

N/Rf^a: 204/2024/123

Expediente: 145/2022/01831

EB

Por la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos se solicita informe sobre la **PROPUESTA DE PRÓRROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE 75 PLAZAS DE GARAJE UBICADAS EN LA PLANTA -2 DEL APARCAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL SEVILLA-ALCALÁ POR EL PERÍODO DE 1 DE ABRIL DE 2024 A 31 DE MARZO DE 2026, PARA SER DESTINADO A APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS DE LA UID CENTRO SUR DE LA POLICÍA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID.**

Examinada la documentación remitida y la legislación aplicable, en especial, los artículos 122 y siguientes de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y el artículo 90 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas procede emitir el presente

INFORME

Por Decreto de 23 de agosto de 2022 de la Delegada del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos se aprobó la contratación directa del arrendamiento de 75 plazas de garaje ubicadas en la planta -2 del parking de Sevilla-Alcalá, para destinarlas a aparcamiento para vehículos de la UID CENTRO SUR de Policía Municipal del Ayuntamiento de Madrid, por el periodo comprendido entre el 1 de septiembre de 2022 y el 31 de marzo de 2024.

La **CONDICIÓN TERCERA** del contrato de arrendamiento, formalizado con fecha 29 de agosto de 2022, establece lo siguiente:

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid
sgconsultivo@madrid.es
Tfno. 915 881 502 (81502) / 914 802 695 (42695)

1

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 29/02/2024 13:31:56



“Con tres meses de antelación al vencimiento del plazo contractual podrán iniciarse los trámites para proceder a su prórroga por acuerdo expreso de las partes, finalizando en todo caso el arrendamiento en el momento en el que finalice la concesión en vigor con la empresa”.

En este sentido, en el **Antecedente de Hecho Primero** de la **Propuesta de la Dirección General de Gestión del Patrimonio**, de 13 de febrero de 2024, se hace constar que la concesión con la empresa ALSE PARK, S.L. finaliza el 17 de junio de 2027.

De conformidad con lo dispuesto en **Informe Justificativo** emitido por el Director General de Policía Municipal, con fecha 10 de octubre de 2023, *“dado que no existe por el momento ALTERNATIVA de un espacio de estacionamiento que cubra las necesidades de estacionamiento de la Comisaría Integral de Distrito Centro-Sur, con motivo de la finalización del contrato de arrendamiento de las 75 plazas de aparcamiento del parking Alcalá-Sevilla el 31 de marzo de 2024, se propone mantener el arrendamiento por un PERIODO DE 2 AÑOS, mismo periodo de alquiler que la dependencia donde se encuentra la Comisaría Integral de Distrito Centro-Sur”.*

Asimismo, la **Propuesta de la Dirección General de Gestión del Patrimonio justifica la necesidad de prorrogar el contrato**, teniendo en cuenta que *“no existen otros inmuebles de titularidad municipal en la zona de influencia, que puedan satisfacer las necesidades que se requieren para la prestación del servicio.*

Además, el mencionado inmueble resulta adecuado por su situación, configuración y dimensiones para ubicar las plazas de aparcamiento y satisfacer las necesidades antes señaladas, ya que se dispone en exclusividad de la planta -2 del parking, lo que permite que todos los vehículos de Policía Municipal estén situados juntos en dicha planta, lo cual supone una ventaja para la prestación del servicio en las condiciones adecuadas”.

Por lo tanto, se propone la prórroga del contrato por el período comprendido entre el **1 de abril de 2024 y el 31 de marzo de 2026**, por un importe de **266.587,20 euros, IVA**

incluido, según el tipo legal tributario vigente en cada momento, ascendiendo la renta mensual a un total de 11.107,80 euros, IVA incluido.

Por otra parte, con base en lo dispuesto en el artículo 124.2 LPAP, se incorpora al Expediente **Informe de la Subdirección General de Gestión Técnica e Inventario**, de 30 de octubre de 2023, en el que se concluye lo siguiente:

“Se deduce del estudio de mercado realizado que el valor de la renta ofertado por ALSE PARK, S.L. para el arrendamiento de 75 plazas de aparcamiento en el aparcamiento público mixto denominado “Sevilla-Alcalá” situado en la C/ Alcalá nº 27 de 10,20 €/m2 mes, está por debajo de la horquilla de valores estimados de mercado en dicha zona para el alquiler de plazas de aparcamiento que oscila entre 14,73 €/m2 mes + IVA y 16,29 €/m2 mes + IVA, correspondiendo estos valores respectivamente a un incremento de +/- 5 % sobre el valor medio obtenido de 15,51 €/mes + IVA, siendo en consecuencia la renta ofertada inferior al precio de mercado actual”.

A la vista de todo lo expuesto anteriormente, se emite el presente informe **con carácter favorable**, con sujeción a las siguientes consideraciones jurídicas:

- El Decreto de la Delegada del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos por el que se aprobó la contratación directa del arrendamiento es de fecha 23 de agosto de 2022 y el contrato de arrendamiento se formalizó con fecha 29 de agosto de 2022.

En este sentido, se aprecian **errores en las fechas**, tanto del Decreto de aprobación como de la formalización del contrato, en los diversos documentos incorporados al Expediente (por ejemplo, Informe Justificativo emitido por el Director General de Policía Municipal, Carta a la Propiedad de 11 de octubre de 2023 o Borrador de la Prórroga del Contrato). Por lo tanto, todas las fechas deberían revisarse.

- En cuanto al **régimen jurídico aplicable**, de conformidad con lo dispuesto en la **Condición Primera** del contrato de arrendamiento, *“El contrato de arrendamiento cuya*



formalización se propone, a tenor de lo dispuesto en el art. 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de diciembre, de Contratos del Sector Público por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, queda excluido del ámbito de dicha Ley.

Este contrato se rige, en aplicación de lo preceptuado por el artículo 4 del citado texto legal, por sus normas especiales, aplicándose los principios de esta Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Concretamente y en cuanto a su preparación y adjudicación este negocio jurídico se rige por la legislación patrimonial, es decir, la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Patrimonio, todo ello en relación con el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y el Real Decreto 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local. En cuanto a sus efectos y extinción, y por tratarse de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda, se regirá, por la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y las normas de derecho privado, esto es, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil".

Por lo tanto, deberá adecuarse el **Fundamento de Derecho Primero** de la **Propuesta de la Dirección General de Gestión del Patrimonio** a lo dispuesto anteriormente, eliminando la referencia al art. 4.1 apartado p) de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y diferenciando el régimen jurídico aplicable al contrato de arrendamiento, según se trate de la preparación y adjudicación o, por el contrario, estemos ante los efectos y extinción.

- Se incorpora al Expediente el borrador de la prórroga del contrato que recoge los acuerdos adoptados por las partes, **firmado digitalmente por el arrendador**, con fecha 6 de febrero de 2024.

En este sentido, en cuanto a la representación de la parte arrendadora, se hace notar que el sujeto interviniente tiene como límite previsto, en sus facultades delegadas, que no podrá adoptar ninguna decisión por un importe superior a cien mil euros (100.000 €), tal y como así queda reflejado en el bastanteo emitido por esta Asesoría Jurídica, con fecha 2 de febrero de 2024.

Por lo tanto, teniendo en cuenta que el importe de la prórroga del contrato de arrendamiento asciende a 266.587,20 euros, IVA incluido, de la documentación remitida se desprende que el sujeto no tiene atribuidas facultades suficientes para intervenir válidamente en la prórroga del contrato, en representación de la sociedad arrendadora.

Todo lo anterior, sin perjuicio de lo que pudiera informar la Intervención en materia de su competencia.

Es cuanto procede informar, no obstante, el órgano gestor competente resolverá.

Este informe se emite de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124.2 de la LPAP, en relación con el artículo 28 de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid y con el artículo 12.3, letra d) del Reglamento Orgánico 1/2023, de 31 de enero, de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Madrid, y el Apartado 4º.4.1.d) del Acuerdo de 29 de junio de 2023 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de organización y competencias de la Coordinación General de la Alcaldía.

Madrid, a fecha de su firma.

Fdo.- Letrada del Ayuntamiento de Madrid

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid
sgconsultivo@madrid.es
Tfno. 915 881 502 (81502) / 914 802 695 (42695)

5

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 29/02/2024 13:31:56

