

N/Rf^a: 204/2022/837

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 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE 75 PLAZAS DE GARAJE UBICADAS EN LA PLANTA -2 DEL APARCAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL SEVILLA-ALCALÁ CON ACCESO POR LA CALLE ALCALÁ 27, POR EL PERÍODO DE 1 DE SEPTIEMBRE DE 2022 A 31 DE MARZO DE 2024, 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

Del análisis de los documentos incorporados al Expediente se desprende que la UID CENTRO SUR de Policía Municipal ocupa en régimen de alquiler las dependencias ubicadas en el inmueble sito en la calle Montera, 16 siendo necesario para la prestación de los servicios que le corresponden disponer en las inmediaciones de dicho inmueble de espacios para el aparcamiento de los vehículos policiales adscritos a la citada UID que por su cercanía al referido emplazamiento faciliten la movilidad de dichos vehículos policiales.

Por todo ello, se propone el arrendamiento de 75 plazas de garaje en el parking público municipal de Sevilla-Alcalá para el aparcamiento de vehículos de la UID CENTRO SUR de

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: 17/08/2022 11:42:08

Policía Municipal para el periodo que abarca **desde el 1 de septiembre de 2022 al 31 de marzo de 2024** y por un **importe total de 206.910 euros, IVA incluido**.

En cuanto al régimen jurídico aplicable al contrato, lo primero que hay que destacar es que el artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP) excluye expresamente de su ámbito de aplicación a los contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles, sin perjuicio de aplicar los principios de la misma para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse (artículo 4 LCSP).

Por lo tanto, en cuanto a su preparación y adjudicación, este negocio jurídico se rige por la legislación patrimonial, es decir, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), y el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la LPAP, todo ello en relación con el Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL) 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 registrará, por la LPAP y las normas de derecho privado, esto es, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil.

El procedimiento de adjudicación para la tramitación de los arrendamientos de inmuebles viene regulado por el artículo 124 de la LPAP que establece lo siguiente: *“1. Los arrendamientos se concertarán mediante concurso público o mediante el procedimiento de licitación restringida regulado en el apartado 4 de la disposición adicional decimoquinta, salvo que, de forma justificada y por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las condiciones del mercado inmobiliario, la urgencia de la contratación debida a acontecimientos imprevisibles, o la especial idoneidad del bien, se considere conveniente concertarlos de modo directo. (...)”*.

En la **Memoria elaborada por la Dirección General de la Policía Municipal**, de 22 de julio de 2022, queda justificada la contratación directa en los siguientes términos:

“El Distrito Centro es un Distrito con unas características muy peculiares. Desde el punto de vista socio-demográfico cuenta con una estructura de sectores secundario y terciario, no habitacional. No cuenta con aparcamientos particulares en los edificios de las viviendas (el número de vados es mínimo y en algunos barrios es cero). El número de residentes con autorización del Servicio de Estacionamiento Regulado (por cada 16 residentes con autorización SER hay una plaza de estacionamiento). Dispone de muchos espacios que priorizan la movilización peatonal. Todo esto hace que no existan plazas para estacionar los vehículos de los policías en la vía pública y justifica la necesidad de disponer con plazas de aparcamiento reservadas, que, al no tener las dependencias de Policía, es preciso alquilarlas. Asimismo, el Distrito Centro está dentro de la Zona de Bajas Emisiones de Especial Protección (ZBEDEP) y su perímetro delimita la mayor parte del Distrito.

Los vehículos de la UID Centro Sur de Policía Municipal hasta la fecha han estacionado en la planta -1 del parking público municipal de la Plaza del Carmen. En mayo de 2022 finalizó el contrato de concesión de este aparcamiento y mientras se tramitaba la licitación se nos autorizó estacionar. Las obras del parking ya han empezado, por lo que urge abandonar lo antes posible el parking de la Plaza del Carmen (...)

(...) Esto obliga a la Dirección General de la Policía Municipal y al Área de Gobierno de Portavoz, Seguridad y Emergencias a buscar otras alternativas viables. Por ello se han visitados distintos aparcamientos como el de la Plaza Mayor, Jacinto Benavente y el de Sevilla-Alcalá. (...)

(...) Por último, se ha visitado el parking público municipal de Sevilla-Alcalá, siendo este el módulo anexo al parking de Canalejas que se accede por Alcalá 27, con plazas de aparcamiento libres y disponibles, contando con una planta (la -2) con 75 plazas libres que, en caso de alquilarse, sería de uso exclusivo policial, lo cual, en el caso del Distrito Centro, permitirá garantizar la seguridad de los vehículos. Por ello, este parking se considera VIABLE para cubrir y atender todas las necesidades de servicio y operativas de

estacionamiento de la UID CENTRO SUR, gozando de similares capacidades operativas y de servicio que las disponibles hasta la fecha en el parking de la Pza. del Carmen.

Este parking está abierto las 24 horas, los 365 días del año, tiene cámaras de seguridad y permite la recarga de vehículos eléctricos. Asimismo, los vehículos de policía podrán estacionar todos ellos juntos, disponiendo en exclusividad de la planta -2 del parking. Su acceso es cómodo, seguro y rápido permitiendo el acceso mediante lectura de matrículas.

Este último parking es el único que se ha valorado VIABLE para cubrir y atender todas las necesidades de servicio y operativas de estacionamiento de la UID CENTRO SUR (...)

(...) Por todo ello, se PROPONE el alquiler de 75 plazas, todas ellas en la planta -2, del aparcamiento público Sevilla-Alcalá (acceso por Alcalá, 27) a la empresa ALSE PARK, S.L.”

Se incorpora al Expediente **Informe emitido por la Subdirección General de Gestión Técnica e Inventario**, de 28 de julio de 2022, 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 10,00 €/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 15,45 €/m2 mes + IVA y 17,07 €/m2 mes + IVA, correspondiendo estos valores respectivamente a un incremento de +/- 5 % sobre el valor medio obtenido de 16,26 €/mes + IVA, **siendo en consecuencia la renta ofertada inferior al precio de mercado actual.**”*

Por lo tanto, se consideran justificadas las razones que conllevan la necesidad de acudir al procedimiento de adjudicación directa del contrato de arrendamiento de las plazas de aparcamiento del parking de Sevilla-Alcalá, tanto por las peculiaridades de las necesidades a

satisfacer, las condiciones del mercado inmobiliario, la urgencia de la contratación, así como la especial idoneidad del bien.

A la vista de todo lo expuesto y una vez analizada la documentación incorporada al Expediente, se emite el presente informe **con carácter favorable**.

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 57.1.h) del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Madrid, de 31 de mayo de 2004, y el Apartado 6.5.1.d) del Acuerdo de 5 de septiembre de 2019 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: 17/08/2022 11:42:08

