

N/Rf^a: 204/2025/547

Expediente: 511/2025/14991

EB

Por la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos se solicita informe sobre la **PROPUESTA PARA LA CONTRATACIÓN DIRECTA DE 250 PLAZAS DE GARAJE UBICADAS EN EL EDIFICIO “OM”, SITUADO EN LA CALLE JULIÁN CAMARILLO N.º 29c-31 DE MADRID, PARA DESTINARLAS A APARCAMIENTO PARA VEHÍCULOS DE LOS TRABAJADORES DEL ORGANISMO AUTÓNOMO INFORMÁTICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID Y DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN Y VIGILANCIA DE LA CIRCULACIÓN DEL ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE Y MOVILIDAD DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID.**

A la petición de informe se acompaña el Expediente tramitado al efecto. A la vista de la documentación aportada y de la legislación aplicable se emite el siguiente

INFORME

El Ayuntamiento de Madrid y la entidad TORRE RIOJA-MADRID SOCIMI, S.A.U. han convenido la cesión del uso del espacio de **250 plazas de aparcamiento** en el sótano -1 del Edificio “Om”, en la calle Julián Camarillo, 29c-31 de Madrid, de lunes a viernes en horario de 7:00 a 21:00 h, siendo la modalidad acordada por las partes el estacionamiento con reserva de plaza. Se establece un límite de 800 matrículas. Dichas plazas se destinarán al aparcamiento de vehículos de los empleados del Organismo Autónomo Informática del Ayuntamiento de Madrid y de la Dirección General de Gestión y Vigilancia de la Circulación del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad.

El contrato tendrá una duración de **20 meses**, de obligado cumplimiento para ambas partes, a contar desde la fecha de formalización, prevista inicialmente para el 1 de junio de 2025.

En cuanto al régimen jurídico aplicable, el artículo 115 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP) determina que, para la adquisición de bienes o derechos, la Administración podrá concluir cualesquiera contratos, típicos o atípicos.

El contrato de aparcamiento de vehículos cuya formalización se propone está excluido del ámbito de aplicación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, 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 (artículo 9.2 de la LCSP), rigiéndose por sus normas especiales y siendo aplicables los principios de la LCSP para resolver las dudas y lagunas que pudieran plantearse (artículo 4 de la LCSP).

Concretamente, 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, 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 Legislativo 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, este contrato se regirá por la Ley 40/2002, de 14 de noviembre, del Contrato de Aparcamiento de Vehículos (en adelante LCAV), en su defecto, por la voluntad de las partes y supletoriamente por lo dispuesto en las disposiciones generales de las obligaciones y contratos y por los usos y costumbres del lugar (artículo 7 LCAV).

En el presente caso, queda justificada la necesidad de acudir a la contratación directa de las plazas de aparcamiento, dada la especial idoneidad del bien, en los términos expuestos

en la **Memoria Justificativa del IAM**, de 25 de marzo de 2025, en la que se indica lo siguiente:

“De este análisis se concluye que se precisarían 190 plazas para cubrir las necesidades del organismo. No obstante, teniendo en cuenta la variabilidad de la plantilla y la posibilidad de teletrabajo, resulta necesario que a la finalización del primer año de contrato se compruebe la ocupación real de las plazas y, en caso de haber disminuido, modificar el contrato a la baja hasta máximo del 30% para el segundo año y posible prórroga (75 plazas). Esta opción ha sido aceptada por la empresa.

La Dirección General de Gestión y Vigilancia de la Circulación del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad tiene su sede en el mismo edificio que IAM, y manifestando la misma necesidad de facilitar el desplazamiento y parking a sus empleados, ha solicitado que se incrementen las plazas a alquilar con 60 plazas adicionales para cubrir sus necesidades. (...)

(...) Se ha seleccionado el aparcamiento Torre Rioja por ser el único con disponibilidad de plazas suficientes para cubrir las necesidades de IAM.

Este aparcamiento ofrece el arrendamiento de plazas en su primera planta. Dicha planta consta de 400 plazas, un porcentaje de ellas se alquilan y las demás se ofrecen como aparcamiento público. En el acceso al aparcamiento se encuentran lectores de matrículas, y las barreras se abren automáticamente si la matrícula tiene habilitado el acceso.

Las 250 plazas a alquilar podrán ser utilizadas por los empleados de IAM y por el personal de la DG de Gestión y Vigilancia de la Circulación, para ello se enviará a la empresa gestora del aparcamiento el listado de matrículas de todos los posibles usuarios y el software de gestión del aparcamiento que permitirá el acceso hasta 250 de esas matrículas. Si se alcanza ese número e intenta acceder alguien más, las barreras no se abrirían”.

Asimismo, en la **Propuesta de Dirección General de Gestión del Patrimonio**, de 27 de mayo de 2025, se llega a la siguiente conclusión:

“en el presente caso convergen varias de las justificaciones reflejadas en el artículo 124.1 de la LPAP para realizar la contratación de 250 plazas de aparcamiento situadas en la calle Julián Camarillo 29c-31, como son tanto las peculiaridades de las necesidades a satisfacer, las condiciones del mercado inmobiliario, la urgencia de la contratación y la



especial idoneidad del bien, todo ello por las diversas razones expuestas, como es el hecho de que se trata de plazas de garaje que se encuentran muy próximas al edificio situado en la calle Albarracín 33 donde tienen su sede tanto el IAM como la Dirección General de Gestión y Vigilancia de la Circulación así como por ser el único aparcamiento en la zona con disponibilidad de plazas suficientes para cubrir las necesidades anteriormente expuestas”.

Se fija un precio mensual de 24.997,50 €, IVA incluido, **(99,99 €/plaza mes, IVA incluido)**, exigible desde la fecha de vigencia del presente contrato, lo que supone precio total para el contrato de **499.950 €, IVA incluido**.

En este sentido, se incorpora al Expediente **Informe emitido por la Subdirección General de Gestión Técnica e Inventario**, de 22 de mayo de 2025, en el que se concluye lo siguiente:

“Se deduce del estudio de mercado realizado que el valor de la renta ofertada para la contratación directa del arrendamiento de 250 plazas de aparcamiento situadas en el edificio “Om” situado en la calle Julián Camarillo 29c-31, que asciende a 82,64 €/plaza mes +IVA en horario diurno, está dentro de la horquilla de valores estimados de mercado en dicha zona para el alquiler de un abono diurno de una plaza de aparcamiento que oscila entre 90,62 €/plaza mes +IVA y 81,99 €/plaza mes +IVA, correspondiendo estos valores respectivamente a un incremento de +/- 5 % sobre el valor medio obtenido de 86,31 €/plaza mes + IVA, siendo en consecuencia la renta ofertada adecuada al precio de mercado actual”.

Por otra parte, se incorpora la oferta del cedente y el borrador del contrato que recoge los acuerdos adoptados por las partes.

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

- En la **Propuesta de la Dirección General de Gestión del Patrimonio**, de 27 de mayo de 2025, se establece lo siguiente: *“A la vista de dicha oferta las partes han adoptado*



finalmente los acuerdos que se recogen en el borrador de contrato que obra en el expediente, al que la empresa propietaria del aparcamiento ha dado su conformidad”.

En este sentido, no queda acreditado que la conformidad la preste una persona que tenga atribuidas las correspondientes facultades, por lo que el borrador del contrato debería aparecer firmado por un sujeto con poder bastante para prestar válidamente dicha conformidad.

- En la **Cláusula Cuarta. – Fijación del precio inicial** del borrador del contrato remitido se realiza la siguiente afirmación: *“El pago del precio se realizará por mensualidades anticipadas (...)”.*

Sin embargo, en la **Oferta** presentada el 24 de abril de 2025 se establece lo siguiente: *“La Renta se abonará por trimestres anticipados (...)”.* Por lo tanto, este extremo deberá aclararse, dadas las contradicciones existentes en ambos documentos.

- En la **Cláusula Undécima. -Protección de Datos** del borrador del contrato se indica lo siguiente: *“El Cedente garantiza que todos los datos personales contenidos en el presente documento serán utilizados con la finalidad, en la forma y con las limitaciones y derechos que concede la Legislación vigente en materia de Protección de Datos de Carácter Personal”.*

A estos efectos, el Acuerdo de 29 de junio de 2023 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de organización y competencias del Área de Gobierno de Vicealcaldía, Portavoz, Seguridad y Emergencias, en su apartado 5º 1.3. p), atribuye a la Coordinación General de Vicealcaldía la competencia para *“Informar con carácter preceptivo y previo los procedimientos de contratación, convenios y actuaciones y proyectos normativos del Ayuntamiento que comporten tratamiento de datos o deban incluir medidas de seguridad de la información”.*

Por lo tanto, en caso de que existiera tratamiento de datos, debería incorporarse el correspondiente informe.



• Como **observación final** se hace notar que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112.4 de la LPAP, deberá constar en el Expediente el certificado de existencia de crédito o documento que legalmente le sustituya.

En este sentido, en la **Propuesta de la Dirección General de Gestión del Patrimonio** se indica lo siguiente: *“que se financiará con cargo a la aplicación presupuestaria G/501/102/49101/20200 “Arrendamiento de edificios y otras construcciones” del Organismo Autónomo Informática del Ayuntamiento de Madrid (...)”*.

A estos efectos, la **Memoria Justificativa del IAM** establece lo siguiente: *“El coste del presente contrato asciende a 499.950,00 euros, IVA incluido, siendo la anualidad para 2025 de 224.977,50 euros y se imputará a la aplicación presupuestaria 501-102-491.01/202.02 “Arrendamiento de edificios y otras construcciones”*.

Por lo tanto, se hace notar que existe una discrepancia en la consignación de las aplicaciones presupuestarias que deberá aclararse.

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.

El presente informe se emite de conformidad con el artículo 28 de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial 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