

N/Rf^a.: 204/2026/73

Expediente: 511/2025/65940

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 28 PLAZAS DE GARAJE EN EL APARCAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL LUNA-TUDESCOS UBICADO EN LA PLAZA SANTA MARÍA SOLEDAD TORRES-ACOSTA, DESTINADAS A ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS DE LA COMISARÍA INTEGRAL DE DISTRITO (CID) DE CENTRO NORTE DE LA POLICÍA MUNICIPAL 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

Con fecha 3 de noviembre de 2025 se emite **Memoria Justificativa** por parte de la Dirección General de Policía Municipal en la que se pone de manifiesto lo siguiente:

*"Para cubrir la dotación de aparcamiento necesaria para esta comisaría, en la actualidad se dispone de 50 plazas de aparcamiento en régimen de alquiler en el aparcamiento público de la plaza de los **Mostenses** s/n.*

***La prórroga del contrato de arrendamiento finalizará el próximo 14/02/26, no pudiéndose renovar dicha prórroga.** (...)*

(...) En las proximidades a la comisaría, a parte del aparcamiento de la plaza de los Mostenses que anteriormente se ha nombrado, se localiza otro aparcamiento en la Plaza de Santa María Soledad Torres-Acosta. Este aparcamiento, denominado como Luna-Tudescos,

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 04/02/2026 09:58:27

dispone de un total de 438 plazas para turismos y 7 para vehículos industriales ligeros, las cuales se distribuyen en 4 plantas bajo rasante. De estas 438 plazas, según lo establecido en los pliegos del contrato de concesión de servicios para la adecuación y explotación de dicho aparcamiento (Exp. 131/2023/13414), 22 se destinarán a Policía Municipal.

La disponibilidad de esas 22 plazas en el aparcamiento de Luna-Tudescos, así como la ubicación del mismo (esta es óptima puesto que está situado en la misma plaza que la CID, teniendo su acceso peatonal a menos de diez metros de la puerta de acceso a la comisaría y su salida de vehículos situada en la c/ de Miguel Moya, con una conexión inmediata con la Gran Vía) hacen que este aparcamiento sea más adecuado para dar servicio a la CID de Centro Norte que el de la Plaza de los Mostenses. (...)

(...) Desde el Servicio de Medios Técnicos y Materiales de la Dirección General de Policía Municipal se ha contactado con la empresa Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., adjudicataria del contrato de concesión de servicios para la adecuación y explotación del aparcamiento, para ver la disponibilidad y el precio de alquiler de las plazas. Resultado de ello nos han constatado que el precio de alquiler mensual por plaza es de 175,00 € (IVA incluido). Si se compara con los precios que desde Policía Municipal se están manejando en anteriores contratos se comprueba que dicho precio es prácticamente igual que el del aparcamiento Mostenses”.

Por todo ello, se propone la contratación directa de **28 plazas de garaje**, ubicadas en el aparcamiento público municipal Luna-Tudescos situado en la Plaza de Santa María Soledad Torres-Acosta, para destinarlas a estacionamiento de vehículos de la Comisaría Integral de Distrito (CID) de Centro Norte del Ayuntamiento de Madrid, por un período de duración de 2 años de obligado cumplimiento para ambas partes, **desde el 15 de febrero de 2026 hasta el 14 de febrero de 2028**, y por un importe total de **117.600 euros, IVA incluido**.

El aparcamiento público Luna-Tudescos es un bien de titularidad municipal y, actualmente, la explotación de dicho aparcamiento está otorgada en concesión de servicios a la entidad ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS S.A.

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 04/02/2026 09:58:27

En cuanto al régimen jurídico aplicable a los aparcamientos municipales, hay que tener presente los artículos 109 y siguientes de la Ordenanza de Movilidad Sostenible, de 5 de octubre de 2018, en conexión con la Ley 40/2002, de 14 de noviembre, del Contrato de Aparcamiento de Vehículos (LCAV).

Por otra parte, 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 LPAP 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 LCAV, en su defecto, por la voluntad de las partes y supletoriamente por lo dispuesto en las disposiciones

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 04/02/2026 09:58:27

generales de las obligaciones y contratos y por los usos y costumbres del lugar (artículo 7 de la LCAV).

En el presente caso, queda justificada la necesidad de acudir a la contratación directa de las plazas de aparcamiento, en los términos expuestos en la **Propuesta de la Dirección General de Gestión del Patrimonio**, de 28 de enero de 2026, donde se pone de manifiesto lo siguiente:

“En definitiva, de los informes transcritos se desprende claramente que en el presente caso convergen varias de las justificaciones reflejadas en el artículo 124.1 de la LPAP para realizar la contratación directa de 28 plazas de aparcamiento situadas en la Plaza de Santa María Soledad Torres Acosta, como lo 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 son el hecho de que se trata de plazas de garaje que, debido a su proximidad a la CID de Centro Norte, permiten continuar desarrollando la actividad en óptimas condiciones, garantizando la supervisión directa del estado de los vehículos, al permanecer vigilado las 24 horas; se garantiza, además, que se encuentren reunidos todos los vehículos en una misma zona acotada, teniendo en cuenta que el servicio de Policía se presta 24 horas al día durante todo el año y resulta adicionalmente más económico que otros garajes consultados en la zona”.

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

“Se deduce del estudio de mercado realizado que el valor de la renta ofertada para el arrendamiento de 28 plazas de aparcamiento en el aparcamiento público Luna – Tudescos, situado en la plaza Santa María Soledad Torres Acosta 2, que asciende a 144,63 €/plaza mes +IVA, está dentro de la horquilla de valores estimados de mercado en dicha zona para

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 04/02/2026 09:58:27

el alquiler de plazas de aparcamiento que oscila entre 162,75 €/plaza mes + IVA y 147,25 €/mes +IVA, correspondiendo estos valores respectivamente a un incremento de +/- 5 % sobre el valor medio obtenido de 155,00 €/mes + IVA, siendo en consecuencia la renta ofertada adecuada al precio de mercado actual”.

Asimismo, de conformidad con la **Propuesta de la Dirección General de Gestión del Patrimonio**, “(...) el importe de 5,83 euros/día IVA incluido por plaza de garaje ofertado por la concesionaria se sitúa claramente dentro del límite de la tarifa máxima municipal vigente, lo que resulta acorde con la Ordenanza y con el Pliego de Prescripciones Técnicas que rige la concesión”.

En este sentido, se hace notar que existe un error en la **Propuesta de la Dirección General de Gestión del Patrimonio**, ya que el importe previsto en el *Decreto de 12 de diciembre de 2025 del Delegado del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad por el que se aprueban para el año 2026 las tarifas de las plazas rotacionales de los aparcamientos municipales mixtos y de rotación de la ciudad de Madrid en gestión directa e indirecta* para los turismos no es de 38,00 euros, IVA incluido, sino que asciende a 39,35 euros, IVA incluido.

La modalidad de aparcamiento pactada es el **estacionamiento con reserva de plaza**, al amparo del artículo 1.2 a) de la LCAV, poniéndose a disposición del Ayuntamiento las 28 plazas situadas en la plaza -4, correspondiéndose con las numeradas correlativamente desde la 462 a la 477 (ambas incluidas) y desde la 481 a la 492 (ambas incluidas).

Por otra parte, se incorpora la oferta del concesionario y el borrador del contrato que recoge los acuerdos adoptados por las partes, **firmado digitalmente por el cedente**, con fecha 23 de enero de 2026.

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 04/02/2026 09:58:27

Asimismo, se incorpora **Memoria Justificativa**, de 4 de noviembre de 2025, **relativa a la existencia de crédito presupuestario** para el alquiler de las 28 plazas de garaje, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 112.4 de la LPAP.

A la vista de todo lo expuesto anteriormente, 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.

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

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 04/02/2026 09:58:27