

N/Rf^a: 204/2024/709

Expediente: 511/2024/20815

EB

Por la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos se solicita informe sobre la **PROPUESTA PARA LA CONTRATACIÓN DE 50 PLAZAS DE GARAJE EN EL APARCAMIENTO MOSTENSES UBICADO EN LA PLAZA DE LOS MOSTENSES S/N, 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 5 de junio de 2024 se emite **Propuesta** por parte de la **Dirección General de Policía Municipal** en la que se pone de manifiesto lo siguiente:

“Es de interés para el Cuerpo de Policía Municipal que se alquilen 50 plazas, en primer lugar, para estacionar en ellas los 23 vehículos que vienen estacionando en el aparcamiento público de Luna-Tudescos y, en segundo lugar, dar solución al déficit estructural de plazas de aparcamiento de vehículos, puesto que, hasta la fecha, de forma rotatoria 27 vehículos estacionan en la Plaza de Santa María Soledad Torres Acosta, lo que origina quejas de vecinos y viandantes por la alta ocupación por vehículos policiales de la Plaza.

La necesidad de desalojar el actual aparcamiento y, por consiguiente, disponer de todos los medios para el adecuado desempeño de la actividad policial, nos obliga a buscar alternativas viables para el aparcamiento de los vehículos de la CID de Centro Norte.”

El aparcamiento público municipal de Mostenses es un bien de titularidad municipal y, actualmente, la explotación de este aparcamiento está otorgada en concesión a la Empresa SABA APARCAMIENTOS S.A.

En la planta -2 se sitúan las **50 plazas de aparcamiento** objeto del presente contrato, que se corresponden con las numeradas correlativamente desde la 61 a la 110, siendo la modalidad acordada por las partes el estacionamiento con reserva de plaza, obligándose el titular del aparcamiento a mantener durante el todo el periodo de tiempo pactado **-12 meses** desde la fecha de formalización del contrato, prevista inicialmente para el 15 de agosto de 2024- las referidas plazas de aparcamiento a disposición plena del usuario.

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.

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 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 registrará 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 **Propuesta de la Dirección General de Policía**, donde se pone de manifiesto lo siguiente:

“El Aparcamiento Mostenses, informa que disponen de 50 plazas de aparcamiento para alquilarnos. (...)

(...) Esta es la única opción que se ve viable por los siguientes motivos:

- Disponibilidad inmediata.
- Disposición de 50 plazas todas juntas.
- Disposición de 50 plazas en una zona aislada del parking, por lo que ningún usuario del parking debería circular por la zona donde se encuentren las plazas objeto de alquiler.
- Buen acceso y salida de vehículos a pesar de encontrarse en el centro de Madrid.
- Precio adecuado al mercado y más económico que el único parking que podría ser viable (el de las Descalzas)”.

A mayor abundamiento, la **Propuesta de la Dirección General de Gestión del Patrimonio**, de 16 de julio de 2024, establece lo siguiente:

“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 Comisaría Integral de Distrito (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 garantizará 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 además 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 4 de julio de 2024, 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 50 plazas de aparcamiento situadas en el aparcamiento público municipal de Mostenses situado bajo la Plaza de los Mostenses, que asciende a **144,31 €/plaza mes +IVA, está dentro de la horquilla de valores estimados de mercado en dicha zona para el alquiler de plazas de aparcamiento que oscila entre 147,00 €/mes +IVA y 133,00 €/mes +IVA, correspondiendo estos valores respectivamente a un incremento de +/- 5 % sobre el valor medio obtenido de 140,00 €/mes + IVA, siendo en consecuencia la renta ofertada adecuada al precio de mercado actual”.***

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 17 de julio de 2024.

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 **Cláusula Undécima. -Protección de Datos** del borrador del contrato remitido se indica lo siguiente: *“Las partes afirman que el presente contrato implica el tratamiento de*

datos de carácter personal por parte del Cedente de las matrículas de los vehículos que estacionan en las plazas de estacionamiento”.

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 su caso, 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.

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