

N/rtº.: 204/2025/430

Expediente 511/2025/12703

EB

Por la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos se solicita informe sobre la **PROPUESTA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL DENOMINADO “LA SALA”, SITUADO EN EL MOVISTAR ARENA, PARA LA CELEBRACIÓN DEL EVENTO “CONCIERTOS ENSAYA CARABANCHEL”, QUE TENDRÁ LUGAR LOS DÍAS 11 Y 12 DE JULIO DE 2025.**

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

Del análisis de los documentos incorporados al Expediente se desprende la necesidad de proceder al arrendamiento, mediante adjudicación directa, del local denominado “La Sala”, situado en el Movistar Arena, que cuente con los servicios necesarios para la celebración del evento “Conciertos Ensaya Carabanchel”, que tendrá lugar los días 11 y 12 de julio de 2025.

La entidad IMPULSA, EVENTOS E INSTALACIONES S.A. (en adelante, IMPULSA) es titular de los derechos de gestión, administración, mantenimiento, conservación y explotación del MOVISTAR ARENA, sito en Madrid en la Avenida de Felipe II, s/n, por adjudicación acordada en Resolución de la Directora-Gerente del Instituto Madrileño para el Deporte, de fecha 20 de diciembre de 2013, y en virtud de contrato celebrado en la misma fecha.

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 de la 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 Real 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.

Queda acreditado que las prestaciones adicionales que se incluyen en el presente contrato de arrendamiento -relativas a los servicios de electricidad, sonido y monitores, y seguridad- se encuentran directamente vinculadas con la prestación principal y mantienen con ella una relación de complementariedad tal que exige un tratamiento unitario con el contrato de arrendamiento, en los términos del artículo 34.2 de la LCSP, debiendo añadirse que el importe a que ascienden tales prestaciones no alcanza el 50% del precio del arrendamiento.

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 de la Dirección General de Programas y Actividades Culturales** del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte, de 1 de abril de 2025, queda justificada la contratación directa del arrendamiento en los siguientes términos:

*“Este local ha sido elegido por su amplia trayectoria en la organización de eventos del tipo que se programa y principalmente porque el aforo permitido se ajustaba perfectamente a las necesidades del concierto, después de un detenido análisis barajando otras posibles ubicaciones, en primer lugar, la posibilidad de otros espacios municipales susceptibles de alojarlo tales como Matadero, Conde Duque o Circo Price, los cuales resultaron tener su programación ya contratada y cerrada con anterioridad, se constató la imposibilidad de albergar el evento en ellos. Del mismo modo se analizaron otras posibles ubicaciones no municipales, por ejemplo la sala La Riviera, constatándose que las condiciones de aforo superaban en gran medida las necesidades que se proponían como ideales para el concierto. Por último, se valoró muy positivamente la experiencia y medidas de seguridad ofrecidas por La Sala del Movistar Arena en programaciones similares. (...)*

*(...) De acuerdo a lo establecido en el artículo 124.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, el arrendamiento de LA SALA del MOVISTAR ARENA se considera conveniente concertarlo de modo directo por la idoneidad de la misma para la celebración de los “Conciertos Ensayo Carabanchel”, tanto por su aforo (800 espectadores), situación y acceso independiente, su calidad acústica, su equipamiento técnico de primer nivel compuesto por 14 cajas de sonido y 4 de subgraves, 14 monitores y mesas de control de sonido de última generación, que la hace idónea como lanzadera para artistas y bandas emergentes, así como por las medidas con las que cuenta para el caso de emergencias que puedan presentarse, medios de seguridad disponibles, personal de seguridad, medios de protección contra incendios, servicios médicos, señalización, puertas y salidas de emergencia, etc.”.*

El importe del contrato asciende a la cantidad de **6.579,86 euros, IVA incluido**, en concepto de renta por el arrendamiento del local, incluyendo diversas prestaciones adicionales -relativas a los servicios de electricidad, sonido y monitores, y seguridad- que se encuentran directamente vinculadas con la prestación principal y mantienen con ella una relación de complementariedad tal que exige un tratamiento unitario con el contrato de arrendamiento.

Se incorpora al Expediente la oferta de arrendamiento de IMPULSA y el **Informe técnico emitido por la Subdirección General de Gestión Técnica e Inventario**, de 21 de abril de 2025, en el que se concluye lo siguiente:

*“Aplicando los promedios anteriores a un aforo de 750 personas durante dos días, más media jornada de montaje, se obtiene una **cantidad total de:** (750 pers x 2 días x 10,53 €/pers/día) + (750 pers x 1 día x 3,72 €/pers/día) = 15.795 + 2.790 = **18.585 €**”*

*Dicha cantidad es muy superior a la solicitada por el Movistar Arena, por lo que se considera que la oferta presentada resulta muy ventajosa para los intereses municipales”.*

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

- En la **Propuesta de la Dirección General de Gestión del Patrimonio**, de 25 de abril 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 de arrendamiento que obra en el expediente al que la parte arrendadora ha prestado 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 de arrendamiento debería aparecer firmado por un sujeto con poder bastante para prestar válidamente dicha conformidad.

- En la **Estipulación Quinta** del borrador del contrato de arrendamiento se hace notar que la cuenta, a través de la cual se realizará la transferencia bancaria para el pago, no coincide con el número de cuenta reflejado en el documento incorporado al Expediente bajo el título *“CERTIFICADO\_TITULARIDAD\_BANCARIA”.*

- En la **Memoria Justificativa de la Dirección General de Programas y Actividades Culturales** se indica lo siguiente:

*“En cuanto al régimen de protección de datos, las partes se comprometen a cumplir con la legislación vigente en materia de protección de datos y cada una de las partes asumirá la responsabilidad en que, por este concepto, pueda incurrir.*

*Especialmente, las partes se comprometen al cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el deber de información a los titulares de los datos personales, con el deber de confidencialidad, con las medidas de seguridad, y con la notificación de brechas de seguridad que pudieran producirse, así como al cumplimiento de las que se contengan en el correspondiente acuerdo de encargo de tratamiento a firmar entre el responsable del tratamiento y el encargado de este, si lo hubiera. Estas obligaciones deberán ser conocidas por todos aquellos que pudieran participar en las actuaciones derivadas del presente convenio, comprometiéndose las partes a informar a los mismos”.*

En primer lugar, se hace notar que existe un error, ya que el presente negocio jurídico es un contrato de arrendamiento y no un convenio.

En segundo lugar, si el presente contrato conllevara tratamiento de datos de carácter personal sería necesario recabar el informe preceptivo y previo de la Coordinación General de Vicealcaldía, conforme a lo dispuesto en 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, que en su apartado 5º 1.3. p) le atribuye 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”.*

• En la **Memoria elaborada por la Dirección General de Programas y Actividades Culturales** se realiza la siguiente indicación:

*“IMPULSA dispone de un servicio online de venta de entradas a través de su página web (www.wizinkcenter.es) operado por la plataforma de BAILA DIGITAL ENTERTAINMENT, S.L. y que, por la firma del contrato de arrendamiento, ha sido aceptada por el PROMOTOR, en este caso Ayuntamiento de Madrid, quien, a su vez, establecerá la relación contractual con BAILA a través del Contrato de Condiciones Generales de Ticketing que figura como Anexo V al contrato de arrendamiento”.*

En este sentido, se hace notar que en el borrador del contrato remitido a esta Asesoría Jurídica no figura ningún Anexo V relativo a las Condiciones Generales de Ticketing, cuestión que deberá aclararse.

- 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.

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, en conexión con el apartado 4º, punto 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