



FIRMADO POR

Alcaldía de Mislata
Por delegación, decretos nº 2543 y 5078 de 2023
El regidor Joaquín Moreno Porcal
12/11/2024



Ajuntament
de Mislata

NIF: P4617100E

Patrimonio

Expediente 1782186J

Resolución aprobación expediente y convocatoria para la licitación de un arrendamiento inmueble para su uso como centro municipal de actividades sénior en la zona sur de Mislata, SEGEX 1782186J.

Vista la diligencia de inicio de la concejala de Personas Mayores, de fecha 17 de mayo del corriente, que establecía "Estando próximo a finalizar el contrato de arrendamiento del local sito en la Avda. del Sur, nº 12 de Mislata destinado a Centro Municipal de actividades senior en la zona Sur de Mislata.

Visto el informe del Técnico de Tercera Edad de fecha 16 de mayo de 2024, relativo a la necesidad del arrendamiento de un local destinado a Centro Municipal de actividades senior en la zona sur de Mislata, justificándolo en que durante la última década en la zona Sur se ha producido un incremento constante de la población que llega a la edad de jubilación.

Que las características de la población mayor, con necesidades específicas de integración comunitaria y de mantenimiento de la autonomía, requieren la previsión de equipamientos de proximidad adecuados, entre los que destacan de modo prioritario la presencia de espacios de convivencia que posibiliten el desarrollo de programas de envejecimiento activo comunitario para mantener su calidad de vida en su entorno inmediato.

Que el Ayuntamiento de Mislata no cuenta en propiedad con un local en la zona sur de Mislata que cumpla los requisitos para albergar un centro destinado a las personas mayores, por lo que se recomienda el arrendamiento de un inmueble que reúna las condiciones para albergar un centro de convivencia denominado Centro Municipal Sénior, así como su posterior adaptación prevista como Centro de Envejecimiento Activo según el Decreto 27/2023 de 10 de marzo del Consell.

Se considera que la duración inicial del contrato sería de 2 años prorrogable anualmente hasta un máximo de cuatro años.

En virtud de lo expuesto DISPONGO UNICO: Que se inicie el procedimiento para el arrendamiento de un local destinado a Centro Municipal de actividades senior en la zona Sur de Mislata".

1. El citado informe técnico de necesidad del Gestor de Tercera Edad, de fecha 16 de mayo del corriente, establecía "En relación a la posible ubicación de un centro municipal de actividades sénior en la zona sur de Mislata, mediante el arrendamiento de un local, debemos considerar las competencias legislativas en esta materia, las características del inmueble, su adecuación para el uso previsto y su utilidad para el interés social de las personas mayores en el municipio.

La Constitución en 1978, la cual atribuye en el artículo 148.1.20 la competencia exclusiva en materia de asistencia social a las comunidades autónomas. La Comunitat Valenciana asume esta competencia en 1982, a través del artículo 31.24.a del Estatuto de autonomía.

Por su parte, la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, otorga a las entidades locales la competencia en la prestación de servicios sociales. En el artículo 25.2.e se reconoce a los municipios la competencia en esta materia, Asimismo, los municipios, de acuerdo con el artículo 26.1.c de la mencionada ley, tendrán que ejercer esta competencia y proveer dicho servicio cuando cuenten con una población superior a 20.000 habitantes. En el artículo 25.2l se otorgan a las entidades locales competencias propias en materia de promoción de la ocupación del tiempo libre.

La Ley 3/2019 de 18 de febrero de Servicios Sociales Inclusivos de la Comunidad Valenciana establece en su artículo 27.1 las competencias en Servicios Sociales y la delegación en las entidades locales, especificando en el artículo 29.1.c la dotación de espacios y equipamientos.

1



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Mislata
Luis Ramia De Cap. Salvatella
13/11/2024



AJUNTAMENT DE MISLATA

Código Seguro de Verificación: JXAA ATT2 RPE3 XQ3J NAHD

Resolución Nº 4248 de 12/11/2024 "RESOLUCIÓN APROBACIÓN EXPEDIENTE, PLIEGOS Y CONVOCATORIA" - SEGRA 913708

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://mislata.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 6



FIRMADO POR

Alcaldía de Mislata
Por delegación, decretos nº 2543 y 5078 de 2023
El regidor Joaquín Moreno Porcal
12/11/2024



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Mislata
Luis Ramia De Cap. Salvatella
13/11/2024



**Ajuntament
de Mislata**

NIF: P4617100E

Patrimonio

Expediente 1782186J

El Decreto 27/2023 de 10 de marzo del Consell, por el que se regula la tipología y el funcionamiento de los centros de Servicios Sociales, define en su artículo 69.1 los centros de envejecimiento activo como centros de atención primaria de carácter específico, estableciendo los requisitos de estos espacios destinados para la convivencia de las personas mayores y las propuestas de envejecimiento activo.

De conformidad con los principios orientados a la intervención definidos en la Ley 3/2019 de 18 de febrero de servicios sociales inclusivos de la Comunidad Valenciana en su artículo 6.2 "la prevención, la promoción de la autonomía y de la inclusión, desde una perspectiva comunitaria", la Concejalía de Personas Mayores del Ayuntamiento de Mislata desarrolla programas comunitarios de convivencia, formación e inclusión, fomentando el desarrollo sociocultural de este colectivo, impulsando el envejecimiento activo y consecuentemente la mejora de la calidad de vida de las personas mayores en su entorno.

Actualmente el 20,1 % de la población española tiene más de 65 años y este dato se espera que continúe aumentando en los próximos años, tal y como se destaca en el informe «Envejecimiento y bienestar 2023. Una radiografía de las personas mayores», elaborado por la Oficina de Ciencia y Tecnología del Congreso de los Diputados (Oficina C). En Mislata los datos son muy similares. El año 2023 finaliza con una cifra de 9.047 personas mayores de 65 años, lo que supone un 19,80% de su población, cifra ha aumentado en 1,4 puntos en relación al año 2021 (18,4%), con una previsión continuada de incremento durante los próximos años.

La presencia de personas mayores en Mislata por zonas ha experimentado con el paso de los años una evolución con diversas características específicas que conviene destacar. En décadas anteriores la zona del mercado municipal concentraba el núcleo más importante de población mayor, posteriormente la zona del barrio El Quint experimentó un aumento y durante la última década en la zona Sur se ha producido un incremento constante de la población que llega a la edad de jubilación.

Las características de la población mayor, con necesidades específicas de integración comunitaria y de mantenimiento de la autonomía, requieren la previsión de equipamientos de proximidad adecuados, ente los que destacan de modo prioritario la presencia de espacios de convivencia que posibiliten el desarrollo de programas de envejecimiento activo comunitario para mantener su calidad de vida en su entorno inmediato.

El Ayuntamiento de Mislata no cuenta en propiedad con un local en la zona sur de Mislata que cumpla los requisitos para albergar un centro destinado a las personas mayores, por lo que se recomienda el arrendamiento de un inmueble que reúna las condiciones para albergar un centro de convivencia denominado Centro Municipal Sénior, así como su posterior adaptación prevista como Centro de Envejecimiento Activo según el Decreto 27/2023 de 10 de marzo del Consell.

Las características mínimas del inmueble objeto del arrendamiento son las siguientes:

-Emplazamiento en el término municipal de Mislata, Avenida del Sur o calles adyacentes a una distancia máxima de 150 metros.

-Superficie mínima de 600 metros cuadrados útiles con ventilación e iluminación adecuadas.

-Que el inmueble disponga de dos salidas a la vía pública. Acometida a las redes de saneamiento, agua potable y energía eléctrica.

Convendría considerar otros aspectos relevantes para el uso al que irá destinado el inmueble:

-Inmueble exento de barreras arquitectónicas en sus accesos e interior, considerando la cantidad de elementos accesibles y su adecuación a la normativa vigente.

2



AJUNTAMENT DE MISLATA

Código Seguro de Verificación: JXAA ATT2 RPE3 XQ3J NAHD

**Resolución Nº 4248 de 12/11/2024 "RESOLUCIÓN APROBACIÓN EXPEDIENTE, PLIEGOS Y CONVOCATORIA"
- SEGRA 913708**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://mislata.sedipualba.es/>

Pág. 2 de 6



FIRMADO POR

Alcaldía de Mislata
Por delegación, decretos nº 2543 y 5078 de 2023
El regidor Joaquín Moreno Porcal
12/11/2024



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Mislata
Luis Ramia De Cap. Salvatella
13/11/2024



**Ajuntament
de Mislata**

NIF: P4617100E

Patrimonio

Expediente 1782186J

- *Servicios higiénicos separados por sexos, teniendo en cuenta sus dimensiones, la dotación de aparatos sanitarios y la existencia o no de sistemas de ventilación.*

- *Pavimento del suelo y revestimiento de paredes y techos acorde al destino del inmueble, considerando la calidad de los materiales y la superficie de planta baja con revestimientos adecuados.*

- *Distribución interior apta para su aprovechamiento como recepción, sala de convivencia con bar y cocina, aulas docentes, despachos y salas polivalentes, teniendo en cuenta las unidades aptas para estos usos con la superficie total del inmueble.*

También sería de utilidad contemplar la autorización para ejecutar en el inmueble posibles obras de adaptación a la nueva normativa vigente para estos centros.

Se considera que la duración inicial del contrato sería de 2 años prorrogable anualmente hasta un máximo de cuatro años.

El gran interés social de esta propuesta en la zona sur de Mislata, dirigida a una población mayor en aumento, permitiría desarrollar los programas de envejecimiento activo impulsados desde la Concejalía de Personas Mayores del Ayuntamiento de Mislata, por lo que resulta recomendable el arrendamiento de un inmueble con las características descritas, lo que se informa a los efectos oportunos".

Obra en el expediente informe del arquitecto técnico de valoración de alquiler de local, de fecha 13 de junio, que establece " *Se efectúa solicitud por parte del departamento de Patrimonio de informe de adecuación del precio del alquiler para un local según las especificaciones obrantes en el expediente SEGEX 1782186J, con destino a Ocio y Tiempo libre (hogar del Sur), procediendo a emitir el siguiente informe:*

Vista la documentación obrante en el expediente y según se desprende del informe del responsable de Gestión de Patrimonio:

Para proceder a la evaluación y adecuación del precio de alquiler, se han comprobado valores de locales similares cumpliendo con las características solicitadas, ofertados en los portales inmobiliarios especializados en internet. El muestreo considerado ha correspondido a locales de similares características a las solicitadas en el informe de Gestión de Patrimonio, no obstante, cabe resaltar que no existe oferta cuantitativa de locales de características exigidas. Las características mínimas del inmueble objeto del arrendamiento son las siguientes:

- *Emplazamiento en el término municipal de Mislata, Avenida del Sur o calles adyacentes a una distancia máxima de 150 metros.*

- *Superficie mínima de 600 metros cuadrados útiles con ventilación e iluminación adecuadas.*

- *Que el inmueble disponga de dos salidas a la vía pública. Acometida a las redes de saneamiento, agua potable y energía eléctrica.*

Convendría considerar otros aspectos relevantes para el uso al que irá destinado el inmueble:

- *Inmueble exento de barreras arquitectónicas en sus accesos e interior, considerando la cantidad de elementos accesibles y su adecuación a la normativa vigente.*

- *Servicios higiénicos separados por sexos, teniendo en cuenta sus dimensiones, la dotación de aparatos sanitarios y la existencia o no de sistemas de ventilación.*

3



AJUNTAMENT DE MISLATA

Código Seguro de Verificación: JXAA ATT2 RPE3 XQ3J NAHD

**Resolución Nº 4248 de 12/11/2024 "RESOLUCIÓN APROBACIÓN EXPEDIENTE, PLIEGOS Y CONVOCATORIA"
- SEGRA 913708**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://mislata.sedipualba.es/>

Pág. 3 de 6



FIRMADO POR

Alcaldía de Mislata
Por delegación, decretos nº 2543 y 5078 de 2023
El regidor Joaquín Moreno Porcal
12/11/2024



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Mislata
Luis Ramia De Cap Salvatella
13/11/2024



Ajuntament
de Mislata

NIF: P4617100E

Patrimonio

Expediente 1782186J

- *Pavimento del suelo y revestimiento de paredes y techos acorde al destino del inmueble, considerando la calidad de los materiales y la superficie de planta baja con revestimientos adecuados.*

- *Distribución interior apta para su aprovechamiento como recepción, sala de convivencia con bar y cocina, aulas docentes, despachos y salas polivalentes, teniendo en cuenta las unidades aptas para estos usos con la superficie total del inmueble.*

También sería de utilidad contemplar la autorización para ejecutar en el inmueble posibles obras de adaptación a la nueva normativa vigente para estos centros.

Se han tomado como testigos los que cumplen con la superficie, así como las salidas. No se han podido verificar los demás aspectos.

Los resultados obtenidos se adjuntan en la tabla adjunta. (Muestras fuentes Fotocasa e Idealista).

Como se puede comprobar en las ofertas disponibles actualmente, los precios medios actuales (IVA no incluido), oscilan entre los 4,17 €/m² y los 8,75 €/m², obteniendo una media de 5,97 €/m².

Por todo lo expuesto, a tenor de la superficie indicada de 600 m² por el solicitante del informe, el precio del alquiler de un local con las características exigidas sería de 3.582,00 € euros/mes (IVA EXCLUIDO).

No obstante, la Corporación resolverá como mejor proceda”.

En consecuencia, por providencia del concejal de Patrimonio, de fecha 19 de junio de 2024 “(...) se ordena el inicio del expediente para la licitación del contrato de arrendamiento del local, por el plazo de dos años, con posibilidad de prórroga anualmente hasta un máximo de cuatro años, así como que se recaben todos los informes y cualquier otro trámite que proceda”.

Por último, obra documento contable RC 2024.2.0014491.000, dentro de la aplicación presupuestaria 3373-20200, en la cuantía de 8.668,44 euros.

Establece el artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público que “ *Se encuentran excluidas de la presente Ley las autorizaciones y concesiones sobre bienes de dominio público y los contratos de explotación de bienes patrimoniales distintos a los definidos en el artículo 14, que se regularán por su legislación específica salvo en los casos en que expresamente se declaren de aplicación las prescripciones de la presente Ley. 2. Quedan, asimismo, excluidos de la presente Ley los contratos de compraventa, donación, permuta, **arrendamiento** y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorporales, a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se registrarán por la legislación patrimonial (...)*”.

El Art. 1.2 RD 1372/986, de 13 junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, del dispone que “ *el régimen de bienes de las Entidades locales se regirá:*

a) Por la legislación básica del Estado en materia de régimen local.

4



AJUNTAMENT DE MISLATA

Código Seguro de Verificación: JXAA ATT2 RPE3 XQ3J NAHD

Resolución Nº 4248 de 12/11/2024 "RESOLUCIÓN APROBACIÓN EXPEDIENTE, PLIEGOS Y CONVOCATORIA" - SEGRA 913708

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://mislata.sedipualba.es/>

Pág. 4 de 6



FIRMADO POR

Alcaldía de Mislata
Por delegación, decretos nº 2543 y 5078 de 2023
El regidor Joaquín Moreno Porcal
12/11/2024



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Mislata
Luis Ramia De Cap. Salvatella
13/11/2024



b) Por la legislación básica del Estado reguladora del régimen jurídico de los bienes de las Administraciones Públicas.

c) Por la legislación que en el ámbito de sus competencias dicten las Comunidades Autónomas.

d) En efecto de la legislación a que se refieren los apartados legislación estatal no básica en materia de régimen local y bienes públicos.

e) Por las Ordenanzas propias de cada Entidad.

f) Supletoriamente por las restantes normas de los ordenamientos jurídicos, administrativo y civil”

Que, a la vista de este artículo, sería de aplicación la normativa:

1º.- En primer lugar, regiría la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local

2º.- En segundo lugar, las normas básicas y de general aplicación de la Ley 33/2003, y del RD 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

3º.- En tercer lugar, la legislación dictada por las Comunidades Autónomas en el ámbito de sus competencias. La ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Comunitat Valenciana no dedica precepto alguno a la regulación de los bienes de que son titulares las entidades radicadas en su territorio ni tampoco se ha promulgado ninguna otra norma autonómica de rango legal o reglamentario que se ocupe de esta cuestión.

4º.- En cuarto lugar, Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

5º.- Y, en quinto lugar, por los preceptos no básicos de la Ley 33/2003, y del RD 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.

Que, respecto del procedimiento de licitación, como normativa estatal de carácter básico, el artículo 124 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas, establece la forma de adjudicación, que se realizará mediante concurso público, como regla general y que es la que se aplica al presente expediente regulado en los pliegos.

Que como normativa estatal sin carácter básico será de aplicación supletoria el art. 90.2 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, según el cual “*los arrendamientos concertados mediante concurso público se regirán por lo establecido en las disposiciones que regulan la adquisición de bienes por concurso*”, en concreto el artículo 83 respecto del pliego de condiciones, el artículo 84 sobre la convocatoria pública, el artículo 85 sobre presentación de documentación, el artículo 86 respecto de la mesa de licitación y el artículo 87 sobre la apertura de sobres.

La atribución para la contratación del arrendamiento corresponde a la Alcaldía, por cuanto que el arrendamiento de un bien inmueble es un contrato patrimonial que tiene por objeto la adquisición de un derecho sujeto a la legislación patrimonial, para el que no rige la limitación de cuatro años establecida en el apartado 1, párrafo primero, de la Disposición adicional segunda de la Ley 9/2017, 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, siendo atribución del alcalde mientras su importe no rebase el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni, en cualquier caso, los tres millones de euros, según resulta de la lectura del apartado 9, de la Disposición adicional segunda de la Ley 9/2017, 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. En este sentido, existe delegación de la Alcaldía en materia





FIRMADO POR

Alcaldía de Mislata
Por delegación, decretos nº 2543 y 5078 de 2023
El regidor Joaquín Moreno Porcal
12/11/2024



**Ajuntament
de Mislata**

NIF: P4617100E

Patrimonio

Expediente 1782186J

de Patrimonio por resolución de la Alcaldía nº 2543 de 28/06/2023, en el área de atención a las personas y derechos sociales, servicios municipales y gestión de recursos.

Visto los informes del Gestor de Tercera Edad, del arquitecto técnico, del responsable de Patrimonio y de la Intervención municipal.

En consecuencia, **RESUELVO:**

Primero. Aprobar el expediente relativo al arrendamiento de un inmueble para destino centro municipal de actividades sénior en la zona sur de Mislata, con una renta mensual máxima de 3.582,00 euros (IVA excluido), a lo que, si añadimos el IVA al tipo del 21%, 752,22 euros, la cuantía total de la renta máxima mensual que servirá de oferta, será de 4.334,22 euros (IVA incluido al tipo del 21%).

Segundo.

Disponer la apertura del procedimiento de adjudicación para la selección del contratista en la modalidad de concurso, en régimen de libre concurrencia.

Tercero.

Aprobar el pliego de condiciones que ha de regir la licitación redactado por el responsable del Servicio de Patrimonio y Sanidad, con el visto bueno del concejal ponente de Patrimonio, respectivamente.

Asimismo, aprobar las condiciones técnicas establecidas en el informe del arquitecto técnico y del gestor de tercera Edad, obrantes en el expediente.

Cuarto.

Fijar el plazo de ejecución del contrato en 2 años, prorrogables de año en año de forma obligatoria para la parte arrendadora y potestativa para la parte arrendataria, hasta un máximo de 4 años de vigencia total del contrato, incluidas las prórrogas posibles, con efecto de 1 de diciembre o fecha que se determine en el documento de formalización del contrato.

Quinto.

Proceder a la apertura de la licitación mediante la publicación de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia.



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Mislata
Luis Ramia De Cap Salvatella
13/11/2024

