Código Seguro de Verificación: d3a2a909-4f89-4afc-971c-1502350da7d8
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2020_9524979
Fecha de impresión: 21/08/2020 12:47:31
Página 1 de 6
FIRMAS
1.- JOSE LUIS ORTUNO CASTANEDA - NIF:21372842T (Técnico del Servicio), 27/01/2020 12:11

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Servicio de Gestión Patrimonial

PAAA2019000020

ASUNTO.- Solicitud de ADIEM VEGA BAJA para la cesión de un suelo de propiedad municipal para la construcción de un centro asistencial

INFORME

1. Solicitud.

Con fecha 9 de noviembre de 2019, Dª Gertrudis Marcos, en representación de ADIEM VEGA BAJA, solicitó del Ayuntamiento la cesión de un terreno para la construcción de un centro de día y dos minirresidencias para personas con trastorno mental grave. Adjuntaba un proyecto expresando las necesidades del colectivo a atender, las características de los centros proyectados, las necesidades de superficie (parcela de entre 2.500 y 3.000 m² de superficie) y ubicación (zona urbana de fácil acceso a los recursos comunitarios), presupuesto estimado (3.973.491 euros) y forma de financiación (80% con cargo a ayudas públicas y 20% con fondos propios y privados).

Añadía los datos de la entidad solicitante, centros de la misma existentes en Alicante, organigrama, metodología, capacidad de gestión y presupuesto de la entidad para el ejercicio de 2019.

2. Informes.

El Jefe del Servicio municipal de Acción Social emitió un informe con fecha 22 de noviembre de 2019, exponiendo una serie de normativa que fundamenta la atención pública a las personas con discapacidad –entre las que se encuentra el artículo 25.2 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local–, en cuyas acciones, la Asociación ADIEM ha colaborado con el Ayuntamiento. Valora, pues, positivamente, la actividad que desempeña la asociación y propone que se estudie su solicitud de cesión de suelo municipal.

En un informe posterior del mismo funcionario, con el conforme de la Concejala de Acción Social y Familia, se muestra favorable a acceder a la solicitud formulada.

3. Concreción de parcela idónea.

A partir de aquí, el presente informe parte de la hipótesis de que el Ayuntamiento va a acceder a lo solicitado por ADIEM, lo que habría de aprobarse

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: https://sedeelectronica.alicante.es/validador.ph

Código Seguro de Verificación: d3a2a909-4f89-4afc-971c-1502350da7d8
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2020_9524979
Fecha de impresión: 21/08/2020 12:47:31
Página 2 de 6
FIRMAS
1.- JOSE LUIS ORTUNO CASTANEDA - NIF:21372842T (Técnico del Servicio), 27/01/2020 12:11

por la Junta de Gobierno Local. En ese sentido, se va a exponer la parcela que sería adecuada a las necesidades expresadas, la forma jurídica de acceder a la solicitud y el posible condicionado a imponer.

A juicio de quien suscribe, una parcela idónea para satisfacer las necesidades expuestas sería la calificada como EQ4 (equipamiento público) en el sector PAU/1; se trata de un suelo urbano situado en una zona de buena accesibilidad. La superficie de la misma, 9.911 m², resulta excesiva para las necesidades solicitadas, por lo que habría que segregar una porción más acorde con éstas.

4. Posibles formas de la cesión de uso.

La cesión de uso, literalmente, es una figura establecida en el artículo 187 de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de Régimen Local de la Comunidad Valenciana, según el cual:

"1. Las entidades locales pueden ceder el uso de bienes patrimoniales directamente o por concurso, de forma gratuita o con la prestación que pueda acordarse, a otras administraciones públicas o entidades privadas sin animo de lucro para su destino a fines de utilidad pública e interés social, relacionados con la prestación de servicios sociales, sanitarios, actividades educativas, culturales deportivas u otras análogas que redunden en beneficio de los vecinos. El acuerdo deberá determinar la finalidad concreta a que debe destinarse los bienes, la duración o el carácter de la cesión en precario.

2. El plazo máximo de la cesión de uso de los bienes será de 30 años."

Parece una figura concebida "*ad hoc*" para responder a la solicitud que nos ocupa, pero tiene el inconveniente de que los bienes que pueden incluirse en este tipo de cesión son los bienes patrimoniales, mientras que el inmueble solicitado es bien demanial. Habría que alterar su calificación jurídica mediante el procedimiento establecido en el artículo 8 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales –exposición pública de treinta días con publicación de anuncio en el B.O.P. – o acudir a una figura materialmente similar a la comentada, que es la concesión, apropiada precisamente para ceder el uso de los bienes demaniales como se trata en este caso.

Como el régimen de ambas figuras resulta similar en la práctica y por miembros del equipo de gobierno han manifestado la intención de adjudicar la cesión solicitada de forma directa y gratuita –intención que debe confirmar y oficializar la Junta de Gobierno Local– parece más apropiado adoptar la forma de la concesión demanial, ya que es la adecuada a la utilización de los bienes de dominio público por particulares y evita un cambio de calificación patrimonial del bien en cuestión para un resultado similar en la práctica.

5. Concesión demanial

El artículo 184 de la ya mencionada Ley de Régimen Local Valenciano establece:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: https://sedeelectronica.alicante.es/validador.ph

Código Seguro de Verificación: d3a2a909-4f89-4afc-971c-1502350da7d8
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2020_9524979
Fecha de impresión: 21/08/2020 12:47:31
Página 3 de 6
FIRMAS
1.- JOSE LUIS ORTUNO CASTANEDA - NIF:21372842T (Técnico del Servicio), 27/01/2020 12:11

"1. El otorgamiento de concesiones sobre bienes de dominio público se efectuará en régimen de concurrencia. No obstante, podrá acordarse el otorgamiento directo en los supuestos previstos en la ley.

2. Una vez otorgada la concesión, deberá procederse a su formalización en documento administrativo. Este documento será título suficiente para inscribir la concesión en el Registro de la Propiedad.

3. Las concesiones se otorgarán por tiempo determinado. Su plazo máximo de duración, incluidas las prórrogas, no podrá exceder de 75 años, salvo que se establezca otro menor en las normas especiales que sean de aplicación.

4. Las concesiones de uso privativo o aprovechamiento especial del dominio público podrán ser gratuitas, otorgarse con contraprestación o condición o estar sujetas a la tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes del dominio público local, conforme a lo previsto en la legislación básica estatal.

5. Regirán las prohibiciones para ser titular de concesión demanial previstas en la legislación básica estatal en materia de patrimonio.

6. El régimen de las autorizaciones demaniales se regirá por lo establecido en la normativa básica aplicable."

En cuanto a la legislación estatal en materia de patrimonio, a la que remite el precepto transcrito de la ley autonómica, el artículo 93 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas, tiene un contenido muy similar al del artículo 184 de la Ley de Régimen Local Valenciana, añadiendo la necesidad de que en el clausulado de la concesión se haga referencia a los extremos relacionados en el artículo 92.7 de esta misma ley estatal, a los que nos referiremos más adelante.

Por último, el artículo 137.4 de esta misma ley, a la que se remite el artículo 93 para definir en qué supuestos se puede adjudicar directamente una concesión, cita, entre otros, cuando el adquirente sea una entidad sin ánimo de lucro declarada de utilidad pública.

Como resumen de lo informado hasta ahora, resulta que la cesión de uso solicitada puede adoptar la forma de concesión de un bien demanial (en este caso, una parcela de 3.000 m² a segregar de la parcela municipal EQ4 del PAU/1) y que puede adjudicarse a ADIEM de forma directa y gratuita, si ese es el parecer de la Junta de Gobierno Local.

Toca ahora referirse al clausulado necesario de la concesión al que hemos dicho que se refiere el artículo 97.2 de la Ley de Patrimonio por remisión del artículo 93 de la misma. Estos extremos son similares, aunque no idénticos, a los establecidos para las concesiones en el artículo 80 del Reglamento de Bienes. Combinando unos y otros, podría aplicarse el siguiente condicionado a la concesión a otorgar a ADIEM:

1º. Objeto y límites

En este caso el objeto de la concesión es la utilización privativa de una parcela de 3.000 m² de titularidad municipal, calificada como EQ4 en el

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: https://sedeelectronica.alicante.es/validador.ph

Código Seguro de Verificación: d3a2a909-4f89-4afc-971c-1502350da7d8
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2020_9524979
Fecha de impresión: 21/08/2020 12:47:31
Página 4 de 6
FIRMAS
1.- JOSE LUIS ORTUNO CASTANEDA - NIF:21372842T (Técnico del Servicio), 27/01/2020 12:11

sector PAU/1, a segregar de la sita en la manzana delimitada por las calles Avda. Del Médico Ricardo Ferré y las calles Dra. Matilde Pérez Jover, Enfermera Angelina Ceballos Quintanal, y Médico Manuel Alberola, con el fin de destinarlo a la construcción de un equipamiento para la atención a personas con trastornos mentales crónicos.

2º. Obras e instalaciones a realizar por el concesionario

El concesionario promoverá y construirá los edificios que integren el equipamiento, previo el otorgamiento de las oportunas licencias y autorizaciones municipales.

3º. Plazo de utilización

La concesión durará en tanto el concesionario cumpla fielmente el objeto de la misma y, como máximo, treinta años.

(Se propone ese plazo porque es el mismo establecido para la Asociación APSA en una concesión otorgada recientemente. Se informa, no obstante, que el plazo máximo de una concesión es de 75 años, según establece el artículo 184 de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de Régimen Local de la Comunidad Valenciana, antes trascrito).

4º. Deberes y facultades del concesionario

4.1. El concesionario habrá de prestar los servicios objeto de la concesión de forma efectiva y continuada.

4.2. El concesionario satisfará los tributos locales (en especial, el Impuesto de Bienes Inmuebles) y demás exacciones públicas, según su régimen legal de funcionamiento.

5º. Servicios tarificables

El concesionario es una entidad sin ánimo de lucro. Los ingresos que pueda percibir por el ejercicio de su actividad serán los admitidos por sus estatutos y su régimen de funcionamiento habitual.

6º. Subvención otorgable

No se otorga ningún tipo de subvención por parte del Ayuntamiento.

7º. Canon

No se devengará canon ni tasa de utilización alguna.

8º. Obligación de mantenimiento en buen estado

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: https://sedeelectronica.alicante.es/validador.ph

Código Seguro de Verificación: d3a2a909-4f89-4afc-971c-1502350da7d8
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2020_9524979
Fecha de impresión: 21/08/2020 12:47:31
Página 5 de 6
FIRMAS
1.- JOSE LUIS ORTUNO CASTANEDA - NIF:21372842T (Técnico del Servicio), 27/01/2020 12:11

El concesionario habrá de mantener el edificio e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

9º. Reversión de las instalaciones

Una vez transcurrido el plazo concesional, el edificio objeto de la misma, con las obras e instalaciones que se le puedan haber incorporado y no sean separables, volverá a la posesión municipal.

10º. Facultad del Ayuntamiento de dejar sin efecto la concesión

Mientras que el edificio y las instalaciones que albergue se destinen por el concesionario al desarrollo de la actividad que es objeto de la concesión, el Ayuntamiento no podrá dejar sin efecto la misma.

Por causas excepcionales legalmente establecidas se podrá rescatar la concesión, con la indemnización que, en su caso, proceda.

11º. Salvo el derecho de propiedad

La concesión se otorga dejando a salvo del derecho de propiedad –el titular de la parcela es y seguirá siendo el Ayuntamiento–, y sin perjuicio de terceros.

12º. Sanciones

El incumplimiento por el concesionario de sus deberes de mantener el edificio y las instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, podrá ser objeto de sanciones con arreglo a la normativa en vigor.

13ª. Obligación de desalojar el local al finalizar el plazo de concesión

El concesionario, una vez finalizado el plazo concesional establecido en la cláusula 3ª, abandonará y dejará vacía la parcela y la edificación que se construya en ella, a disposición del Ayuntamiento.

Hay que hacer constar que las cláusulas 3ª, 6ª y 7ª tienen contenido discrecional, por lo que se ha plasmado en este informe una posible redacción, pero su concreción definitiva corresponde al criterio de la Junta de Gobierno Local.

5. Actuaciones a realizar.

- En primer lugar, debe requerirse a la Asociación ADIEM para que presente sus Estatutos así como la documentación acreditativa de su utilidad pública, excelencia y cualesquiera otros méritos que pudieran justificar el otorgamiento de la concesión de modo directo y gratuito.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: https://sedeelectronica.alicante.es/validador.ph

Código Seguro de Verificación: d3a2a909-4f89-4afc-971c-1502350da7d8
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2020_9524979
Fecha de impresión: 21/08/2020 12:47:31

FIRMAS
1.- JOSE LUIS ORTUNO CASTANEDA - NIF:21372842T (Técnico del Servicio), 27/01/2020 12:11

- Asimismo, debe dársele audiencia del presente informe y, en especial, del condicionado propuesto en el mismo para el otorgamiento de la concesión, a fin de que puedan alegar sobre el mismo.

- Tras ello habrá que segregar, de laparcela municipal EQ4, que tiene 9.911 m2, una porción de 3.000 m2, que será el objeto de la concesión.

- Una vez llevadas a cabo las tres actuaciones previas a que se ha hecho mención, se formularía la propuesta de acuerdo, suscrita por el Concejal de Patrimonio, y se sometería a la Junta de Gobierno Local.

- Tras el acuerdo de la Junta de Gobierno Local, la concesión debe plasmarse en un documento administrativo, que podrá ser inscribible en el Registro de la Propiedad.

Es cuanto tiene a bien informar.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: https://sedeelectronica.alicante.es/validador.ph