



Referencia:	2024/43623S
Solicitud:	Concesión demanial
GESTIÓN PATRIMONIO (MMB675Q)	

ACUERDO DE FORMALIZACIÓN DE LA CONCESIÓN DEMANIAL DE LOS INMUEBLES SITOS EN PASEO DE LA JUVENTUD Nº 1 Y Nº 3, PARA CENTRO DESARROLLO ATENCIÓN TEMPRANA (CDIAT), CENTRO DE RECURSOS Y APRENDIZAJE (CREA) Y CENTRO DE EDUCACIÓN INFANTIL PRIMERA INFANCIA “INCLOU”.

En Elche, a fecha de la firma.

REUNIDOS

De una parte, D. PABLO RUZ VILLANUEVA, Alcalde del Ayuntamiento de Elche, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Elche, con CIF P0306500J, asistido por el Secretario General del Ayuntamiento D. Antonio Izquierdo Garay, y facultado para este acto por acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 27 de junio de 2024.

Y de otra, D. FERNANDO VARGAS TORCAL, mayor de edad, en calidad de Presidente del Patronato Gerente de la FUNDACIÓN SALUD INFANTIL, con CIF G-53235024 e inscrita en el Registro de Fundaciones de la Comunitat Valenciana, clasificada de carácter científico-docente, con numero 104(A), en virtud de escritura de poderes otorgados mediante escritura nº de protocolo 2165, de fecha 29 de octubre de 2020, y con domicilio social en la calle Paseo de Juventud, número 1 de Elche.

EXPONEN

PRIMERO. - El Ayuntamiento de Elche es titular de dos inmuebles sitios en Paseo de la Juventud número 1 y número 3.

El inmueble sito en Paseo de la Juventud número 1, con una superficie de 236 m2, figura en el Inventario de Bienes Inmuebles de este Ayuntamiento con el n.º 1.119/1 con la calificación jurídica de dominio público, servicio público. Está inscrito en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Elche, al Tomo 1248, Libro 856, Folio 87, Finca 68.463 y al Tomo 1248, Libro 856, Folio 85, Finca 68.461, y se halla libre de cargas y gravámenes. Es propiedad municipal desde tiempo inmemorial. Sin referencia catastral.

El inmueble situado en Paseo de la Juventud número 3, tiene una superficie de 1245.85 m2. Figura





**Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
— de ELCHE —**

en el Inventario de Bienes Inmuebles de este Ayuntamiento con el n.º 1.120/1 con la calificación jurídica de dominio público, servicio público. Está inscrito en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Elche, al Tomo 1248, Libro 856, Folio 85, Finca 68.461 y se halla libre de cargas y gravámenes. Es propiedad municipal desde tiempo inmemorial. Referencia catastral 1379002YH0317G0003QK y 1379001YH0317G0003GK.

SEGUNDO. – Por acuerdo de Junta de Gobierno de fecha 27 de junio de 2024, se adjudicó la concesión demanial del uso de los citados inmuebles a la Fundación Salud Infantil, para los fines determinados en dicha resolución.

Es objeto del presente acuerdo regular las condiciones técnicas particulares que regirán la concesión administrativa de uso del inmueble de titularidad municipal sitos en Paseo de la juventud nº 1 y nº 3.

La adjudicataria deberá destinar el inmueble a para Centro Desarrollo Atención Temprana (CDIAT), Centro de Recursos y Aprendizaje (CREA) y Centro de Educación Infantil Primera Infancia “INCLOU”

TERCERO. – La naturaleza de la relación jurídica que vinculará al adjudicatario con el Ayuntamiento será la de concesión administrativa de dominio público por la que el Ayuntamiento de Elche concederá a la adjudicataria el uso del inmueble indicado para ser destinada a los fines indicados.

Se trata de una concesión sobre bien de dominio público, que no implica cesión de la propiedad, ni de las facultades dominicales del Ayuntamiento sobre el inmueble. Se otorga con sujeción a lo dispuesto en los artículos 93 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, 184 de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de Régimen Local de la Comunidad Valenciana y 78 y siguientes del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, dejando a salvo los derechos particulares y sin perjuicio de tercero. De forma supletoria y en cuanto al procedimiento, se tendrá en cuenta la normativa reguladora de contratación administrativa consistente, en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Los inmuebles objeto de concesión, mantendrá su naturaleza de bien de dominio público.

A la vista de lo anteriormente expuesto y al objeto de formalizar en documento administrativo dicha cesión de uso temporal, ambas partes:

ACUERDAN:

PRIMERO. - El Excmo. Ayuntamiento de Elche, representado por D. PABLO RUZ VILLANUEVA, otorga a favor de FUNDACIÓN SALUD INFANTIL, que acepta en la persona de D.





Fernando Vargas Torcal, Presidente del patronato de misma, la concesión demanial del uso del inmueble anteriormente descrito.

El plazo de la concesión será de 10 años, a contar desde la firma del correspondiente documento administrativo de formalización. Finalizado este plazo se prorrogará automáticamente por periodos de dos años con el límite máximo de 75 años previsto en la legislación, salvo que alguna de las partes lo denuncie con un mes de antelación al vencimiento del cada uno de los plazos previstos.

Si la cesionaria incumpliera las condiciones establecidas en el presente documento, no lo destinara a los fines previstos o si concurrieran circunstancias sobrevenidas de interés público municipal, esta concesión quedará sin efecto y podrá ser resuelta.

SEGUNDO. - Se otorga el uso del inmueble antes citado, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, para destinarlo de modo exclusivo a los fines indicados en la memoria:

• **CENTRO DESARROLLO ATENCIÓN TEMPRANA (CDIAT)**

La Unidad de Atención Temprana forma parte del Centro de Desarrollo Infantil y Atención Temprana (CDIAT) de la Fundación Salud Infantil. El objetivo general del programa de atención temprana es dar respuesta inmediata a las necesidades del niño/a mejorando sus potenciales de desarrollo a nivel sensorial, motor, cognitivo, comunicativo, social, adaptativo y emocional, entre otros, minimizando los posibles desfases en su desarrollo, así como proporcionar a la familia apoyo terapéutico y asesoramiento según sus necesidades.

La derivación de los casos a los centros de la Fundación Salud Infantil se realiza por la GVA de Igualdad y Políticas Inclusivas y por los sectores médicos de ámbito privado.

El protocolo de actuación pretende una atención interdisciplinar a la familia, y se basa en las siguientes fases: acogida familiar, entrevista familiar, evaluación del niño/a y a la familia, informe de resultados-entrevista de devolución de resultados, tratamiento y/o seguimiento según las condiciones del niño/a y de la familia, evaluaciones periódicas, coordinación con el entorno y alta según evolución o a los 6 años.

Esta unidad incluye, además de la atención temprana y la terapia acuática hasta los 6 años. Los dos programas conforman el Centro de Desarrollo Infantil y Atención Temprana (CDIAT).

• **CENTRO DE RECURSOS Y APRENDIZAJE (CREA)**





**Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE**

El Centro de Recurso y Aprendizaje (CREA) engloba los servicios de Atención Temprana en Neonatología, Recursos y Aprendizaje, Recursos Familiares, Recursos Médicos, Estimulación Acuática de Bebés e Infantes y Proyectos con Colegios.

a) Atención Temprana en Neonatología: dirigido a niños/as con factores de riesgo de deterioro mental y asesoramiento a la familia, en el ámbito hospitalario. Se dirige a familias y niños/as nacidos en los hospitales de Elche (el Hospital General de Elche y en el Hospital Vinalopó) que son ingresados en la Unidad de Neonatología por presentar una situación de riesgo biológico y/o con una patología al nacimiento.

El objetivo general es evaluar y detectar los niños/as nacidos con unas determinadas características perinatales, seleccionando aquellos casos que precisan intervención para incrementar sus posibilidades de desarrollo saludable. Se proporciona apoyo y asesoramiento a las familias para facilitar el afrontamiento de la nueva situación familiar e instruirles en los primeros cuidados físicos y emocionales.

b) Recursos y Aprendizaje contempla el programa de atención a las dificultades de aprendizaje de niños/as de 0 a 16 años, atendido por un equipo de psicólogos/as, pedagogos/as, logopedas, fisioterapeutas y terapeutas ocupacionales.

c) Recursos Familiares contempla los talleres de grupo de a niños/as y familias de población general, atendido por profesionales varios del centro, además del masaje infantil a niños/as menores de 18 meses.

d) Recursos Médicos describe el programa de investigación en neurometría para población mayor de 6 años atendidos por un médico, consultas individualizadas como neuropediatría, psicología sanitaria y psicología jurídica.

e) Estimulación Acuática de Bebés e Infantes se imparte desde los cuatro meses, siendo el primer contacto con el agua y aprovechándose su valor lúdico y terapéutico. Dadas las características de los niños/as que se atienden en la Fundación Salud Infantil, este programa resulta de gran beneficio tanto para la integración de los más pequeños/as, como forma de relación entra familias e hijos.

• CENTRO DE EDUCACIÓN INFANTIL PRIMERA INFANCIA “INCLOU”

Es un programa educativo para niños/as en edad preescolar, cuya pretensión es la inclusión educativa de niños/as en situación de riesgo biológico, psicosocial o con un trastorno o retraso en su desarrollo, y niños/as sin alteraciones en su desarrollo. Se trabaja para dar respuesta a las necesidades educativas especiales que presentan, sea cual sea su grado de singularidad. Todo ello bajo la atención





**Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE**

personalizada por el equipo pedagógico como del equipo técnico de atención especializada en desarrollo infantil.

Por otro lado, se pone a disposición de las familias el programa de asesoramiento familiar, cuyo objetivo es proporcionar pautas y apoyo terapéutico en el abordaje de los problemas más comunes que se presentan, día a día, en la educación de los pequeños/as. Y una evaluación e informe de desarrollo interdisciplinar al niño/a y familia por parte del equipo especializada en desarrollo infantil. También se producen charlas on-line y talleres prácticos por personal especializado en desarrollo infantil con el ámbito del aprendizaje, autonomías, hábitos y comportamientos del niño/as, entre otras temáticas, de forma gratuita, a las familias de los menores que están acudiendo a cualquier programa de la Fundación Salud Infantil. debiéndose mantener dicho destino mientras dure la concesión y, siempre por parte de la concesionaria, nunca por un tercero. En caso contrario, quedará resuelta la cesión y procederá la reversión de los bienes al Ayuntamiento de Elche.

Se deberá mantener dicho destino mientras dure la concesión y, siempre por parte de la concesionaria, nunca por un tercero. En caso contrario, quedará resuelta la concesión y procederá la reversión de los bienes al Ayuntamiento de Elche.

TERCERO. - Atendiendo a las circunstancias concurrentes, la presente concesión es gratuita. Establece el art. 93.4 de la LPAP, de carácter básico, que “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 estatal regulada en el capítulo VIII del título I de la Ley 25/1998, de 13 de julio, de Modificación del Régimen Legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público, o a las tasas previstas en sus normas especiales.”.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 106 de la LCSP, aplicable en cuanto a la preparación y adjudicación de la presente concesión demanial, no procede la prestación de garantía por el concesionario.

CUARTO- - Corresponderá a la Fundación el mantenimiento, conservación, adecuación y reparaciones del inmueble.

Las mejoras y toda clase de obras que se quieran realizar en el inmueble requerirán autorización expresa del Ayuntamiento de Elche, debiendo ser aportados los proyectos y contar con las autorizaciones administrativas que correspondan. Dichas modificaciones pasarán a propiedad municipal al finalizar o quedar resuelto el acuerdo, careciendo la concesionaria de derecho a





Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
— de ELCHE —

percibir indemnización alguna.

El Ayuntamiento se reserva el derecho de exigir al concesionario la reposición a su estado original del inmueble, aun cuando se hubiera autorizado expresamente la realización de obras de adecuación. El requerimiento deberá ser notificado en el plazo máximo de 3 meses desde que se finalice formalmente la concesión, mediante la firma de la correspondiente acta de reversión.

Será de cuenta del Ayuntamiento de Elche el Impuesto de Bienes Inmuebles y cualquier otro impuesto o tasa municipal que derive de la propiedad del inmueble cedido.

QUINTO. - Serán de cuenta de la concesionaria todos los gastos que deriven del alta en los servicios o suministros que sean necesarios, así como los derivados de sus correspondientes consumos. Dentro de este concepto queda incluido el importe del recibo de la luz, del teléfono, del agua corriente, del gas y cualquier otro semejante. De igual forma, corresponderán a la misma los gastos de comunidad, mantenimiento, vigilancia, conservación, limpieza, etc. del inmueble.

SEXTO. - La concesionaria se compromete a mantener el espacio objeto de concesión en perfectas condiciones de uso. Con el fin de garantizar esas condiciones, el Ayuntamiento se reserva la posibilidad de inspeccionar el mismo y exigir a la adjudicataria, si procede, la realización de las actuaciones necesarias para el correcto funcionamiento, así como su adecuación a los fines para los que fue cedido. Serán de cuenta de la concesionaria la reparación de los desperfectos ocasionados por el uso de las instalaciones.

SÉPTIMO. - Tanto para la apertura como para el desarrollo de la actividad en el inmueble deberá poseer las oportunas licencias municipales, autonómicas, etc. que sean preceptivas.

El concesionario deberá dar cuenta anualmente al Ayuntamiento de Elche de sus gastos e ingresos mediante una memoria en la que constarán también las actividades realizadas por la misma.

OCTAVO. - La adjudicataria desarrollará los proyectos y actividades descritos por medio de sus propios recursos humanos, los cuales, en ningún caso, tendrán vinculación de carácter laboral con este Ayuntamiento. Respecto del personal que preste sus servicios para la adjudicataria, ésta se compromete al cumplimiento de las normas socio-laborales y de seguridad social vigentes, siendo de su exclusiva responsabilidad cualquier incumplimiento en esta materia.

NOVENO. - Disponer, durante todo el periodo concesional, de un seguro de responsabilidad civil que garantice la cobertura de responsabilidades derivadas de posibles daños a usuarios, a terceras personas o a sus bienes, a consecuencia de la actividad desarrollada, siendo en su caso titular de la póliza además de la FUNDACIÓN, el propio Ayuntamiento de Elche. Así mismo, la FUNDACION será responsable de cualquier daño personal, material, consecencial o no consecencial que genere a terceros o al propio Ayuntamiento de Elche por la actividad que





**Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
— de ELCHE —**

desarrollen en el inmueble, haciéndose cargo de que las mismas se desarrollen en condiciones de seguridad, salubridad, y de acuerdo con la normativa legal vigente en cada momento y para cada caso. El Ayuntamiento no será responsable de las actividades desarrolladas por la FUNDACIÓN.

Será obligación de la concesionaria aportar justificante anual de la vigencia de los referidos seguros. En caso de no ser aportados de forma voluntaria, podrán ser requeridos por el Ayuntamiento, siendo causa de resolución de la presente cesión tanto el hecho de que no se haya contratado el seguro como su no justificación documental.

DÉCIMO. –La concesión se extinguirá por incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente acuerdo o cuando concurra alguna de las causas de extinción previstas en la legislación.

La concesión se extinguirá, con carácter general por alguna de las causas recogidas en el art. 100 de la Ley 33/2003 del 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas y artículo 67 de la Ley 8/2010, de Régimen Local de la Comunidad Valenciana.

De forma concreta se extinguirá por:

- a) Muerte o incapacidad sobrevenida del autorizado o extinción de la personalidad jurídica del mismo.
- b) Falta de autorización previa en los supuestos de transmisión o modificación por fusión, absorción o escisión de la personalidad jurídica del concesionario.
- c) Caducidad por vencimiento del plazo.
- d) Rescate de la autorización de uso de suelo de dominio público
- e) Resolución judicial
- f) Mutuo acuerdo.
- h) Desaparición del bien o agotamiento del aprovechamiento.
- i) Desafectación del bien.
- j) No aportar o falsear datos requeridos por el ayuntamiento.
- k) No atender, con la debida diligencia y cuidado, la conservación del dominio público, desatendiendo los requerimientos que a tales efectos sean formulados por el Ayuntamiento de Elche a través del Responsable del Contrato.
- l) No admitir el uso a toda persona que cumpla los requisitos reglamentarios.
- m) Incurrir “sobrevenidamente” en algunas de las circunstancias prohibitivas para la contratación, de acuerdo con lo establecido en el art. 71 de la LCSP.

La extinción de la concesión, en ningún caso, dará derecho a indemnización al titular de la misma.

Procederá declarar la extinción de la presente cesión, previa audiencia del cesionario y sin que exista derecho a reclamar indemnización por su parte, procediendo la reversión del bien.





**Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
— de ELCHE —**

El Ayuntamiento se reserva la facultad de rescatar la concesión administrativa, antes del vencimiento, si lo justifican circunstancias sobrevenidas de interés público, mediante el resarcimiento de los daños que se causaran. El desalojo deberá producirse de forma simultánea al pago de la indemnización, cuando esta procediera, por el Ayuntamiento al concesionario, sin cuyo requisito no podrá procederse al desahucio del concesionario.

Al terminar el plazo o extinguirse ésta, sea cual sea la causa, todas las obras e instalaciones fijas que formen parte del inmueble, revertirán gratuitamente al Ayuntamiento libres de cargas y gravámenes. Tanto el inmueble como el resto de elementos que reviertan en la administración, deberán estar en adecuado estado de conservación y funcionamiento.

Durante un período de tiempo anterior a la reversión, que será de 1 mes, el órgano competente del Ayuntamiento adoptará las disposiciones encaminadas a que la entrega de los bienes se verifique en las condiciones convenidas. De la recepción por el Ayuntamiento de los bienes revertidos se levantará acta en presencia del cesionario, si compareciere.

Si no se encontrara en condiciones de revertir en la administración, podrá exigirse la reparación o sustitución de conformidad con lo indicado en el Acta de recepción, concediendo un plazo para ejecutar las actuaciones necesarias. En caso de incumplir este requerimiento, se podrá exigir la indemnización correspondiente, previa audiencia del cesionario.

UNDÉCIMO. – El concesionario tendrá los derechos inherentes a tal condición. Tendrá derecho a utilizar el bien de dominio público local que se concede hasta la extinción de la concesión. Y podrá recibir del Ayuntamiento la colaboración necesaria en cuanto a la gestión y correcto funcionamiento del centro.

DÉCIMO SEGUNDO. – Para supervisar la correcta ejecución del objeto del presente acuerdo se constituirá una Comisión de Seguimiento, integrada por tres representantes del Ayuntamiento de Elche, una persona de la Concejalía de Urbanismo y dos de la Concejalía de Bienestar Social. Estas personas serán designadas por el titular de la concejalía respectiva, tras la adjudicación de la concesión.

La adjudicataria deberá comunicar al ayuntamiento al inicio de la concesión las personas designadas como sus interlocutoras ante esta Comisión.

Corresponde a esta comisión, asimismo, resolver los problemas de interpretación que pudieran plantearse.

DÉCIMO TERCERO. - Por el presidente de la Fundación Salud Infantil para la Comunidad Valenciana se declara expresamente cumplir con todos los requisitos legales para formalizar la presente concesión.





**Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
— de ELCHE —**

A estos efectos, sólo podrán contratar con el Ayuntamiento de Elche las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en alguna prohibición de contratar.

Las personas jurídicas sólo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus estatutos o reglas fundacionales, les sean propios.

No podrán contratar con el Ayuntamiento de Elche las empresas licitadoras en quienes concurra alguna prohibición de contratar de las previstas en el artículo 71 de la LCSP y con los efectos previstos en el artículo 73 de dicha ley.

La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas se acreditará mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

El Ayuntamiento podrá requerir, en cualquier momento, la acreditación documental del cumplimiento de los requisitos por parte de la referida entidad. El incumplimiento de los requisitos legales necesarios para formalizar la cesión de uso o su falta de acreditación documental en el plazo concedido para ello, será causa de resolución, sin que exista derecho a reclamar indemnización por su parte, procediendo la reversión del bien.

DÉCIMO CUARTO. -Para lo no previsto en este acuerdo, esta cesión de uso se regulará por lo dispuesto en la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, Ley 8/2010, de Régimen Local de la Comunidad Valenciana, la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y por las restantes disposiciones vigentes que sean aplicables.

DÉCIMO QUINTO. - La adjudicataria renuncia a su fuero propio o privilegio, sometiéndose a los Tribunales competentes con jurisdicción en el lugar en que esta Corporación tiene su sede.

Y para que así conste y surta efectos se expide el presente acuerdo que, leído en presencia de las partes, éstas lo encuentran conforme y firman en el lugar y la fecha anteriormente citados.





Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
— de ELCHE —

