



FIRMADO POR

Alcaldía de Mislata
Por delegación, decretos nº 2543 y 5078 de 2023
El regidor Joaquín Moreno Porcal
14/01/2026



FIRMADO POR

Alcaldía de Mislata
Luis Ramón De Cap Salvatella
14/01/2026

Resolución de la alcaldía de no adjudicación del contrato de un local con destino a arrendamiento inmueble con destino a la Escuela Municipal de Teatro, en régimen de concurrencia competitiva y aprobación de la convocatoria, SEGEX 2295338W.

Por resolución de la alcaldía nº3234, de fecha 24 de julio de 2025, se aprobaba el expediente relativo al arrendamiento de un inmueble para destino a impartir las clases docentes y ensayos de la Escuela Municipal de Teatro, con una renta mensual máxima de 662 euros (IVA excluido), a lo que, si añadimos el IVA al tipo del 21%, 139,02 euros, la cuantía total de la renta máxima mensual que servirá de oferta, será de 801,02 euros (IVA incluido al tipo del 21%), así como la publicación de la convocatoria.

Dicha convocatoria de licitación se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 172, de fecha 9 de septiembre del 2025.

Concluido el plazo para presentación de licitadores, y según el acta de la mesa de licitación, de fecha 1 de octubre, se presentó oferta por el único licitadora Dª. María Carmen Balbastre Gómez en la cuantía de renta mensual de 799,81 euros, IVA incluido al tipo del 21%, y las siguientes mejoras con el siguiente detalle:

- B.1.- Sobre la accesibilidad del inmueble: Local que exija de una inversión inferior a los 1.500 euros para su adaptación a la legislación en materia de accesibilidad.
- B.2.- Sobre el pavimento del espacio destinado a sala diáfana y sin tabiques del local: Suelo cerámico.
- B.3. Sobre disponibilidad de un espacio de almacenamiento: Disponibilidad de un espacio de almacenamiento no inferior 15 m² ni superior a 30m².

En consecuencia, la Mesa de licitación, acordó dar traslado a la oficina técnica para elaboración de informe de cumplimiento de requisitos y valoración de la oferta de conformidad con los pliegos.

En fecha 19 de noviembre se emite informe por el responsable de la Oficina Técnica, en el que establece que “(...) En relación con este concurso se ha presentado una única oferta, correspondiente a la licitadora Dª María Carmen Balbastre Gómez, quién ofrece una oferta de alquiler de 799,81€ (21% IVA incluido).

En cuanto a las mejoras ofertadas de acuerdo con las establecidas en el pliego han resultado las siguientes:

- B.1 El local exige una inversión inferior a los 1.500 € para adaptarlo a la accesibilidad (6 puntos)
- B.2. Suelo cerámico (5 puntos)
- B.3. Disponible almácen de entre 15 y 30 m² (5 puntos)

Con objeto de analizar las condiciones de la oferta aportada, los técnicos del servicio de Oficina Técnica junto con los de Cultura de este Ayuntamiento, efectúan visita al local en fecha 20 de octubre de 2025, comprobando la adecuación del local a los requerimientos del pliego, de la oferta aportada y la idoneidad de la implantación del futuro uso municipal requerido.

De la documentación aportada y la inspección del local efectuada cabe indicar:

1. *El local cumple con las condiciones mínimas recogidas en la base 6 del Pliego de Condiciones que han de regir el contrato, por cuanto que:*
 - Tiene acceso por una fachada.





FIRMADO POR

Alcaldía de Mislata
Por delegación, decretos nº 2543 y 5078 de 2023
El regidor Joaquín Moreno Porcal
14/01/2026

- Su configuración permite la ventilación e iluminación o su posibilidad de adecuación. - Dispone de conexión con los servicios e infraestructuras urbanísticas o posibilidad de conexión, mejora o adecuación.
- El local se sitúa en planta baja con superficie útil de 100 m² (142,53 m²)
- Dispone de una sala diáfana sin tabiques de superficie mínima de 80 m² (108,97 m²)
- Un aseo. (Dispone de dos aseos, si bien no son accesibles)

2. La oferta presentada de 799,81% sobre el tipo de licitación de 801,02 €, representando una baja del 0,15%, por lo que no tiene la consideración de oferta desproporcionada o temeraria según los criterios establecidos en el art. 85 del RGLCAP.

Existiendo un único licitador esta es la oferta máxima con la obtención de la puntuación máxima de 60 puntos. 3.

En cuanto a la mejora indicada en la oferta de que el local requiere una inversión inferior a 1.500 € para adaptarlo a la accesibilidad, se observa que el acceso al mismo se produce actualmente por un escalón de altura superior a los 20 cm. Su adecuación requerirá picar la losa existente en el acceso y generar una rampa de acceso de amplio desarrollo en el interior del local para cumplir las pendientes especificadas por la normativa vigente.

Igualmente, los aseos existentes no cumplen las condiciones especificadas y requerirán una reforma integral. La ejecución de estas actuaciones requerirá una inversión notablemente superior a los 4.000 €, por lo que con este concepto procede otorgar 0 puntos, de acuerdo con los criterios del pliego.

4. El pavimento existente en local actualmente corresponde a baldosas de terrazo/baldosas hidráulicas con relieve en su superficie. Aunque dicho pavimento pudiera servir de base para la instalación de un nuevo pavimento más adecuado para el futuro uso, dicho pavimento no reúne las características adecuadas para el uso y que ofrecen las dos soluciones propuestas en la mejora: parquet o cerámica. Por tanto, procede otorgar 0 puntos por esta mejora de acuerdo con los criterios del pliego.

5. El local sí que dispone de un espacio compartimentado al fondo del local de entre 15 y 30 m² susceptible de ser usado como almacén, por lo que procede otorgar 5 puntos por esta mejora según los criterios del pliego.

La puntuación total que procede otorgar a la oferta, una vez verificadas las mejoras ofertadas y descritas en los apartados anteriores es de **65 puntos**, de acuerdo con los criterios establecidos en el pliego.

Otras consideraciones. -

Al margen de la comprobación de las condiciones reseñadas en el pliego, a la vista de la inspección efectuada cabe reseñar las siguientes circunstancias adicionales:

- El local dispone de una configuración con gran profundidad y ancho reducido, especialmente en la zona de acceso, cuestión que dificulta notablemente posibles distribuciones para los futuros usos a implantar.

- El local requiere una reforma integral incluyendo la renovación de la totalidad de los revestimientos de paredes, techos y suelos, renovación o implantación de todas las instalaciones (electricidad, fontanería, saneamiento, ventilación y climatización) y sustitución de carpinterías en acceso. Así mismo, requiere la adecuación del acceso con la formación de rampa y la ejecución de aseos accesibles, además de la implantación de compartimentaciones y/o instalaciones específicas requeridas por el uso a implantar.

Teniendo en cuenta la superficie total del local de 142,53 m², se estima que el coste de habilitar el local para el futuro uso pretendido no resultará en ningún caso inferior a los 100.000 € (IVA incluido) En





FIRMADO POR

Alcaldía de Mislata
Por delegación, decretos nº 254/3 y 50/78 de 2023
El regidor Joaquín Moreno Porcal
14/01/2026



FIRMADO POR

Alcaldía de Mislata
Luis Ramírez De Cap Salvatella
14/01/2026

cualquier caso, la idoneidad funcional del local ofertado para el uso pretendido deberá ser evaluada por el servicio correspondiente (...)".

A la vista del informe se constata que:

1. El contrato de arrendamiento tiene una duración inicial de dos años, y máxima posible de 4 años en el caso de que se ejercitaren las dos prórrogas conforme a los pliegos que rigen el procedimiento.
2. La renta ofertada por el licitador asciende a 799,81 euros/mes, IVA incluido al tipo del 21%, lo que supone un total de aproximadamente 9.600 euros/año.
3. Por tanto, el valor máximo del contrato asciende a 38.400 euros en cuatro años, si se ejercieran las dos prórrogas.
4. El coste de las obras de adecuación necesarias asciende a 100.000 euros, según el informe del arquitecto municipal.

Del análisis de estos datos se desprende que la inversión pública necesaria para adecuar el inmueble (100.000 euros) es más de dos veces y media superior al valor económico total del contrato (38.400 euros), en el caso de que se ejecutaran las dos prórrogas, lo que supone una desproporción evidente entre los recursos públicos a emplear y el beneficio derivado del arrendamiento.

Además, debe destacarse que las obras de adecuación, pese a ser financiadas íntegramente con fondos municipales, reverterán en su totalidad en el propietario privado al término del arrendamiento, sin posibilidad de amortización por parte del Ayuntamiento dentro del plazo máximo permitido de 2 años, más dos posibles prórrogas. Así como que el local estaría disponible, no desde la fecha de adjudicación, sino una vez concluyeran las obras de adaptación lo que merma el objeto del contrato, a raíz del informe del responsable de la Oficina Técnica.

Este escenario genera:

- un **quebranto económico para el Ayuntamiento**, al no poder recuperar la inversión;
- la imposibilidad material de amortizar la actuación dentro del plazo contractual máximo;
- un **enriquecimiento injustificado del arrendador**, contrario a los principios de buena administración y eficiencia del gasto público.

Por todo lo anterior, y de conformidad con los principios de eficacia, eficiencia, prudencia financiera y adecuada gestión del patrimonio público, la oferta presentada no puede considerarse económicamente ventajosa ni compatible con el interés público, por lo que procede no adjudicar el contrato, desistir del procedimiento. Sin perjuicio, y, en su caso, iniciar una nueva convocatoria previo estudios de unas condiciones más adecuadas al mercado y a la realidad económica del proyecto.

En este sentido, mutatis mutandi, se manifiesta el Tribunal Supremo en sentencia nº 714/2022, de fecha 9 de junio de 2022, en el que el órgano de contratación renunció a la celebración del contrato con anterioridad a su adjudicación por razones de interés público debidamente justificadas, y que no necesariamente han de ser sobrevenidas al procedimiento de licitación.

La atribución para la no adjudicación del contrato de 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





FIRMADO POR

Alcaldía de Mislata
Por delegación, decretos nº 2543 y 5078 de 2023
El regidor Joaquín Moreno Porcal
14/01/2026

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 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.

Vistos los informes del arquitecto técnico y del responsable del servicio de Patrimonio y el gestor cultural y la animadora juvenil, de fecha 13 de enero de 2026.

En consecuencia, **RESUELVO**:

PRIMERO. No adjudicar el contrato de arrendamiento de un local con destino a arrendamiento inmueble con destino a la Escuela Municipal de Teatro, en régimen de concurrencia competitiva, a la licitadora Dª. María Carmen Balbastre Gómez, por considerarse no económicamente ventajoso ni compatible con el interés público, de conformidad y con las consideraciones anteriores.

SEGUNDO. Notificar la presente resolución a la licitadora.

TERCERO. Publicar la presente resolución en el tablón de anuncios de la página web del Ayuntamiento de Mislata (www.mislata.es)



FIRMADO POR

El Secretari de l'Ajuntament de Mislata
Luis Ramírez De Cap Salvatella
14/01/2026

