

Unidad administrativa de Secretaría

## ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE MOGÁN EL DÍA 4 DE AGOSTO DE 2025

En el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial de Mogán, siendo las diez horas, del día **4 de agosto de 2025**, se reúne el Pleno de la Corporación Municipal bajo la presidencia del Alcalde-Accidental, don Juan Mencey Navarro Romero, y con la asistencia de los señores Concejales que al margen se expresan, al objeto de celebrar **sesión ordinaria** para la que habían sido convocados previa y reglamentariamente.

Actúa el secretario general accidental de la Corporación, don David Chao Castro, que da fe del acto.

### SRES. Y SRAS. ASISTENTES

#### ALCALDESA-PRESIDENTA

<u>Nombre</u>	<u>Asiste</u>	<u>Partido</u>
ONALIA BUENO GARCIA	No	JPM

#### CONCEJALES

<u>Nombre</u>	<u>Asiste</u>	<u>Partido</u>
JUAN MENCEY NAVARRO ROMERO	Sí	JPM
JUAN ERNESTO HERNANDEZ CRUZ	Sí	JPM
TANIA DEL PINO ALONSO PEREZ	Sí	JPM
LUIS MIGUEL BECERRA ANDRE	Sí	JPM
CONSUELO DIAZ LEON	Sí	JPM
VICTOR GUTIERREZ NAVARRO	Sí	JPM
WILIAN CRISTOFE GARCIA JIMENEZ	Sí	JPM
MENCEY SANTANA RODRIGUEZ	Sí	JPM
EMILY DEL CARMEN QUINTANA RAMIREZ	Sí	JPM
RAICO GUERRA RODRIGUEZ	Sí	JPM
JOSUE HERNANDEZ DELGADO	Sí	JPM
MINERVA OLIVA MARTEL	Sí	JPM
GRIMANESA ARTILES OLIVA	Sí	JPM
YAIZA LLOVELL HERNANDEZ	Sí	JPM
NEFTALI DE JESUS SABINA DENIZ	Sí	JPM
IVAN RAMOS CAZORLA	Sí	JPM
JOSE JAVIER ROMERO ALONSO	No	NC-FAC
JUAN MANUEL GABELLA GONZALEZ	Sí	NC-FAC
JULIAN ARTEMI ARTILES MORALED A	Sí	PSOE
DOLORES MONDEJAR NAVARRO	No	PSOE

#### INTERVENTOR

<u>Nombre</u>	<u>Asiste</u>
GONZALO MARTINEZ LAZARO	Sí

#### SECRETARIO

<u>Nombre</u>	<u>Asiste</u>
DAVID CHAO CASTRO	Sí

Abierta la sesión por la Presidencia, y una vez comprobada por la Secretaría la existencia de cuórum de asistencia precisa para que se pueda iniciar, se procede a conocer los asuntos que integran el siguiente:

#### ORDEN DEL DÍA

##### **Nº Orden Expresión del asunto**

- Punto 1º Aprobación si procede del borrador del acta de la sesión anterior de fecha 27 de junio de 2025.
- Punto 2º Expte. 5356/2025. Propuesta de aprobación inicial del establecimiento del modelo de gestión del servicio público de gestión de los albergues municipales de Mogán.
- Punto 3º Expte. 10830/2025. Propuesta para solicitar a la entidad Puertos Canarios la concesión para la ocupación de bienes de dominio público portuario para la ejecución del proyecto de rehabilitación y solicitud de concesión de la Avenida Manuel Álamo Suárez y Plaza de las Marañuelas y locales municipales ubicados en la Avenida Manuel Álamo Suárez.
- Punto 4º Expte. 9557/2023. Propuesta para la aprobación inicial del PAMU del Lote 5 del Valle de Puerto Rico, promovido por la entidad ROCA GESTIÓN HOSPITALARIA S.L., y presentado con fecha 22 de julio de 2025 y R.E. 2025/12616.
- Punto 5º Expte. 15051/2025. Propuesta para admitir a trámite la iniciativa de Lidl Supermercados S.A. para la Modificación Menor de las NNSS, Actuación de dotación en el Lote D1.1 del Plan Parcial de Ordenación de la Cornisa del Sur y modificación del viario-rotonda, Loma II, T.M. de Mogán , y su remisión a la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán, para tramitar la correspondiente evaluación ambiental estratégica simplificada.
- Punto 6º Parte de Control y Fiscalización. Dar cuenta de las actas de la Junta de Gobierno Local de fechas, 17 y 25 de junio, 27 de junio (sesión extraordinaria), 1 de julio (sesiones ordinaria y extraordinaria) y 9 y 15 de julio de 2025, así como Decretos dictados números 2945 al 3550, del 24 de junio al 30 de julio de 2025.
- Punto 7º Ruegos y Preguntas
- Punto 8º Asuntos de Urgencia
- Punto 9º Asunto de urgencia. Expte. 15352/2025. Propuesta para incluir en el orden del día por asunto de urgencia en el Pleno ordinario de julio, MOCIÓN INSTITUCIONAL por el Día Internacional de la Juventud, 12 de agosto.

#### **1.-Aprobación si procede del borrador del acta de la sesión anterior de fecha 27 de junio de 2025.**

El asunto tratado se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaría (a la que se accede a través del enlace web que se describe a continuación), acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el 22/03/2018. Se producen las siguientes intervenciones:

[http://videoactas.mogan.es/?meeting=video\\_202508040000000000\\_FH.mp4&topic=1](http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202508040000000000_FH.mp4&topic=1)

Se aprueba por asentimiento.

#### **2. Expte. 5356/2025. Propuesta de aprobación inicial del establecimiento del modelo de gestión del servicio público de gestión de los albergues municipales de Mogán.**

Por mi el secretario, se da cuenta de la propuesta, cuyo tenor literal es el siguiente:

“DON JUAN ERNESTO HERNÁNDEZ CRUZ, Teniente de Alcalde del Área de Medio Ambiente, Servicios Públicos, Obras Públicas y Embellecimiento, con competencias en materia de Obras Públicas,

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754a92916017bc07e90380a0a14h

Unidad administrativa de Secretaría

Desarrollo Rural, Mantenimiento de Vías Públicas, Agua y Hacienda, según Decreto nº 2050/2019 de 17 de junio, tengo a bien emitir la siguiente **PROPUESTA** sobre la base de los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Vista la Providencia de la Alcaldía, de fecha 02/06/2025 y con CSV n.º [k006754aa9270209ee907e907306071dM](#), en la que se dispone:

*«ÚNICO.- Que se emita informe jurídico sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir del expediente del establecimiento del modelo de gestión del servicio público de gestión de los albergues municipales de Mogán.»*

**SEGUNDO.-** Visto el informe jurídico, emitido por don David Chao Castro, Secretario General Accidental del Ayuntamiento de Mogán, de fecha 23/06/2025 y con CSV n.º [m006754aa903170fa3207e9326060a0eX](#), del siguiente tenor literal:

*«PRIMERO.- Mediante providencia de Alcaldía de fecha 2 de junio de 2025 se recogía y ordenaba lo siguiente:*

*<< Teniendo interés este Ayuntamiento en la necesidad de crear espacios para promover la movilidad de la juventud y senderistas, proporcionándoles un ambiente de convivencia que conduzca al intercambio de conocimiento, inquietudes, actividades y experiencias.*

*Considerando que lo anteriormente expuesto podría llevarse a cabo mediante el establecimiento del servicio público dirigido al disfrute de dos áreas de descanso-albergues, una en Barranquillo Andrés y otra en Veneguera, en régimen de libre concurrencia al tratarse de una iniciativa pública para el desarrollo de una actividad de carácter económico.*

*Considerando que, sin perjuicio de lo que se establezca en el expediente administrativo que se tramite, dicho servicio público no debe poner en riesgo la sostenibilidad financiera del conjunto de la Hacienda municipal, de modo que se cumplan los objetivos de estabilidad presupuestaria y de sostenibilidad financiera.*

*Por todo ello y al objeto de iniciar el oportuno expediente, **DISPONGO***

*ÚNICO.- Que se emita informe jurídico sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir del expediente del establecimiento del modelo de gestión del servicio público de gestión de los albergues municipales de Mogán. >>*

**SEGUNDO.-** El Municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover actividades y prestar los servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal en los términos previstos en el **artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local**.

*Las corporaciones locales tendrán plena potestad para constituir, organizar, modificar y suprimir los servicios de su competencia, tanto en el orden de personal como en el económico o en cualesquiera otros aspectos, con arreglo a la ley de régimen local y a sus reglamentos y demás disposiciones de aplicación.*

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

Las competencias de las entidades locales son propias o atribuidas por delegación. Las entidades locales solo podrán ejercer competencias distintas de las propias y de las atribuidas por delegación cuando no se ponga en riesgo la sostenibilidad financiera del conjunto de la hacienda municipal, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 7.4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

**TERCERO.-** La Legislación aplicable vendrá determinada por:

- Los artículos 7, 22.2.f), 85 y 86.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Los artículos 95 y 97 del Texto Refundido de las disposiciones legales Vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril.
- Los artículos 30 a 36 y 41 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.

**CUARTO.-** El artículo 86.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, conforme a la modificación de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración local, señala que **las entidades locales podrán ejercer la iniciativa pública para el desarrollo de actividades económicas**, siempre que esté garantizado el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria y de la sostenibilidad financiera del ejercicio de sus competencias.

Además, de la exigencia de que en el **expediente acreditativo de la conveniencia y oportunidad** de la medida se justifique que la iniciativa no genera riesgo para la sostenibilidad financiera del conjunto de la Hacienda municipal, se exige la inclusión de un análisis de mercado, relativo a la oferta y a la demanda existente, a la rentabilidad y a los posibles efectos de la actividad local sobre la concurrencia empresarial.

Como señala la **exposición de motivos** de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, se trata de favorecer la iniciativa económica privada evitando intervenciones administrativas desproporcionadas.

Debe diferenciarse (1) la **iniciativa de las entidades locales** para el desarrollo de actividades económicas que se ejerce **en régimen de libre competencia**, conforme al procedimiento previsto en el artículo 86.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, de (2) la **reserva de actividades y servicios esenciales** en favor de las entidades locales que se ejerce en régimen de monopolio, conforme al procedimiento previsto en el **artículo 86.2** de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

En el caso que nos ocupa, que es el primero de los dos citados, será el pleno de la corporación quien apruebe el expediente, determinando la forma concreta de prestación del servicio.

**QUINTO.-** El procedimiento a seguir es el siguiente:

**A.** Por la alcaldesa **se designará una comisión de estudio** compuesta por miembros de la corporación y por personal técnico.

Esta comisión de estudio elaborará una **memoria relativa a los aspectos social, jurídico, técnico y financiero del servicio público de albergue**, en la que figurará la forma de gestión, y los casos en que debe cesar la prestación del servicio. Asimismo, **deberá acompañarse un proyecto de precios del servicio** y sus efectos sobre el presupuesto. Así mismo, determinará la forma de gestión del servicio.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754a92916017bc07e90380a0a14h

Unidad administrativa de Secretaría

Además la comisión elaborará un **proyecto de reglamento** que regule los aspectos más relevantes en relación con la prestación del servicio.

**B.** Por providencia de alcaldía se deberá solicitar la elaboración de un **análisis de mercado**, en el que se estudiará la oferta y la demanda existente, la rentabilidad y los posibles efectos sobre la concurrencia empresarial del establecimiento del servicio público.

**C.** Se emitirá **informe por Intervención** en relación al establecimiento del servicio público, evaluando el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria y de la sostenibilidad financiera de la prestación del servicio, teniendo en cuenta que la iniciativa pública para el desarrollo de actividades económicas no debe generar riesgos para la sostenibilidad financiera del conjunto de la Hacienda municipal.

**D.** Una vez redactados todos los documentos, **los trabajos deberán ser aprobados inicialmente por el pleno de la corporación y ser sometidos a un período de información pública por un plazo no inferior a treinta días naturales** que se anunciará en el Boletín Oficial de la Provincia a efectos de formulación de observaciones por los particulares y Entidades.

A su vez, estará a disposición de las personas interesadas en la sede electrónica de este Ayuntamiento.

**E.** Una vez finalizado el período de información pública, si se han presentado reclamaciones o sugerencias, deberán resolverse estas, incorporándose al texto del Reglamento las modificaciones derivadas de la resolución de las alegaciones. **La aprobación definitiva corresponde al Pleno**, de conformidad con el artículo 22.2.f) y 47.2k) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, previo dictamen de la Comisión Informativa.

En el supuesto de que no se presenten reclamaciones en relación con la aprobación inicial en el plazo de información pública, se entenderá definitivamente adoptado el Acuerdo hasta entonces provisional, extendiéndose por esta Secretaría la certificación que acredite la elevación a definitiva de la aprobación inicial.

**F.** El Acuerdo de aprobación definitiva, expresa o tácita, se notificará a las personas interesadas junto con los recursos pertinentes. Asimismo, deberá publicarse para su general conocimiento en el Boletín Oficial de la Provincia incluyendo el texto íntegro del Reglamento.»

**TERCERO.-** Vista la Resolución de la Alcaldía n.º 2025/2930, de fecha 24/06/2025 y con CSV n.º [M006754aa934170b4f807e9070060a3aG](https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN), en la que se resuelve:

**«PRIMERO.-** Crear una Comisión de estudio sobre el establecimiento por el Ayuntamiento de la actividad económica relativa a la gestión de los albergues municipales de Mogán, en régimen de libre concurrencia.

**SEGUNDO.-** Encomendar a dicha Comisión la redacción de una Memoria en la que se justifique la viabilidad social, jurídica, técnica, y económico-financiera del establecimiento del servicio público local, conforme a los términos previstos en el artículo 97 del Texto Refundido de las disposiciones legales Vigentes en materia de Régimen Local,

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril; y la elaboración de un proyecto de Reglamento para la prestación del servicio público.

**TERCERO.-** Designar miembros de la Comisión de estudio a los siguientes:

- Don Juan Ernesto Hernández Cruz, Teniente de Alcalde del Área de Gobierno de Medio Ambiente, Servicios Públicos, Obras Públicas y Embellecimiento, actuando como Presidente de la Comisión.
- Don David Chao Castro, Secretario General, actuando como Secretario de la Comisión.
- Doña Beatriz Delgado Santana, Funcionaria municipal, Diplomada en empresariales, actuando como personal técnico.
- Doña Adela Falcón Soria, Funcionaria municipal, Arquitecta, actuando como personal técnico.
- Don Alberto Álamo Perera, Funcionario municipal, Letrado, actuando como personal técnico.

(...))»

**CUARTO.-** Visto el acta de constitución de la Comisión de estudio, de fecha de 25/06/2025 y con C.S.V. n.º [P006754aa90019174a207e9138060b310](#), cuyo orden del día fue el siguiente:

«**PRIMERO.-** Se da lectura a la Resolución de Alcaldía n.º 2025/2930 y fecha 24/06/2025, de creación de la presente Comisión de estudio.

**SEGUNDO.-** Queda constituida formalmente la Comisión, con todos los designados asistentes a este acto, con el objeto de elaborar la **memoria justificativa** del establecimiento del servicio público de gestión de los albergues municipales de Mogán, junto con el proyecto de **reglamento** que regule los aspectos más relevantes en relación con la prestación del servicio.

**TERCERO.-** Al objeto de dar operatividad a la elaboración de los trabajos y teniendo en cuenta las propuestas de los miembros de la Comisión, se hace el **reparto** de las siguientes **tare**as:

- Doña Beatriz Delgado Santana, se encargará de elaborar los **aspectos sociales y financieros** de la memoria, así como el **reglamento** que regule los aspectos más relevantes en relación con la prestación del servicio, los cuales se aportarán en la próxima reunión de esta Comisión.
- Doña Adela Falcón Soria, se encargará de elaborar los **aspectos técnicos** de la memoria, aportando los trabajos que se realicen en la próxima reunión.
- Don Alberto Álamo Perera, se encargará de elaborar los **aspectos jurídicos** de la memoria, para lo cual aportará sus trabajos en la próxima reunión.

**CUARTO.-** Se acuerda que la próxima reunión de esta Comisión se celebrará en el mismo lugar, en el despacho de la Alcaldía de la Casa Consistorial de Mogán, el próximo jueves 3 de julio de 2025, a las 09:00 horas.»

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

**QUINTO.-** Vista la Providencia de la Alcaldía, de fecha 02/07/2025 y con CSV n.º [0006754aa90b020713907e933e070a17T](#), en la que se solicita:

**«PRIMERO.-** Que, por los Técnicos Municipales de la Unidad Administrativa de Intervención de este Ayuntamiento, se elabore un análisis de mercado, en el que se estudiará la oferta y la demanda existente, la rentabilidad y los posibles efectos sobre la concurrencia empresarial del establecimiento del servicio público de gestión de los albergues municipales de Mogán.

**SEGUNDO.-** Que, por los Técnicos Municipales de la Unidad Administrativa de Planeamiento de este Ayuntamiento, se elabore un informe técnico sobre la compatibilidad del uso de albergues en las obras ejecutadas tanto en Veneguera (parcela que limita al noreste con la calle Damián González Suárez, al noroeste con la calle Pedro Betancor Valencia), como en Barranquillo Andrés (calle Antonio Álamo Vargas).»

**SEXTO.-** Visto el informe técnico, emitido por doña Ana Victoria Gil Molina, Técnica de administración especial (Arquitecta) de este Ilustre Ayuntamiento de Mogán, de fecha 02/07/2025 y con CSV n.º [Q006754aa91d021485c07e902a070d05z](#), en el que indica:

**«1.-ANTECEDENTES:**

El Ayuntamiento de Mogán, con el fin de promover la movilidad de la población moganera y resto de posibles usuarios, proporcionándoles un ambiente de convivencia que conduzca al intercambio de conocimiento, inquietudes, actividades y experiencias tanto en Barranquillo Andrés como en Veneguera, así como generar e incentivar la actividad cultural y deportiva. Estudia la posibilidad de destinar determinadas edificaciones situadas en los núcleos de Veneguera (código de bien 214 - Referencia: 1.2.00085.05) y Barranquillo Andrés (código de bien 60 – Referencia: 1.1.00060.09) como albergues, con el fin de dar apoyo a la ruta de senderismo denominada “Tamarane, entre Riscos y Barrancos”, actualmente en fase de impulso municipal.

**2.-CONSIDERACIONES TÉCNICAS:**

**ÚNICA.-** Las edificaciones objeto del presente informe se encuentran ubicadas en **parcelas clasificadas como suelo urbano cuyo uso principal es escolar** según las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Mogán (planos 21 y 29), en adelante NNSS.

Dicho uso escolar se encuentra definido según el punto 5.14.5 de las NNSS dentro del uso Cultural, el cual “incluye los edificios destinados a la enseñanza en todos sus grados, tanto de carácter oficial, cuanto particular y al mismo tiempo, los que puedan destinarse a museos, bibliotecas y salas de conferencias”, lo cual se desarrolla principalmente a través de infraestructuras destinadas a la enseñanza y actividades que fomenten la educación en valores, el aprendizaje experiencial o el contacto con el entorno, incluso fuera del ámbito académico tradicional.

El uso social, tal y como lo define el punto 5.14.5 de las NNSS, comprende: “Toda clase de locales cerrados o abiertos, cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación entre los individuos, comprendiendo por tanto, cafés, restaurantes, salones de baile, teatros, cines y similares.”

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

A mayor abundamiento, el uso cultural y el uso social, según el cuadro 1 del punto “5.14.7. Grados de compatibilidad y tolerancia” de las NNSS tiene una **tolerancia parcial (B)** supeditada a una localización parcial dentro del mismo inmueble y según categoría dentro del uso.

El uso de albergue puede asemejarse funcionalmente al uso social, en tanto que consiste en un espacio cerrado que acoge actividades vinculadas a la relación entre individuos, el descanso compartido.

Este tipo de infraestructura cumple una doble función:

- **Educativa:** Favorece el conocimiento del entorno natural, la sensibilización ambiental y el aprendizaje experiencial.
- **Social:** Promueve la interacción entre los usuarios, la cooperación y el uso común de espacios colectivos. Así, el uso propuesto **puede enmarcarse tanto dentro del uso escolar** (por su componente formativo y ambiental) como **dentro del uso social** (por su estructura funcional y vocación colectiva),

Así, el uso propuesto **puede enmarcarse tanto dentro del uso escolar** (por su componente formativo y ambiental) como **dentro del uso social** (por su estructura funcional y vocación colectiva).

### 3.-PROPUESTA:

**ÚNICA.-** Sobre la propuesta de uso: albergue, entendido como una instalación de uso temporal que ofrece servicios básicos de descanso, cobijo y apoyo logístico a personas que transitan rutas de senderismo de media o larga distancia se encuentra, por tanto **plenamente justificado y compatible urbanísticamente.**

**La compatibilidad urbanística no valora los términos del proyecto, ni las condiciones de accesibilidad y supresión de las barreras físicas, refiriéndose únicamente a la adecuación al planeamiento municipal.»**

**SÉPTIMO.-** Visto el acta de reunión de la Comisión de estudio, de fecha de 03/07/2025 y con C.S.V. n.º [1006754aa908031295807e9351070b3bc](https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN), cuyo orden del día fue el siguiente:

**«PRIMERO.-** Se expone el estado de los trabajos relativos a los distintos aspectos de la memoria, y se resuelve encargar a Doña Beatriz Delgado Santana la revisión de los aspectos financieros, en los que se incluye la revisión de las tarifas, de los costes y se acuerda que el canon se abone en función de las plazas que disponga cada albergue.

**SEGUNDO.-** En relación con el Reglamento de prestación del servicio, se resuelve encargar a Doña Beatriz Delgado Santana la revisión de varios aspectos, tales como la gestión y limitaciones de las reservas, y la posible inclusión de otros aspectos relacionados con la gestión del servicio.

**TERCERO.-** Se acuerda que la próxima reunión de esta Comisión se celebrará en el mismo lugar, en el despacho de la Alcaldía de la Casa Consistorial de Mogán, el próximo miércoles 9 de julio de 2025, a las 09:00 horas.»

**OCTAVO.-** Visto el acta de reunión de la Comisión de estudio y aprobación tanto de la memoria como del reglamento, que se adjuntan como anexos, de fecha de 09/07/2025 y con C.S.V. n.º [5006754aa9220e05c3907e9370070a14h](https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN), cuyo orden del día fue el siguiente:

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

Unidad administrativa de Secretaría

«**PRIMERO.-** Iniciada la reunión, se examina el texto de la memoria redactada, que consta de 19 páginas y cuyo contenido, ajustado a la normativa de aplicación, es el siguiente:

«1.- INTRODUCCIÓN

2.- ANÁLISIS Y ESTUDIOS

2.1.- SOBRE LOS ASPECTOS SOCIALES

2.2.- SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS

2.3.- SOBRE LOS ASPECTOS JURÍDICOS

2.3.1.- LAS COMPETENCIAS EN ESTA MATERIA

2.3.2.- SERVICIOS PÚBLICOS LOCALES

2.3.3.- FORMAS DE GESTIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS LOCALES

2.3.3.1.- Introducción

2.3.3.2.- Normativa reguladora

2.3.3.3.- Análisis de las formas de gestión directa [art. 85.2.A) de la LRBRL].

2.3.3.4.- Análisis de las formas de gestión indirecta [art. 85.2.B) de la LRBRL]

2.3.4.- CRITERIOS DE ELECCIÓN DE LA FORMA DE GESTIÓN MÁS ADECUADA: LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA, LA SOSTENIBILIDAD FINANCIERA, LA EFICACIA Y LA EFICIENCIA, ASÍ COMO LA ADECUACIÓN ENTRE LA FORMA JURÍDICA Y EL FIN ENCOMENDADO

2.3.5.- FORMA DE GESTIÓN ELEGIDA

2.4.- SOBRE LOS ASPECTOS FINANCIEROS

2.4.1.- COSTES DEL SERVICIO

2.4.2.- PROYECTO DE TARIFAS, PREVISIÓN DE LA DEMANDA DE USO E INGRESOS DEL SERVICIO

2.4.3.- BALANCE ECONÓMICO-FINANCIERO Y MARGEN DE EXPLOTACIÓN PREVISTO

3.- CONCLUSIONES DE LA MEMORIA Y PROPUESTAS»

Se acuerda por unanimidad, aprobarla y disponer que se presente al Pleno de este Ayuntamiento para su toma en consideración.

**SEGUNDO.-** En relación al Reglamento, se da lectura de varios aspectos de relevancia y se examina el mismo, que consta de 9 páginas (13 páginas si se incluye el resto de la memoria), cuyo contenido es el siguiente:

«EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

ARTÍCULO 2.- GESTIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO.

ARTÍCULO 3.- COMPETENCIAS.

CAPÍTULO SEGUNDO. FUNCIONAMIENTO Y GESTIÓN DEL SERVICIO.

ARTÍCULO 4.- NORMAS GENERALES.

ARTÍCULO 5.- RESERVAS.

ARTÍCULO 6.- CONFIRMACIÓN DE LA RESERVA.

ARTÍCULO 7.- CANCELACIÓN DE LA RESERVA.

ARTÍCULO 8.- INVENTARIO.

ARTÍCULO 9.- RESPONSABILIDAD.

ARTÍCULO 10.- PERIODO DE APERTURA.

ARTÍCULO 11.- FINANCIACIÓN.

ARTÍCULO 12.- TARIFAS.

ARTÍCULO 13.- HOJA DE RECLAMACIONES.



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

ARTÍCULO 14.- INSTALACIONES, LIMPIEZA Y DESINFECCIÓN.  
CAPÍTULO TERCERO. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS.  
ARTÍCULO 15.- DERECHOS DE LOS USUARIOS.  
ARTÍCULO 16.- OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS.  
ARTÍCULO 17.- PROHIBICIONES.  
CAPÍTULO CUARTO. ADJUDICATARIO DEL SERVICIO.  
ARTÍCULO 18.- SOBRE EL PRESTADOR DEL SERVICIO.  
ARTÍCULO 19.- PLANTILLA.  
CAPÍTULO QUINTO. CONTROL MUNICIPAL.  
ARTÍCULO 20.- INSPECCIÓN Y CONTROL DEL AYUNTAMIENTO.  
CAPÍTULO SEXTO. INFRACCIONES Y SANCIONES.  
ARTÍCULO 21.- RÉGIMEN SANCIONADOR.  
DISPOSICIONES ADICIONALES.  
DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.  
DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.  
DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.»

Se acuerda por unanimidad aprobarlo y disponer que se presente al Pleno de este Ayuntamiento para su toma en consideración.

**TERCERO.-** Se acuerda que se siga el trámite de aprobación que corresponda.»

EL C.S.V. de la memoria justificativa sobre el establecimiento del modelo de gestión (anexo I) es el n.º [f006754aa92916077bc07e90380a0a14h](#).

**NOVENO.-** Vista la memoria justificativa del Reglamento de régimen jurídico (anexo II), funcionamiento y uso de los albergues municipales en el término municipal de Mogán, emitida por doña Beatriz Delgado Santana, Funcionaria municipal adscrita a la unidad administrativa de Intervención en virtud de Decreto n.º 1130/2020, de 03 de abril, de fecha 14/07/2025 y con CSV n.º [C006754aa9150e0191807e9106070c149](#), en la que se dice literalmente:

«ECO-TUR es uno de los 56 proyectos aprobados en la primera convocatoria del programa de cooperación territorial entre España y Portugal INTERREG MAC 2014-2020, cuya fecha de inicio fue en el año 2016 y finalizó en junio de 2021.

El proyecto consistía en la creación de una red de municipios para la conservación, la gestión y la puesta en valor del patrimonio natural y etnográfico, a través de la creación de productos y servicios ecoturísticos y de turismo activo en las regiones del territorio de cooperación.

El principal objetivo del proyecto ECO-TUR es la creación de nuevas rutas/experiencias ecoturísticas mediante la participación y la cooperación, para la creación de una forma distinta de descubrir la historia, el patrimonio, la naturaleza y la gastronomía de nuestras islas, y el fomento de la movilidad del turista y el desarrollo local.

El proyecto de Mogán en el marco de ECO-TUR impulsa el ecoturismo y el turismo activo a través de la generación de la ecorruta de Mogán Tamaranae, entre Riscos y Barrancos, que recorre las medianías del municipio, y cuyo fin, además de poner en valor los recursos naturales, culturales y etnográficos, es dinamizar la economía local y las pequeñas empresas del municipio.

La Macrorruta Tamaranae, con sus más de 30 Km de extensión, muestra una serie de senderos rehabilitados que transcurren por las zonas de medianías, entre Riscos y Barrancos, dividida en tres tramos: (1) de la Degollada de Tasarte a Molino de Viento, (2) de Molino de viento a Barranquillo Andrés y (3) de Barranquillo Andrés a Pie de la Cuesta.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754aa92916077bc07e90380a0a14h

Unidad administrativa de Secretaría

*Por un lado, en el extremo más occidental del municipio de Mogán (en el primer tramo de la ruta) se encuentra Veneguera, un pequeño pueblo en pleno Parque Rural del Nublo. Un lugar de sumo interés natural, cultural y paisajístico al abrigo del pinar de Inagua y de la riqueza geológica que representa los Azulejos de Veneguera.*

*El núcleo rural se circunscribe dentro de un importante valle agrícola en el Barranco de Veneguera y que lo sitúa como uno de los principales centros de producción agroalimentaria del municipio. Especialmente famosos son sus cultivos de mangos y aguacates. Otra significativa riqueza patrimonial son los palmerales que rodean el pueblo y que discurren por el lecho del Barranco, cuyas laderas presumen de albergar un saludable cardonal-tabaibal.*

*Asimismo, Veneguera, por su importancia histórica y cultural, atesora un buen número de bienes etnográficos de los que destacan sus casas tradicionales, la mina y el lavadero principal, los hornos de pan, los molinos de gofio, los alpendres, los pajares y las acequias, entre muchos otros.*

*Por otro lado, nos encontramos con Barranquillo Andrés (desde donde empieza el último tramo de la Macrorruta) que se localiza en las medianías rurales del barranco de Arguineguín, a unos 650 metros de altura. Se trata de un caserío rural de pequeña población envuelto por un imponente paisaje de sumo valor natural y geomorfológico. Las escarpadas paredes del barranco son el soporte natural de especies vegetales autóctonas y endémicas como el drago de Gran Canaria (*Dracaena tamaranae*) y avifauna de gran interés ornitológico como el bisbita caminero (*Anthus berthelotii*), el camachuelo trompetero (*Bucanetes githagineus*), el canario silvestre (*Serinus canaria*) o el pinzón azul (*Fringilla polatzequi*).*

*El caserío rural ocupa un destacado lugar en la historia prehispánica de la isla como asentamiento troglodita y comarca de paso aborigen. Cabe nombrar, por su envergadura e importancia como obra hidráulica, la presa de Soria; el embalse en bóveda más grande de Gran Canaria, situado cerca de Barranquillo Andrés en el núcleo de Soria. Las formas de la erosión y los relieves, la profundidad del barranco, la convivencia del pinar canario con la actividad agrícola y las vistas de la cumbre grancanaria, terminan de dar forma a un paisaje único en el municipio de Mogán.*

*La Macrorruta Tamaranae discurre por atalayas desde la que contemplar y observar el cielo y las estrellas, así como también algunos hitos e instalaciones rupestres de interés para la arqueoastronomía. A través de esta ruta se podrá poner en valor la calidad del paisaje y del cielo de Mogán conectando puntos de observación elevados y conocer la historia de los centros arqueoastronómicos del municipio.*

*Con la creación de dos albergues, uno en Veneguera y otro en Barranquillo Andrés, esta corporación persigue vertebrar el territorio mediante la adecuación y puesta en valor de los senderos en la zona de las medianías mediante el desarrollo de instalaciones e infraestructuras (como son los albergues) que fomenten el tránsito de senderistas por los paisajes interiores de Mogán, aún desconocidos, de forma que atraiga nuevos perfiles de turistas y dinamice otros senderos radiales que parten del principal. Y, además, ofrecer un espacio para la interacción social, el intercambio cultural y el desarrollo de habilidades sociales, contribuyendo a un sentido de comunidad global.*

*Estos albergues permitirán crear un espacio para promover la movilidad de la población moganera y del resto de posibles usuarios, proporcionándoles un ambiente de convivencia que conduzca al intercambio de conocimiento, inquietudes, actividades y experiencias tanto en Barranquillo Andrés como en Veneguera. Otro de los objetivos, es*



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

generar e incentivar la actividad cultural y deportiva de esos núcleos, aprovechando la situación de medianías con los caminos reales de la zona, de gran interés turístico rural para senderistas y caminantes, fomentando la educación sanitaria y física. Asimismo, se favorece el conocimiento del entorno natural, la sensibilización ambiental y el aprendizaje experiencial.

El Ayuntamiento de Mogán, con la redacción del presente Reglamento responde a la necesaria previsión sobre el régimen jurídico y funcionamiento de la gestión de los albergues municipales. Resultando, un instrumento idóneo para la consecución de los fines pretendidos y acorde a la potestad reglamentaria, expresamente, reconocida al Ilustre Ayuntamiento de Mogán, en el artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, sin que exceda, por ende, del ámbito de actuación de esta Corporación (principios de eficacia y proporcionalidad).

**Adecuación al principio de proporcionalidad**

En virtud del principio de proporcionalidad, la iniciativa que se proponga deberá contener la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir con la norma, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.

La propuesta normativa consistente en la aprobación de un Reglamento de régimen jurídico, funcionamiento y uso de los albergues municipales, es el instrumento más adecuado según lo establecido en el artículo 284.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, en el que se establece que antes de proceder a la contratación de una concesión de servicios, en los casos en que se trate de servicios públicos, deberá haberse establecido su régimen jurídico, que declare expresamente que la actividad de que se trata queda asumida por la Administración respectiva como propia de la misma, determine el alcance de las prestaciones en favor de los administrados, y regule los aspectos de carácter jurídico, económico y administrativo relativos a la prestación del servicio.

**Adecuación al principio de seguridad jurídica**

El principio de seguridad jurídica exige que la iniciativa normativa se ejerza de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, para generar un marco normativo estable y predecible, creando un entorno de certidumbre que facilite la actuación de la ciudadanía.

El presente Reglamento se enmarca en el artículo 43 de la Constitución, así como en el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

Es por ello, que el Reglamento se ajusta y desarrolla, en el ámbito de las competencias municipales, generando un marco normativo, estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilita su conocimiento y comprensión por todas las personas implicadas.

**Adecuación al principio de transparencia**

En cuanto al trámite de consulta pública previa, dispone el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que «con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



Unidad administrativa de Secretaría

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- c) Los objetivos de la norma.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias»

Estableciéndose, en el apartado cuarto del precedente precepto, que <<podrá prescindirse de los trámites de consulta, audiencia e información públicas previstos en este artículo en el caso de normas presupuestarias u organizativas de la Administración General del Estado, la Administración autonómica, la Administración local o de las organizaciones dependientes o vinculadas a éstas, o cuando concurran razones graves de interés público que lo justifiquen.

Cuando la propuesta normativa no tenga un impacto significativo en la actividad económica, no imponga obligaciones relevantes a los destinatarios o regule aspectos parciales de una materia, podrá omitirse la consulta pública regulada en el apartado primero. Si la normativa reguladora del ejercicio de la iniciativa legislativa o de la potestad reglamentaria por una Administración prevé la tramitación urgente de estos procedimientos, la eventual excepción del trámite por esta circunstancia se ajustará a lo previsto en aquella>>.

El presente expediente se encuentra regulado por el artículo 86.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, que conforme a la modificación de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración local, señala que las entidades locales podrán ejercer la iniciativa pública para el desarrollo de actividades económicas, siempre que esté garantizado el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria y de la sostenibilidad financiera del ejercicio de sus competencias.

Para ello se exige que en el expediente acreditativo de la conveniencia y oportunidad de la medida, se justifique que la iniciativa no genera riesgo para la sostenibilidad financiera del conjunto de la Hacienda municipal, también se exige la inclusión de un análisis de mercado, relativo a la oferta y a la demanda existente, a la rentabilidad y a los posibles efectos de la actividad local sobre la concurrencia empresarial.

En cuanto al Reglamento, se establece en los artículos del 30 al 36 y 41 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, que se deberá designar una comisión de estudio compuesta por miembros de la corporación y por personal técnico; y que dicha comisión, elaborará una memoria relativa a los aspectos sociales, jurídicos, técnicos y financieros del servicio público, en la que figurará la forma de gestión, y los casos en que debe cesar la prestación del servicio. Asimismo, deberá acompañarse un proyecto de precios del servicio y sus efectos sobre el presupuesto y se determinará la forma de gestión del servicio. Junto a la memoria, se deberá elaborar un proyecto de reglamento que regule los aspectos más relevantes en relación con la prestación del servicio.

Siendo el procedimiento a seguir, de manera resumida, el siguiente: (1) elaboración de la memoria junto con el proyecto de Reglamento, (2) elaboración de un análisis de mercado, (3) emisión del informe por Intervención sobre el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria y de la sostenibilidad financiera de la prestación del servicio, (4) aprobación inicial por el Pleno de la corporación; los trabajos deberán ser

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

sometidos a un periodo de información pública por un plazo no inferior a treinta días naturales que se anunciará en el Boletín Oficial de la Provincia, y (5) aprobación definitiva por el Pleno, si procede, tras la resolución de las reclamaciones o sugerencias presentadas. Por lo tanto, la técnico que suscribe entiende que existe una normativa específica de regulación del presente Reglamento, por lo que no se aplica lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**Adecuación al principio de eficiencia**

En aplicación del principio de eficiencia, la iniciativa normativa debe evitar cargas administrativas innecesarias o accesorias y racionalizar, en su aplicación, la gestión de los recursos públicos.

En el presente Reglamento, se regula el funcionamiento, la organización y gestión de los albergues municipales situados en el municipio de Mogán y el recinto en el que se encuentran ubicados; así como las relaciones entre el prestador de los servicios y los usuarios del servicio, para promover la movilidad de la población moganera y del resto de posibles usuarios, proporcionándoles un ambiente de convivencia que conduzca al intercambio de conocimiento, inquietudes, actividades y experiencias tanto en Barranquillo Andrés como en Veneguera. Otro de los objetivos, es generar e incentivar la actividad cultural y deportiva de esos núcleos, aprovechando la situación de medianías con los caminos reales de la zona, de gran interés turístico rural para senderistas y caminantes, fomentando la educación sanitaria y física. Asimismo, se favorece el conocimiento del entorno natural, la sensibilización ambiental y el aprendizaje experiencial.

Es por ello, que no se prevén cargas administrativas, las cargas previstas son las asociadas directamente a la gestión de un servicio público, tales como custodiar y mantener el albergue y gestionar las reservas, entre otras.

El texto íntegro de la redacción del nuevo “Reglamento de régimen jurídico, funcionamiento y uso de los albergues municipales en el término municipal de Mogán” se incluye en **ANEXO** de este informe.»

**DÉCIMO.-** Visto el informe realizado sobre el análisis del mercado del servicio público de gestión de los albergues municipales de Mogán, emitido por doña Beatriz Delgado Santana, Funcionaria municipal adscrita a la unidad administrativa de Intervención en virtud de Decreto n.º 1130/2020, de 03 de abril, de fecha 14/07/2025 y con CSV n.º [y006754aa9390e0aafa07e90c8070c14B](https://oat.mogan.es:8448/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN), en el que indica:

**«PRIMERO.-** El objeto de este análisis de mercado es conocer la oferta y la demanda existente, la rentabilidad y los posibles efectos sobre la concurrencia empresarial del establecimiento del servicio público de gestión de los albergues municipales de Mogán.

**SEGUNDO.-** ECO-TUR es uno de los 56 proyectos aprobados en la primera convocatoria del programa de cooperación territorial entre España y Portugal INTERREG MAC 2014-2020, cuya fecha de inicio fue en el año 2016 y finalizó en junio de 2021.

El proyecto consistía en la creación de una red de municipios para la conservación, la gestión y la puesta en valor del patrimonio natural y etnográfico, a través de la creación de productos y servicios ecoturísticos y de turismo activo en las regiones del territorio de cooperación.

El principal objetivo del proyecto ECO-TUR es la creación de nuevas rutas/experiencias ecoturísticas mediante la participación y la cooperación, para la creación de una forma distinta de descubrir la historia, el patrimonio, la naturaleza y la gastronomía de nuestras islas, y el fomento de la movilidad del turista y el desarrollo local.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



Unidad administrativa de Secretaría

*El proyecto de Mogán en el marco de ECO-TUR impulsa el ecoturismo y el turismo activo a través de la generación de la ecorruta de Mogán Tamaranae, entre Riscos y Barrancos, que recorre las medianías del municipio, y cuyo fin, además de poner en valor los recursos naturales, culturales y etnográficos, es dinamizar la economía local y las pequeñas empresas del municipio.*

*La Macrorruta Tamaranae, con sus más de 30 Km de extensión, muestra una serie de senderos rehabilitados que transcurren por las zonas de medianías, entre Riscos y Barrancos, dividida en tres tramos: (1) de la Degollada de Tasarte a Molino de Viento, (2) de Molino de viento a Barranquillo Andrés y (3) de Barranquillo Andrés a Pie de la Cuesta.*

*Por un lado, en el extremo más occidental del municipio de Mogán (en el primer tramo de la ruta) se encuentra Veneguera, un pequeño pueblo en pleno Parque Rural del Nublo. Un lugar de sumo interés natural, cultural y paisajístico al abrigo del pinar de Inagua y de la riqueza geológica que representa los Azulejos de Veneguera.*

*El núcleo rural se circunscribe dentro de un importante valle agrícola en el Barranco de Veneguera y que lo sitúa como uno de los principales centros de producción agroalimentaria del municipio. Especialmente famosos son sus cultivos de mangos y aguacates. Otra significativa riqueza patrimonial son los palmerales que rodean el pueblo y que discurren por el lecho del Barranco, cuyas laderas presumen de albergar un saludable cardonal-tabaibal.*

*Asimismo, Veneguera, por su importancia histórica y cultural, atesora un buen número de bienes etnográficos de los que destacan sus casas tradicionales, la mina y el lavadero principal, los hornos de pan, los molinos de gofio, los alpendres, los pajares y las acequias, entre muchos otros.*

*Por otro lado, nos encontramos con Barranquillo Andrés (desde donde empieza el último tramo de la Macrorruta) que se localiza en las medianías rurales del barranco de Arguineguín, a unos 650 metros de altura. Se trata de un caserío rural de pequeña población envuelto por un imponente paisaje de sumo valor natural y geomorfológico. Las escarpadas paredes del barranco son el soporte natural de especies vegetales autóctonas y endémicas como el drago de Gran Canaria (*Dracaena tamaranae*) y avifauna de gran interés ornitológico como el bisbita caminero (*Anthus berthelotii*), el camachuelo trompetero (*Bucanetes githagineus*), el canario silvestre (*Serinus canaria*) o el pinzón azul (*Fringilla polatzequi*).*

*El caserío rural ocupa un destacado lugar en la historia prehispánica de la isla como asentamiento troglodita y comarca de paso aborigen. Cabe nombrar, por su envergadura e importancia como obra hidráulica, la presa de Soria; el embalse en bóveda más grande de Gran Canaria, situado cerca de Barranquillo Andrés en el núcleo de Soria. Las formas de la erosión y los relieves, la profundidad del barranco, la convivencia del pinar canario con la actividad agrícola y las vistas de la cumbre grancanaria, terminan de dar forma a un paisaje único en el municipio de Mogán.*

*La Macrorruta Tamaranae discurre por atalayas desde la que contemplar y observar el cielo y las estrellas, así como también algunos hitos e instalaciones rupestres de interés para la arqueoastronomía. A través de esta ruta se podrá poner en valor la calidad del paisaje y del cielo de Mogán conectando puntos de observación elevados y conocer la historia de los centros arqueoastronómicos del municipio.*

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

Con la creación de dos albergues, uno en Veneguera y otro en Barranquillo Andrés, esta corporación persigue vertebrar el territorio mediante la adecuación y puesta en valor de los senderos en la zona de las medianías mediante el desarrollo de instalaciones e infraestructuras (como son los albergues) que fomenten el tránsito de senderistas por los paisajes interiores de Mogán, aún desconocidos, de forma que atraiga nuevos perfiles de turistas y dinamice otros senderos radiales que parten del principal. Y, además, ofrecer un espacio para la interacción social, el intercambio cultural y el desarrollo de habilidades sociales, contribuyendo a un sentido de comunidad global.

Estos albergues permitirán crear un espacio para promover la movilidad de la población moganera y del resto de posibles usuarios, proporcionándoles un ambiente de convivencia que conduzca al intercambio de conocimiento, inquietudes, actividades y experiencias tanto en Barranquillo Andrés como en Veneguera. Otro de los objetivos, es generar e incentivar la actividad cultural y deportiva de esos núcleos, aprovechando la situación de medianías con los caminos reales de la zona, de gran interés turístico rural para senderistas y caminantes, fomentando la educación sanitaria y física. Asimismo, se favorece el conocimiento del entorno natural, la sensibilización ambiental y el aprendizaje experiencial.

**TERCERO.-** En relación con el análisis de la demanda, hay que partir de la base de que actualmente en el municipio de Mogán no existen albergues, por lo que los albergues municipales serían los primeros en prestar el presente servicio.

En cuanto a la estimación de los usuarios, partiendo de la encuesta de ocupación hotelera de los últimos años, concretamente de los años 2023 y 2024, publicada por el Instituto Nacional de Estadística, que ofrece datos tanto de los viajeros a la Comunidad Autónoma de Canarias, como de los viajeros a Mogán y de los viajeros cuyo destino son los albergues en las Islas Canarias. Se ha estimado, en primer lugar, el número de viajeros cuyo destino sean las Islas Canarias, Mogán y, en concreto, los albergues, para el año 2025, teniendo en cuenta el crecimiento experimentado en el último año.

En segundo lugar, se ha calculado la proporción de los turistas que vienen a Mogán sobre los que viajan a las Islas Canarias, y ese porcentaje se ha aplicado a los albergues; esto nos indica: de todos los turistas que entran a nuestro municipio, cuáles tienen como objetivo alojarse en un albergue. Este dato nos permite conocer, teniendo en cuenta la capacidad de los albergues (16 plazas en Veneguera y 8 plazas en Barranquillo Andrés), el porcentaje de ocupación, el cual asciende a un 45,13 %, aproximadamente.

Por tanto, el número total de huéspedes de los dos albergues se calcula que podría ser de 3.953 personas al año: 2.635 en Veneguera y 1.318 en Barranquillo Andrés.

**CUARTO.-** En cuanto al análisis de la oferta, en primer lugar, como ya se ha mencionado anteriormente, a fecha del presente informe, no se tiene conocimiento de que existan albergues en el municipio de Mogán.

En segundo lugar, a nivel de Gran Canaria, el Cabildo de Gran Canaria es propietario de tres albergues, estos son:

- Albergue Cortijo de Huertas, localizado en Tejeda, se encuentra en activo, pero no se ha encontrado información sobre los precios del alojamiento.
- Albergue de Chira, ubicado en San Bartolomé de Tirajana, en la página web del propio Cabildo se indica que en la actualidad está cerrado por obras.
- Albergue La Palmita, situado en Agaete, gestionado por la empresa Achigea – Educación ambiental, que realiza actividades de campamento, en la página web de la empresa se indica que este servicio no está disponible hasta nuevo aviso. A pesar de ello, se

Unidad administrativa de Secretaría

encuentran publicado los precios, los cuales son de 18,00 euros por alumno si el campamento es de 2 días (una noche) y de 30,00 euros por alumno si la estancia es de dos noches, no se incluye el IGIC.

También existe un albergue municipal en Tejeda, pero se encuentra actualmente cerrado porque se está usando como centro temporal para menores, por lo que no se pueden realizar solicitudes de hospedajes; no se ha encontrado información sobre los precios que se estaban aplicando mientras estaba abierto.

En tercer lugar, en las páginas de búsqueda de alojamiento (por ejemplo, booking), nos encontramos con más albergues situados en Las Palmas de Gran Canaria, la gran mayoría en la zona de la Playa de Las Canteras y, otros, en Triana. En este caso, los precios varían desde los 14,00 euros hasta los 60,00 euros; aunque estos albergues están más relacionados con el turismo de playa y de ciudad, incluso algunos de ellos tienen como público objetivo a surfistas.

No obstante, de la búsqueda anterior, nos encontramos con un albergue denominado Mountain Hostel&House Finca La Isa by Rose, ubicado en Tejeda, que sí se encuentra cerca de rutas de senderismo. Los precios oscilan desde los 31,00 euros por noche hasta los 198,00 euros, en función del tipo de habitación que se elija (4, 6 u 8 camas, doble o mixta) o si se elige el alojamiento completo (chalet).

Asimismo, aunque no tenga la categoría de albergue, nos encontramos con el campamento "El Garañón", situado en los Llanos de la Pez, en Tejeda, que pertenece al Instituto Insular de Deportes del Cabildo de Gran Canaria y está gestionado por la empresa Vivac Aventura. Los precios que ofertan son variados, en función de la actividad que se quiera realizar, pero en relación con el alojamiento, el precio asciende a 16,22 euros por noche.

Para terminar, a pesar de que no hay albergues en Mogán, se ha buscado información, por un lado, sobre las pensiones, pues son los alojamientos más similares a los albergues, entre la oferta que hay en el municipio. Aunque como pasa con los albergues de la ciudad, se encuentran muy cerca de la playa y no están relacionados con rutas de senderismo. Y, por otro lado, se ha investigado sobre los alojamientos disponibles tanto en Veneguera como en Barraquillo Andrés.

En relación con las pensiones, nos encontramos con dos situadas en Playa de Mogán, estas son:

- Pensión Eva: cuenta con habitaciones individuales con baño compartido, habitaciones dobles y triples.
  - Los precios oscilan desde los 23,00 euros hasta los 35,00 euros por noche.
  - <https://www.pensione vapuertodemogan.es>
- Pensión Playa: cuenta con habitaciones con baño compartido y con habitaciones dobles con baño privado.
  - Los precios están entre los 45,00 euros hasta los 50,00 euros la noche.
  - [https://www.booking.com/hotel/es/pension-playa-puerto-de-mogan.es.html?aid=2127523&label=metagha-link-LUES-hotel-1740523\\_dev-desktop\\_ios-1\\_bw-1\\_dow-Thursday\\_defdate-0\\_room-0\\_gstadt-2\\_rateid-public\\_aud-0\\_gacid-](https://www.booking.com/hotel/es/pension-playa-puerto-de-mogan.es.html?aid=2127523&label=metagha-link-LUES-hotel-1740523_dev-desktop_ios-1_bw-1_dow-Thursday_defdate-0_room-0_gstadt-2_rateid-public_aud-0_gacid-)

[\\_mcid-10\\_ppa-0\\_clrid-0\\_ad-0\\_gstkid-0\\_checkin-20250626\\_ppt-&sid=30cd095d8b5e8ea6af64a8d0b79992e5&checkin=2025-06-25&checkout=2025-06-29&dest\\_id=-387820&dest\\_type=city&dist=0&do\\_availability\\_check=1&group\\_adults=2&group\\_children=0&hp\\_avform=1&hp\\_group\\_set=0&no\\_rooms=1&origin=hp&sb\\_price\\_type=total&src=hotel&type=total&#availability\\_target](https://www.booking.com/hotel/es/terrazza-de-veneguera.es.html?aid=397598&label=gog235jc-1FCAEoggl46AdlClqDaEalAQGYAQq4ARfIAQzYAQH4AQKIAgGoAgO4As7p7slGwAIB0glkNDhiMmJjYzqtMGM2YS00ZjZlWJjMjUtMGNhYmFjMm15M2Fi2AIE4AIB&sid=30cd095d8b5e8ea6af64a8d0b79992e5&checkin=2025-06-25&checkout=2025-06-29&dest_id=-387820&dest_type=city&dist=0&do_availability_check=1&group_adults=2&group_children=0&hp_avform=1&hp_group_set=0&no_rooms=1&origin=hp&sb_price_type=total&src=hotel&type=total&#availability_target)

Si no centramos en la oferta de alojamientos en los lugares dónde están los albergues, nos encontramos:

- **Veneguera:**

- Terraza de Veneguera: se trata de un apartamento con un dormitorio.
  - Los precios oscilan desde los 65,60 euros hasta los 85,40 euros por noche, en función de las personas que se alojen y si desean cancelación gratis o no.
  - [https://www.booking.com/hotel/es/terrazza-de-veneguera.es.html?aid=397598&label=gog235jc-1FCAEoggl46AdlClqDaEalAQGYAQq4ARfIAQzYAQH4AQKIAgGoAgO4As7p7slGwAIB0glkNDhiMmJjYzqtMGM2YS00ZjZlWJjMjUtMGNhYmFjMm15M2Fi2AIE4AIB&sid=30cd095d8b5e8ea6af64a8d0b79992e5&all\\_sr\\_blocks=1153101701\\_388103495\\_2\\_0\\_0&checkin=2025-08-20&checkout=2025-08-25&dest\\_id=-392272&dest\\_type=city&dist=0&group\\_adults=2&group\\_children=0&hpos=1&highlighted\\_blocks=1153101701\\_388103495\\_2\\_0\\_0&hpos=1&matching\\_block\\_id=1153101701\\_388103495\\_2\\_0\\_0&no\\_rooms=2&req\\_adults=2&req\\_children=0&room1=A&room2=A&sb\\_price\\_type=total&sr\\_order=popularity&sr\\_pri\\_blocks=1153101701\\_388103495\\_2\\_0\\_0\\_34575&sreporch=1750840614&srpvid=6aa43c90626b04b3&type=total&ucfs=1&](https://www.booking.com/hotel/es/terrazza-de-veneguera.es.html?aid=397598&label=gog235jc-1FCAEoggl46AdlClqDaEalAQGYAQq4ARfIAQzYAQH4AQKIAgGoAgO4As7p7slGwAIB0glkNDhiMmJjYzqtMGM2YS00ZjZlWJjMjUtMGNhYmFjMm15M2Fi2AIE4AIB&sid=30cd095d8b5e8ea6af64a8d0b79992e5&all_sr_blocks=1153101701_388103495_2_0_0&checkin=2025-08-20&checkout=2025-08-25&dest_id=-392272&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hpos=1&highlighted_blocks=1153101701_388103495_2_0_0&hpos=1&matching_block_id=1153101701_388103495_2_0_0&no_rooms=2&req_adults=2&req_children=0&room1=A&room2=A&sb_price_type=total&sr_order=popularity&sr_pri_blocks=1153101701_388103495_2_0_0_34575&sreporch=1750840614&srpvid=6aa43c90626b04b3&type=total&ucfs=1&)
- Casa El Pino: es una casa completa, con una ocupación máxima de cuatro personas.
  - En función del número de personas que alquilen la casa, el precio varía desde los 87,80 euros (para dos personas) hasta 156,40 euros (para cuatro personas).
  - [https://www.booking.com/hotel/es/casa-el-pino-holiday-home-mogan.es.html?label=gog235jc-1DCAEoggl46AdlClqDaEalAQGYAQq4ARfIAQzYAQPoAQH4AQKIAgGoAgO4As7p7slGwAIB0glkNDhiMmJjYzqtMGM2YS00ZjZlWJjMjUtMGNhYmFjMm15M2Fi2AIE4AIB&aid=397598&ucfs=1&checkin=2025-08-11&checkout=2025-08-17&dest\\_id=-387822&dest\\_type=city&group\\_adults=2&no\\_rooms=2&group\\_children=0&srpvid=adca3c6d377106a8&sreporch=1750840565&matching\\_block\\_id=153744701\\_367388335\\_2\\_0\\_0&atlas\\_src=sr\\_iw\\_title](https://www.booking.com/hotel/es/casa-el-pino-holiday-home-mogan.es.html?label=gog235jc-1DCAEoggl46AdlClqDaEalAQGYAQq4ARfIAQzYAQPoAQH4AQKIAgGoAgO4As7p7slGwAIB0glkNDhiMmJjYzqtMGM2YS00ZjZlWJjMjUtMGNhYmFjMm15M2Fi2AIE4AIB&aid=397598&ucfs=1&checkin=2025-08-11&checkout=2025-08-17&dest_id=-387822&dest_type=city&group_adults=2&no_rooms=2&group_children=0&srpvid=adca3c6d377106a8&sreporch=1750840565&matching_block_id=153744701_367388335_2_0_0&atlas_src=sr_iw_title)

- **Barranquillo Andrés y Soria:**

- Urlaub im kleinen Bergparadies: se trata de un apartamento con un dormitorio, cuyo precio es 69,00 euros por noche.
- [https://www.booking.com/hotel/es/das-kleine-paradies.es.html?aid=397598&label=gog235jc-1DCAEoggl46AdlClqDaEalAQGYAQq4ARfIAQzYAQPoAQH4AQKIAgGoAgO4As7p7slGwAIB0glkNDhiMmJjYzqtMGM2YS00ZjZlWJjMjUtMGNhYmFjMm15M2Fi2AIE4AIB&sid=30cd095d8b5e8ea6af64a8d0b79992e5&checkin=2025-08-04&checkout=2025-08-10&dest\\_id=-388249&dest\\_type=city&dist=0&do\\_availability\\_check=1&group\\_adults=2&group\\_children=0&hp\\_avform=1&hp\\_group\\_set=0&no\\_rooms=2&origin=hp&sb\\_price\\_type=total&src=hotel&type=total&#availability\\_target](https://www.booking.com/hotel/es/das-kleine-paradies.es.html?aid=397598&label=gog235jc-1DCAEoggl46AdlClqDaEalAQGYAQq4ARfIAQzYAQPoAQH4AQKIAgGoAgO4As7p7slGwAIB0glkNDhiMmJjYzqtMGM2YS00ZjZlWJjMjUtMGNhYmFjMm15M2Fi2AIE4AIB&sid=30cd095d8b5e8ea6af64a8d0b79992e5&checkin=2025-08-04&checkout=2025-08-10&dest_id=-388249&dest_type=city&dist=0&do_availability_check=1&group_adults=2&group_children=0&hp_avform=1&hp_group_set=0&no_rooms=2&origin=hp&sb_price_type=total&src=hotel&type=total&#availability_target)

En definitiva, centrándonos en el municipio de Mogán, la oferta de albergues es inexistente, y el hospedaje de los núcleos de Veneguera y Barranquillo Andrés, muy limitado. Teniendo en cuenta que los albergues solamente cuentan con 16 y 8

Unidad administrativa de Secretaría

plazas, respectivamente, aunque hay un aumento de la oferta, este incremento no es significativo.

**QUINTO.-** Tal y como se indica en la memoria justificativa sobre el establecimiento del modelo de gestión del servicio público de gestión de los albergues municipales de Mogán, el balance económico-financiero de la gestión del servicio, sería el siguiente:

INGRESOS			
Precios	Precio / noche	Ocupación anual	INGRESOS
Tarifa general (Veneguera)	25,00 €	2.635	65.885,63 €
Tarifa general (Barranquillo Andrés)	25,00 €	1.318	32.942,81 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>			<b>98.828,44 €</b>
GASTOS			
Personal			21.471,97 €
Limpieza y lavandería			12.000,00 €
Publicidad			4.800,00 €
Seguro de Responsabilidad Civil y Daños Materiales			1.800,00 €
Mantenimiento			7.200,00 €
Canon			3.600,00 €
<b>SUBTOTAL</b>			<b>50.871,97 €</b>
Gastos generales (13,00 %)			6.613,36 €
Beneficio industrial (6,00 %)			3.052,32 €
<b>TOTAL GASTOS</b>			<b>60.537,65 €</b>
<b>MARGEN DE EXPLOTACIÓN</b>			<b>38.290,80 €</b>

La gestión de los albergues municipales obtiene un margen de explotación previsto de 38.290,80 euros, por lo que es viable económicamente.

**SEXTO.-** Considerando todo lo anterior, se concluye que la creación del nuevo servicio público de gestión de los albergues no va a tener un impacto significativo en la concurrencia empresarial, pues se ubican en zonas con poca oferta de alojamiento y los propios albergues solamente cuentan con 8 plazas en Barranquillo Andrés y 16 en Veneguera. Lo que sí se espera es generar e incentivar la actividad cultural y deportiva de esos núcleos, aprovechando la situación de medianías con los caminos reales de la zona, de gran interés turístico rural para senderistas y caminantes, fomentando la educación sanitaria y física.»

**DECIMOPRIMERO.-** Visto el informe-propuesta, previo informe de la Intervención, en relación con la aprobación inicial del establecimiento del modelo de gestión del servicio público de gestión de los albergues municipales de Mogán, emitido por doña Beatriz Delgado Santana, Funcionaria municipal adscrita a la unidad administrativa de Intervención en virtud de Decreto n.º 1130/2020, de 03 de abril, de fecha 17/07/2025 y con CSV n.º [T006754aa91d110925507e93020709337](https://oat.mogan.es:8448/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN), que se no reproduce en aras de la brevedad.

**DECIMOSEGUNDO.-** Visto el informe de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, emitido por don Gonzalo Martínez Lázaro, Interventor del Ilustre Ayuntamiento de Mogán, de fecha 17/07/2025 y con CSV n.º [C006754aa913110a87c07e9133070c1cl](#), en el que concluye que:

**«El establecimiento de este servicio no genera riesgo para la estabilidad presupuestaria ni la sostenibilidad financiera del conjunto de la Hacienda municipal, de acuerdo con el análisis del mercado, relativo a la oferta y a la demanda existente, a la rentabilidad y a los posibles efectos de la actividad local sobre la concurrencia empresarial puestos de manifiesto en el apartado 2.4 de la Memoria Justificativa a la que se hace referencia en el antecedente de hecho tercero de este informe.»**

**DECIMOTERCERO.-** Visto el informe jurídico, emitido por don Alberto Álamo Perera, Letrado municipal, con nota de conformidad del Secretario General de la Corporación, de fecha 22/07/2025 y con CSV n.º [u006754aa913160127d07e934f070b27N](#), en el que indica:

**«CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

**PRIMERA.-** Resulta de aplicación la siguiente legislación:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LRBRL)
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPACAP).
- Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (en adelante, ROF)
- Real decreto legislativo 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 adelante, TRRL)
- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante, LRHL)
- Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el Régimen Jurídico de los Funcionarios de la Administración Local de carácter nacional (en adelante, RD 128/2018).
- Reglamento Orgánico Municipal (en adelante, ROM).
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP).
- Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (en adelante, RSCL).

**SEGUNDA.-** Los artículos 4.1.a) de la LRBRL y 55 del TRRL reconocen a los Municipios, en su calidad de Administraciones Públicas y dentro de la esfera de sus competencias, la potestad reglamentaria y de autoorganización.

El apartado tercero del artículo 43 de la Constitución Española establece que «los poderes públicos fomentarán la educación sanitaria, la educación física y el deporte. Asimismo facilitarán la adecuada utilización del ocio».

Por otra parte, el artículo 25.1 de la LRBRL, señala que el municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover toda clase de actividades y prestar cuantos servicios públicos contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal. El mismo artículo enumera a continuación las competencias que los municipios pueden ejercer como propias, entre las que se encuentran las comprendidas en las materias de información y promoción de la actividad turística de interés y ámbito local, y la promoción del deporte e instalaciones deportivas y de ocupación del tiempo libre (artículos 25.2.h y 25.2.l). Con la prestación de los servicios de albergue se da cumplimiento a las dos competencias: se promueve la actividad turística-cultural de interés y ámbito local, al facilitar el alojamiento en el municipio; y se promueve el deporte,

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



Unidad administrativa de Secretaría

las instalaciones deportivas y de ocupación del tiempo libre, al poner a disposición de los interesados las instalaciones situadas en las medianías, cerca de caminos reales de gran interés turístico rural para senderistas y caminantes.

Para el ejercicio de estas competencias municipales, la LRBRL expresa, en su artículo 85, que son servicios públicos locales los que prestan las Entidades Locales en el ámbito de sus competencias, debiendo gestionarse de la forma más sostenible y eficiente mediante una gestión directa o una gestión indirecta.

A continuación, en el artículo 86 prevé otra posibilidad para los servicios o actividades a prestar: las prestadas al ejercer la iniciativa pública para el desarrollo de actividades económicas que se reconoce en el artículo 128 de la Constitución española.

En el caso que nos ocupa, la voluntad de esta administración es responder a la satisfacción de necesidades socialmente sentidas como beneficiosas, como pueden ser las actividades turísticas-culturales, así como aquellas relacionadas con el deporte y la salud. De igual forma, el presente servicio conlleva prestaciones directas a favor de la ciudadanía, debiendo estas ser pagadas por los usuarios mediante unas tarifas establecidas.

Por todo ello, entendemos que la gestión de los albergues municipales de Mogán debe considerarse como un servicio público de carácter económico conforme a lo establecido en los artículos 25.2.h, 25.2.i, 85 y 86 de la LRBRL.

**TERCERA.-** Respecto al contenido de la memoria justificativa sobre el establecimiento del modelo de gestión del servicio, proceden las siguientes observaciones:

El artículo 97.1 del TRRL expresa lo siguiente:

«1. Para el ejercicio de actividades económicas por las Entidades locales se requiere:

a) Acuerdo inicial de la Corporación, previa designación de una Comisión de estudio compuesta por miembros de la misma y por personal técnico.

b) Redacción por dicha Comisión de una memoria relativa a los aspectos social, jurídico, técnico y financiero de la actividad económica de que se trate, en la que deberá determinarse la forma de gestión, entre las previstas por la Ley, y los casos en que debe cesar la prestación de la actividad. Asimismo, deberá acompañarse un proyecto de precios del servicio, para cuya fijación se tendrá en cuenta que es lícita la obtención de beneficios aplicable a las necesidades generales de la Entidad local como ingreso de su Presupuesto, sin perjuicio de la constitución de fondos de reserva y amortizaciones.

c) Exposición pública de la memoria después de ser tomada en consideración por la Corporación, y por plazo no inferior a treinta días naturales, durante los cuales podrán formular observaciones los particulares y Entidades, y

d) Aprobación del proyecto por el Pleno de la Entidad local.»

La Memoria redactada dispone del contenido exigido en la normativa de aplicación, recogiendo, en síntesis, lo siguiente:

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

**I. SOBRE LOS ASPECTOS SOCIALES**

*Se muestra la realidad existente en el municipio de Mogán respecto a los senderos y rutas por los paisajes interiores del municipio, expresando que estos albergues permitirán crear un espacio para promover la movilidad de la población moganera y del resto de posibles usuarios, proporcionándoles un ambiente de convivencia que conduzca al intercambio de conocimiento, inquietudes, actividades y experiencias tanto en Barranquillo Andrés como en Veneguera. Otro de los objetivos, es generar e incentivar la actividad cultural y deportiva de esos núcleos, aprovechando la situación de medianías con los caminos reales de la zona, de gran interés turístico rural para senderistas y caminantes, fomentando la educación sanitaria y física. Asimismo, se favorece el conocimiento del entorno natural, la sensibilización ambiental y el aprendizaje experiencial.*

**II. SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS**

*Se desarrollan las condiciones actuales de los albergues, exponiendo aspectos de las edificaciones en el interior y exterior, así como la superficie útil de los mismo.*

**III. SOBRE LOS ASPECTOS JURÍDICOS**

*En este apartado se analiza las competencias municipales para la creación de los albergues, determinándose que la gestión y explotación de dos áreas de descanso-albergues, una en Barranquillo Andrés y otra en Veneguera tiene encaje dentro de las competencias que la ley otorga a este Ayuntamiento.*

*Se determina que nos encontramos ante un servicio público de carácter económico conforme a lo establecido en los artículos 25.2.h, 25.2.i, 85 y 86 de la LRBRL.*

*Respecto a la elección de la forma de gestión de la actividad, se estima adecuado a las actuaciones planteadas el seleccionar como forma de gestión la concesión del servicio, artículo 15 de la LCSP. Correspondiendo, en cualquier caso, la aprobación de la forma de gestión de la actividad al Pleno Municipal (artículos 97.1 d) del TRRL y 86.1 de la LRBRL).*

**IV. SOBRE LOS ASPECTOS FINANCIEROS**

*Respecto a los elementos financieros del servicio público de carácter económico, una vez estudiado el mismo, se determina la gestión de los albergues municipales obtiene un margen de explotación previsto de 38.290,80 euros, por lo que es viable económicamente.*

*De todo lo expuesto se concluye que la memoria redactada dispone del contenido exigido en la normativa de aplicación, recogiendo los aspectos sociales, jurídicos, técnicos y financieros del servicio público de carácter económico, de igual forma la misma determina la forma de gestión elegida, así como la conclusión de que no está previsto el cese de la prestación de la actividad o servicio. Respecto al proyecto de precios de la actividad o servicio, dadas las característica de la propia actividad, se propone una tarifa general máxima de 25,00 euros. De la presente actividad no se deriva obligación económica alguna para la Administración.*

*Examinado el documento referenciado, quien suscribe no aprecia discordancias entre la memoria y la normativa de aplicación, no observando impedimentos jurídicos para su aprobación, recogándose en la misma todas las exigencias legales.*

**CUARTA.-** *En cuanto al contenido del borrador de reglamento, guiándonos con los capítulos del propio documento, se contempla, en síntesis, lo siguiente:*

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



Unidad administrativa de Secretaría

## I) DISPOSICIONES GENERALES

Entre otros aspectos se dispone que el referenciado reglamento se constituye como instrumento normativo del Ayuntamiento de Mogán para regular el funcionamiento, la organización y la gestión de los albergues municipales situados en el municipio de Mogán y el recinto en el que se encuentran ubicados; así como las relaciones entre el prestador de los servicios y los usuarios del servicio, para promover la movilidad de la población moganera y del resto de posibles usuarios, proporcionándoles un ambiente de convivencia que conduzca al intercambio de conocimiento, inquietudes, actividades y experiencias tanto en Barranquillo Andrés como en Veneguera. Otro de los objetivos, es generar e incentivar la actividad cultural y deportiva de esos núcleos, aprovechando la situación de medianías con los caminos reales de la zona, de gran interés turístico rural para senderistas y caminantes, fomentando la educación sanitaria y física. Asimismo, se favorece el conocimiento del entorno natural, la sensibilización ambiental y el aprendizaje experiencial.

El albergue municipal es un establecimiento que se destina a dar alojamiento, como lugar de paso o estancia o de realización de una actividad, tal como el senderismo, preferentemente a visitantes del municipio de forma individual o colectiva.

En cualquier caso, la administración será la titular del servicio público, y como tal, previa audiencia del prestador efectivo de los mismos, podrá introducir las modificaciones oportunas que aconseje convenientes el interés público, en orden a su más correcta y eficaz prestación.

Corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Mogán: aprobar, modificar o derogar este Reglamento, e interpretar y resolver cuantas dudas puedan plantearse.

## II) FUNCIONAMIENTO Y GESTIÓN DEL SERVICIO.

Se regula las normas generales del servicio, indicándose que la estancia en el albergue comprende el uso y goce pacífico de la plaza de alojamiento y demás servicios contratados, y durará el tiempo convenido, plazo que habrá de constar expresamente en la confirmación de la reserva.

De igual forma, se recogen, entre otros, los aspectos relativos a las reservas, el inventario de los albergues, periodos de apertura y tarifas.

## III) DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS.

En el capítulo tercero del propio Reglamento se tiene por objeto regular los derechos, obligaciones y prohibiciones relacionadas con el servicio.

## IV) ADJUDICATARIO DEL SERVICIO.

Se entenderá por prestador del servicio la entidad, persona física o jurídica que efectivamente lo realice, estableciéndose sus funciones y obligaciones, así como aspectos relativos a la plantilla de personal para la prestación del servicio.

## V) CONTROL MUNICIPAL.



El Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección y control objeto recogidas en el Reglamento. En el ejercicio de sus funciones el Ayuntamiento podrá practicar cuantas comprobaciones considere oportunas a los efectos del cumplimiento de las obligaciones del adjudicatario establecidas en el Reglamento y en la demás legislación vigente. Dichas comprobaciones tendrán carácter anual, pudiendo cambiar su periodicidad si el responsable del contrato así lo determina.

## VI) INFRACCIONES Y SANCIONES.

Se establece el régimen sancionador del servicio.

**VII)** En cuanto al resto de articulado, quien suscribe no aprecia discordancias con la normativa de rango superior ni otros impedimentos jurídicos para su aprobación.

**QUINTA.-** En cuanto a los trámites realizados, hasta la redacción del presente informe proceden las siguientes observaciones.

**I)** La idoneidad y necesidad de aprobar el proyectado reglamento municipal, para la consecución de los fines perseguidos resulta oportunamente justificada en la memoria justificativa, recogiendo en la misma la voluntad de esta administración de responder a la satisfacción de necesidades socialmente sentidas como beneficiosas, como pueden ser las actividades turísticas-culturales, así como aquellas relacionadas con el deporte y la salud.

**II)** En cuanto al trámite de consulta pública previa, dispone el artículo 133.4 de la LPACAP que <<podrá prescindirse de los trámites de consulta, audiencia e información públicas previstos en este artículo en el caso de normas presupuestarias u organizativas de la Administración General del Estado, la Administración autonómica, la Administración local o de las organizaciones dependientes o vinculadas a éstas, o cuando concurren razones graves de interés público que lo justifiquen.

Quando la propuesta normativa no tenga un impacto significativo en la actividad económica, no imponga obligaciones relevantes a los destinatarios o regule aspectos parciales de una materia, podrá omitirse la consulta pública regulada en el apartado primero. Si la normativa reguladora del ejercicio de la iniciativa legislativa o de la potestad reglamentaria por una Administración prevé la tramitación urgente de estos procedimientos, la eventual excepción del trámite por esta circunstancia se ajustará a lo previsto en aquella>>.

Por lo tanto, en atención al objeto de la gestión y consiguientemente del reglamento, quien suscribe estima que podría prescindirse del trámite de consulta pública previa, al entenderse que el reglamento no tiene impacto significativo en la actividad económica, ya que el servicio público de albergues no pugna con ningún otro servicio de igual categoría dentro del territorio municipal, así mismo, su posible disputa con las pensiones, hoteles y apartamentos no representa una impacto real por el ínfimo volumen de usuarios que los albergues pueden soportar, así como por su ubicación y beneficiarios potenciales de los mismos.

Por ello, en el presente expediente, resulta suficientemente motivada la omisión de este trámite, no siendo óbice, consiguientemente, para la aprobación inicial de los textos proyectados.

**III)** En relación a los informes preceptivos previos al Dictamen de la Comisión Informativa, conforme al artículo 3.3. d) del RD 128/2018, la función de asesoramiento legal preceptivo del Secretario comprenderá emitir informe previo, en todo caso, en los supuestos de: <<1º. Aprobación o modificación de Ordenanzas, Reglamentos y Estatutos rectores de Organismos Autónomos, Sociedades Mercantiles, Fundaciones, Mancomunidades, Consorcios u otros Organismos Públicos adscritos a la Entidad Local>>.



1006754a92916017bc07e90380a0a14h

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

Unidad administrativa de Secretaría

Considerándose evacuado dicho trámite, en su caso, de emitirse por Secretaría nota de conformidad, en relación con el presente informe jurídico (artículos 3.4 del RD 128/2018 y 208.3 del ROM).

Por otra parte, procede referir que con la aprobación de la memoria justificativa y del proyectado reglamento no devienen, propiamente, la adquisición de compromisos económicos, tales como dotaciones de personal y material para la gestión de los albergues municipales de Mogán.

**SEXTA.-** Que, una vez evacuado el trámite de los informes preceptivos, procede continuar la tramitación del procedimiento en los siguientes términos:

**I)** Dictamen de la Comisión Informativa (artículo 20.1. c LRBRL, artículos 123-126 del ROF, artículos 108 y 137 ROM)

**II)** Acuerdo del Pleno del Ilustre Ayuntamiento de Mogán, por el que se apruebe provisionalmente el expediente, que determinará la forma concreta de gestión de la actividad y el texto íntegro del Reglamento ( artículo 50.3 ROF, 86.1 de la LRBRL y 97.1 d) TRRL).

**III)** Trámite de Exposición Pública del Reglamento y la Memoria, durante un plazo mínimo de treinta (30) días naturales, dentro de los cuales los interesados podrán examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas. A tales efectos, deberá publicarse el acuerdo plenario tanto en el tablón de anuncios de la entidad como en el Boletín Oficial de la Provincia (artículo 49 LRBRL y 97.1 c) TRRL)

**IV)** Finalizado el período de exposición, la Corporación Local adoptará el acuerdo de aprobación definitiva, resolviendo las reclamaciones que se hubieran presentado. Estos acuerdos deberán adoptarse con idéntico cuórum al exigido para la aprobación provisional.

Si, por el contrario, no se hubieran presentado reclamaciones, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo, hasta entonces provisional, sin necesidad de un nuevo acuerdo plenario. Y certificándose, consecuentemente, la elevación a definitiva de la aprobación provisional.

**V)** Remitir a la Subdelegación de Gobierno y al Gobierno de Canarias el acuerdo plenario (artículo 56 y 65 LRBRL, artículo 196.2 ROF).

**VI)** Los acuerdos definitivos, incluyendo los provisionales elevados automáticamente a tal categoría, y el texto íntegro de la memoria y del reglamento habrán de ser publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia, sin que entren en vigor hasta que se haya llevado a cabo dicha publicación (artículo 70.2 LRBRL, artículo 196 ROF).

Igualmente, en atención al artículo 129.5 de la LPACAP, la Administración posibilitará el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y los documentos propios de elaboración, en los términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

Concretamente, conforme al artículo 146.2 del ROM, «las Ordenanzas, Reglamentos y disposiciones municipales de carácter normativo se publicarán además en el espacio web oficial del Ayuntamiento de Mogán y en el Portal de la Transparencia».

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

**SÉPTIMA.-** De conformidad con los artículos 86.1 de la LRBRL, 50.14 y 50.15 del ROF compete al Pleno Municipal la aprobación del expediente, que determinará la forma concreta de gestión de la actividad conforme a lo expuesto en la Memoria, así como artículos 50.3 del ROF y 139 del ROM, respecto a la aprobación por este mismo órgano de un reglamento como el proyectado.

En virtud de los antecedentes y consideraciones expuestos, y de acuerdo con la normativa citada, así como la de general y pertinente aplicación, tengo a bien elevar al Peno de la Corporación la siguiente:

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

**PRIMERO.-** Aprobar por el Pleno, con carácter provisional, el expediente que determinará la forma concreta de la gestión del servicio público de carácter económico, aprobando la «MEMORIA JUSTIFICATIVA SOBRE EL ESTABLECIMIENTO DEL MODELO DE GESTIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN DE LOS ALBERGUES MUNICIPALES DE MOGÁN», así como aprobar, con idéntico carácter provisional, el texto del «REGLAMENTO DE RÉGIMEN JURÍDICO, FUNCIONAMIENTO Y USO DE LOS ALBERGUES MUNICIPALES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MOGÁN», que obra en el expediente.

**SEGUNDO.-** Declarar que el servicio de gestión de los albergues municipales de Mogán queda asumido por este Ayuntamiento como propio, en virtud de las competencias otorgadas por el artículo 25 de la LRBRL, sin perjuicio de aquellas que en la materia correspondan a otras Administraciones Públicas.

**TERCERO.-** Exponer al público el presente acuerdo en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la Provincia, por un plazo de treinta (30) días naturales, a fin de que los interesados puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas, de conformidad con las exigencias del artículo 49 de la LRBRL y 97.1 c) TRRL.

**CUARTO.-** Aprobar definitivamente el acuerdo, por el Pleno, resolviendo las reclamaciones que se hubieran presentado, una vez transcurrido el plazo de exposición pública anterior. En el supuesto de que no se presenten reclamaciones en el plazo conferido, el acuerdo provisional se entenderá elevado automáticamente a definitivo sin necesidad de un nuevo acuerdo plenario.

**QUINTO.-** Publicar el acuerdo definitivo que aprueba el proyecto de gestión del servicio público de carácter económico, publicando la «MEMORIA JUSTIFICATIVA SOBRE EL ESTABLECIMIENTO DEL MODELO DE GESTIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN DE LOS ALBERGUES MUNICIPALES DE MOGÁN», así como el texto del «REGLAMENTO DE RÉGIMEN JURÍDICO, FUNCIONAMIENTO Y USO DE LOS ALBERGUES MUNICIPALES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MOGÁN», en en Boletín Oficial de La Provincia de Las Palmas.

Siendo publicada toda la documentación, igualmente, en el espacio web oficial del Ayuntamiento de Mogán y en el Portal de Transparencia.

El presente informe se emite con **nota de conformidad del Secretario General** de la Corporación, de conformidad con lo establecido en los **artículos 3.4 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo y 208.3 del ROM.**

Es cuanto tengo a bien informar a los efectos oportunos, según mi leal saber y entender desde el punto de vista jurídico y sin perjuicio de otro informe mejor fundado en derecho, quedando a salvo en cualquier caso, los pronunciamientos a que haya lugar por parte de la Corporación del Ayuntamiento de Mogán.»



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

## CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERA.-** Los artículos 4.1.a) de la LRBRL y 55 del TRRL reconocen a los Municipios, en su calidad de Administraciones Públicas y dentro de la esfera de sus competencias, la potestad reglamentaria y de autoorganización.

El apartado tercero del artículo 43 de la Constitución Española establece que *«los poderes públicos fomentarán la educación sanitaria, la educación física y el deporte. Asimismo facilitarán la adecuada utilización del ocio»*.

Por otra parte, el artículo 25.1 de la LRBRL, señala que el municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover toda clase de actividades y prestar cuantos servicios públicos contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal. El mismo artículo enumera a continuación las competencias que los municipios pueden ejercer como propias, entre las que se encuentran las comprendidas en las materias de información y promoción de la actividad turística de interés y ámbito local, y la promoción del deporte e instalaciones deportivas y de ocupación del tiempo libre (artículos 25.2.h y 25.2.l). Con la prestación de los servicios de albergue se da cumplimiento a las dos competencias: se promueve la actividad turística-cultural de interés y ámbito local, al facilitar el alojamiento en el municipio; y se promueve el deporte, las instalaciones deportivas y de ocupación del tiempo libre, al poner a disposición de los interesados las instalaciones situadas en las medianías, cerca de caminos reales de gran interés turístico rural para senderistas y caminantes.

Para el ejercicio de estas competencias municipales, la LRBRL expresa, en su artículo 85, que son servicios públicos locales los que prestan las Entidades Locales en el ámbito de sus competencias, debiendo gestionarse de la forma más sostenible y eficiente mediante una gestión directa o una gestión indirecta.

A continuación, en el artículo 86 prevé otra posibilidad para los servicios o actividades a prestar: las prestadas al ejercer la iniciativa pública para el desarrollo de actividades económicas que se reconoce en el artículo 128 de la Constitución española.

En el caso que nos ocupa, la voluntad de esta administración es responder a la satisfacción de necesidades socialmente sentidas como beneficiosas, como pueden ser las actividades turísticas-culturales, así como aquellas relacionadas con el deporte y la salud. De igual forma, el presente servicio conlleva prestaciones directas a favor de la ciudadanía, debiendo estas ser pagadas por los usuarios mediante unas tarifas establecidas.

Por todo ello, entendemos que la gestión de los albergues municipales de Mogán debe considerarse como un servicio público de carácter económico conforme a lo establecido en los artículos 25.2.h, 25.2.l, 85 y 86 de la LRBRL.

**SEGUNDO.-** Dado que se prevé la posibilidad de la gestión de los albergues municipales de Mogán a través de una concesión de servicios, es de aplicación lo establecido en el artículo 284 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014. En concreto, lo estipulado en su apartado 2 que *«antes de proceder a la contratación de una concesión de servicios, en los casos en que se trate de servicios públicos, deberá haberse establecido su régimen jurídico, que declare expresamente que la actividad de que se trata queda asumida por la Administración respectiva como propia de la misma, determine el alcance de las prestaciones en favor de los administrados, y regule los aspectos de carácter jurídico, económico y administrativo relativos a la prestación del servicio.»*

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754a92916017bc07e90380a0a14h

**TERCERA.-** De conformidad con los artículos 86.1 de la LRBRL, 50.14 y 50.15 del ROF compete al Pleno Municipal la aprobación del expediente, que determinará la forma concreta de gestión de la actividad conforme a lo expuesto en la Memoria, así como artículos 50.3 del ROF y 139 del ROM, respecto a la aprobación por este mismo órgano de un reglamento como el proyectado.

En virtud de los antecedentes y consideraciones expuestos, tengo a bien elevar al Peno de la Corporación la siguiente

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

**PRIMERO.-** Aprobar por el Pleno, con carácter provisional, el expediente que determinará la forma concreta de la gestión del servicio público de carácter económico, aprobando la «*MEMORIA JUSTIFICATIVA SOBRE EL ESTABLECIMIENTO DEL MODELO DE GESTIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN DE LOS ALBERGUES MUNICIPALES DE MOGÁN*», así como aprobar, con idéntico carácter provisional, el texto del «*REGLAMENTO DE RÉGIMEN JURÍDICO, FUNCIONAMIENTO Y USO DE LOS ALBERGUES MUNICIPALES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MOGÁN*», que obran como anexos a la presente propuesta.

**SEGUNDO.-** Declarar que el servicio de gestión de los albergues municipales de Mogán, queda asumido por este Ayuntamiento como propio, en virtud de las competencias otorgadas por el artículo 25 de la LRBRL, sin perjuicio de aquellas que en la materia correspondan a otras Administraciones Públicas.

**TERCERO.-** Exponer al público el presente acuerdo en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la Provincia, por un plazo de treinta (30) días naturales, a fin de que los interesados puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas, de conformidad con las exigencias del artículo 49 de la LRBRL y 97.1 c) TRRL.

**CUARTO.-** Aprobar definitivamente el acuerdo, por el Pleno, resolviendo las reclamaciones que se hubieran presentado, una vez transcurrido el plazo de exposición pública anterior. En el supuesto de que no se presenten reclamaciones en el plazo conferido, el acuerdo provisional se entenderá elevado automáticamente a definitivo sin necesidad de un nuevo acuerdo plenario.

**QUINTO.-** Publicar el acuerdo definitivo que aprueba el proyecto de gestión del servicio público de carácter económico, publicando la «*MEMORIA JUSTIFICATIVA SOBRE EL ESTABLECIMIENTO DEL MODELO DE GESTIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN DE LOS ALBERGUES MUNICIPALES DE MOGÁN*», así como el texto del «*REGLAMENTO DE RÉGIMEN JURÍDICO, FUNCIONAMIENTO Y USO DE LOS ALBERGUES MUNICIPALES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MOGÁN*», en en Boletín Oficial de La Provincia de Las Palmas.

Siendo publicada toda la documentación, igualmente, en el espacio web oficial del Ayuntamiento de Mogán y en el Portal de Transparencia.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

## ANEXO I

### MEMORIA JUSTIFICATIVA SOBRE EL ESTABLECIMIENTO DEL MODELO DE GESTIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN DE LOS ALBERGUES MUNICIPALES DE MOGÁN.

#### 1.- INTRODUCCIÓN.

El Ayuntamiento de Mogán tiene interés en establecer el servicio público de gestión de dos albergues municipales, mediante la creación de espacios para promover la movilidad de la población moganera y del resto de posibles usuarios, proporcionándoles un ambiente de convivencia que conduzca al intercambio de conocimiento, inquietudes, actividades y experiencias tanto en Barranquillo Andrés como en Veneguera. Otro de los objetivos, es generar e incentivar la actividad cultural y deportiva de esos núcleos, aprovechando la situación de medianías con los caminos reales de la zona, de gran interés turístico rural para senderistas y caminantes, fomentando la educación sanitaria y física. Asimismo, se favorece el conocimiento del entorno natural, la sensibilización ambiental y el aprendizaje experiencial. Encontrándonos ante un servicio público de carácter económico, debemos acudir al artículo 86.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LRBRL), que establece que las Entidades Locales podrán ejercer la iniciativa pública para el desarrollo de actividades económicas, siempre que esté garantizado el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria y de la sostenibilidad financiera del ejercicio de sus competencias.

En este caso, con carácter previo a la constitución del servicio, el Ayuntamiento deberá tramitar un expediente reglado en el que se demuestre la conveniencia y oportunidad de dicha constitución, de acuerdo con lo establecido en dicho artículo y según el procedimiento que viene determinado por el artículo 97 del Real Decreto Legislativo 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 adelante, TRRL).

Siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 97 del TRRL, mediante Resolución de Alcaldía n.º 2025/2930, de 24 de junio de 2025, se resolvió crear una comisión de estudio sobre el establecimiento del modelo de gestión del servicio público de gestión de los albergues municipales de Mogán, encomendándole la redacción, en el plazo máximo de dos meses desde su constitución, de la memoria justificativa a la que hace referencia dicho artículo, relativa a los aspectos sociales, jurídicos, técnicos y financieros, así como la determinación de la forma, entre las previstas por la Ley, más viable e idónea de gestión el servicio, y en los casos en que debe cesar la prestación de la actividad.

A la memoria deberá acompañarse un proyecto de precios del servicio, para cuya fijación se debe tener en cuenta, entre otras cosas, que es lícita la obtención de beneficios, aplicables a las necesidades generales de la Entidad Local como ingreso del Presupuesto, sin perjuicio de la constitución de fondos de reserva y amortizaciones.

La decisión sobre la forma de gestión del servicio corresponde al Pleno, de acuerdo con lo previsto en los artículos 86 y 22.2.f) de la LRBRL. En relación con ello, para determinar el modo más eficiente de gestión del servicio habrá de tener en cuenta, además de los aspectos sociales, jurídicos, técnicos y financieros señalados en la memoria, el pertinente informe de la Intervención local, que valorará la estabilidad presupuestaria y la sostenibilidad financiera de la propuesta planteada, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera (en adelante, LOEPSF).

La finalidad de esta memoria no es otra que el estudio de las distintas formas de gestión del servicio y el análisis de la viabilidad jurídica, técnica, social y económica-financiera de la implantación del servicio municipal de la gestión de los albergues municipales. Por lo que a continuación se exponen los aspectos sociales, técnicos, jurídicos y económicos de la propuesta sobre el modelo de gestión que se considera más idóneo.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754a92916017bc07e90380a0a14h

2.- ANÁLISIS Y ESTUDIOS.

2.1.- SOBRE LOS ASPECTOS SOCIALES.

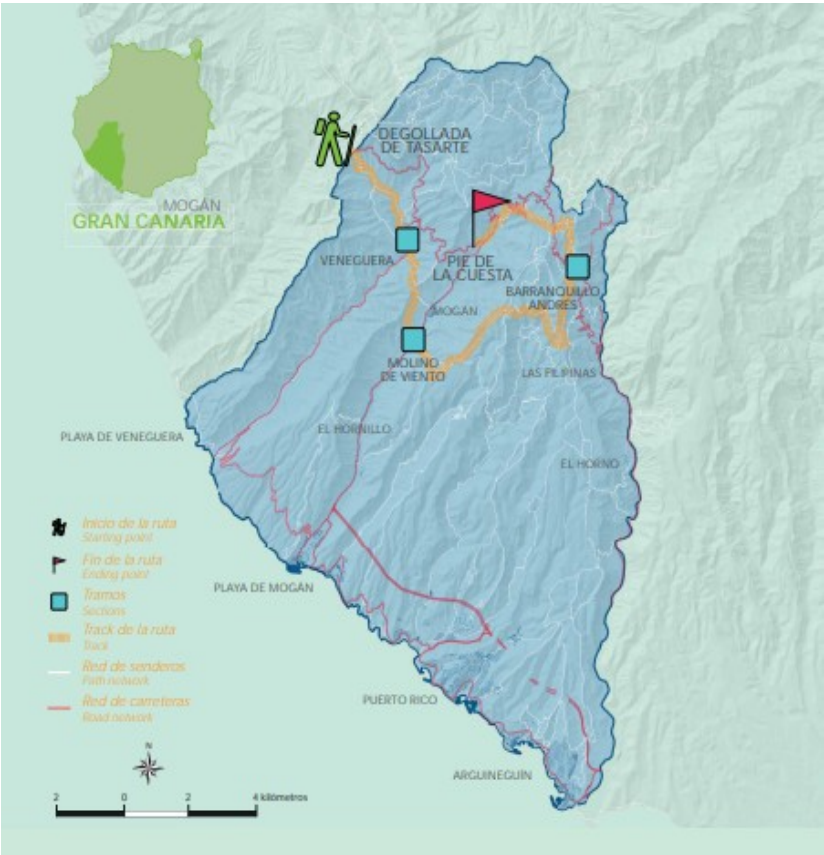
ECO-TUR es uno de los 56 proyectos aprobados en la primera convocatoria del programa de cooperación territorial entre España y Portugal INTERREG MAC 2014-2020, cuya fecha de inicio fue en el año 2016 y finalizó en junio de 2021.

El proyecto consistía en la creación de una red de municipios para la conservación, la gestión y la puesta en valor del patrimonio natural y etnográfico, a través de la creación de productos y servicios ecoturísticos y de turismo activo en las regiones del territorio de cooperación.

El principal objetivo del proyecto ECO-TUR es la creación de nuevas rutas/experiencias ecoturísticas mediante la participación y la cooperación, para la creación de una forma distinta de descubrir la historia, el patrimonio, la naturaleza y la gastronomía de nuestras islas, y el fomento de la movilidad del turista y el desarrollo local.

El proyecto de Mogán en el marco de ECO-TUR impulsa el ecoturismo y el turismo activo a través de la generación de la ecorruta de Mogán Tamaranae, entre Riscos y Barrancos, que recorre las medianías del municipio, y cuyo fin, además de poner en valor los recursos naturales, culturales y etnográficos, es dinamizar la economía local y las pequeñas empresas del municipio.

La Macrorruta Tamaranae, con sus más de 30 Km de extensión, muestra una serie de senderos rehabilitados que transcurren por las zonas de medianías, entre Riscos y Barrancos, dividida en tres tramos: (1) de la Degollada de Tasarte a Molino de Viento, (2) de Molino de viento a Barranquillo Andrés y (3) de Barranquillo Andrés a Pie de la Cuesta.



Unidad administrativa de Secretaría

Por un lado, en el extremo más occidental del municipio de Mogán (en el primer tramo de la ruta) se encuentra Veneguera, un pequeño pueblo en pleno Parque Rural del Nublo. Un lugar de sumo interés natural, cultural y paisajístico al abrigo del pinar de Inagua y de la riqueza geológica que representa los Azulejos de Veneguera.

El núcleo rural se circunscribe dentro de un importante valle agrícola en el Barranco de Veneguera y que lo sitúa como uno de los principales centros de producción agroalimentaria del municipio. Especialmente famosos son sus cultivos de mangos y aguacates. Otra significativa riqueza patrimonial son los palmerales que rodean el pueblo y que discurren por el lecho del Barranco, cuyas laderas presumen de albergar un saludable cardonal-tabaibal.

Asimismo, Veneguera, por su importancia histórica y cultural, atesora un buen número de bienes etnográficos de los que destacan sus casas tradicionales, la mina y el lavadero principal, los hornos de pan, los molinos de gofio, los alpendres, los pajares y las acequias, entre muchos otros.

Por otro lado, nos encontramos con Barranquillo Andrés (desde donde empieza el último tramo de la Macrorruta) que se localiza en las medianías rurales del barranco de Arguineguín, a unos 650 metros de altura. Se trata de un caserío rural de pequeña población envuelto por un imponente paisaje de sumo valor natural y geomorfológico. Las escarpadas paredes del barranco son el soporte natural de especies vegetales autóctonas y endémicas como el drago de Gran Canaria (*Dracaena tamaranae*) y avifauna de gran interés ornitológico como el bisbita caminero (*Anthus berthelotii*), el camachuelo trompetero (*Bucanetes githagineus*), el canario silvestre (*Serinus canaria*) o el pinzón azul (*Fringilla polatzequi*).

El caserío rural ocupa un destacado lugar en la historia prehispánica de la isla como asentamiento troglodita y comarca de paso aborigen. Cabe nombrar, por su envergadura e importancia como obra hidráulica, la presa de Soria; el embalse en bóveda más grande de Gran Canaria, situado cerca de Barranquillo Andrés en el núcleo de Soria. Las formas de la erosión y los relieves, la profundidad del barranco, la convivencia del pinar canario con la actividad agrícola y las vistas de la cumbre grancanaria, terminan de dar forma a un paisaje único en el municipio de Mogán.

La Macrorruta Tamaranae discurre por atalayas desde la que contemplar y observar el cielo y las estrellas, así como también algunos hitos e instalaciones rupestres de interés para la arqueoastronomía. A través de esta ruta se podrá poner en valor la calidad del paisaje y del cielo de Mogán conectando puntos de observación elevados y conocer la historia de los centros arqueoastronómicos del municipio.

Con la creación de dos albergues, uno en Veneguera y otro en Barranquillo Andrés, esta corporación persigue vertebrar el territorio mediante la adecuación y puesta en valor de los senderos en la zona de las medianías mediante el desarrollo de instalaciones e infraestructuras (como son los albergues) que fomenten el tránsito de senderistas por los paisajes interiores de Mogán, aún desconocidos, de forma que atraiga nuevos perfiles de turistas y dinamice otros senderos radiales que parten del principal. Y, además, ofrecer un espacio para la interacción social, el intercambio cultural y el desarrollo de habilidades sociales, contribuyendo a un sentido de comunidad global.

Estos albergues permitirán crear un espacio para promover la movilidad de la población moganera y del resto de posibles usuarios, proporcionándoles un ambiente de convivencia que conduzca al intercambio de conocimiento, inquietudes, actividades y experiencias tanto en Barranquillo Andrés como en Veneguera. Otro de los objetivos, es generar e incentivar la actividad cultural y deportiva de esos núcleos, aprovechando la situación de medianías con los caminos reales de la zona, de gran interés turístico rural para senderistas y caminantes, fomentando la educación sanitaria y física. Asimismo, se favorece el conocimiento del entorno natural, la sensibilización ambiental y el aprendizaje experiencial.

## 2.2.- SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

En relación con el Albergue de Veneguera, este está situado en una parcela que limita al noreste con la calle Damián González Suárez, al noroeste con la calle Pedro Betancor Valencia, al suroeste con el Paseo Pantaleón Afonso González y al sureste con el colegio Casas de Veneguera.

El albergue es una edificación aislada, con forma rectangular, cuenta con una planta sobre rasante donde se desarrolla el programa de uso propio del albergue (salón polivalente donde se encuentra el comedor, la cocina y el salón, dos dormitorios y aseos) y una planta sótano bajo rasante donde se dispone la sala de máquinas y el depósito de agua. La azotea es transitable y esta dividida en un área, a la cual no se puede acceder, destinada a la colocación de paneles fotovoltaicos y otra área de estancia.

La superficie útil total de la parcela es aproximadamente de 357,43 m<sup>2</sup>, de los cuales la edificación ocupa en la planta sótano 40,74 m<sup>2</sup> y en planta baja 111,75 m<sup>2</sup>. El resto de superficie es una zona de terraza destinada a múltiples usos donde disfrutar de un espacio al aire libre en el entorno de la edificación.

Los distintos espacios con los que cuenta el edificio del albergue y su entorno son los siguientes:

- **Edificación - planta baja:** cuenta con una sala polivalente donde se sitúa tanto el comedor con la sala de estar, una cocina, un pequeño almacén, dos dormitorios con capacidad para ocho personas cada uno (16 personas en total) y un baño que se distribuye en una unidad PMR que dispone de ducha e inodoro independiente al resto y otro espacio donde hay dos inodoros más, una ducha y tres lavabos.
- **Edificación - planta sótano:** cuenta con una sala de máquinas y unos depósitos de almacenamiento de agua. Se accede a través de una escalera que se encuentra en la fachada sureste.
- **Edificación - planta cubierta:** se divide en dos espacios, uno transitable donde se podrá hacer uso de terraza o zona de estar, y otro espacio intransitable donde situar maquinaria necesaria relacionada con las instalaciones.
- **Espacio exterior:** cuenta con aproximadamente 245 m<sup>2</sup> de espacio libre, donde se pueden crear zonas de estancia al aire libre a modo de terraza. Cuenta también con un parterre que rodea la parcela en sus extremos noreste y sureste que añaden frescura al entorno.

La parcela ha sido delimitada a través de muros de hormigón aplacados en piedra en su parte exterior además de un vallado de madera sobre el mismo, a modo de protección anticaídas y para evitar la intrusión en la parcela.

Actualmente, el contrato de la obra denominada “Creación de área de descanso – albergue en Veneguera, T.M. de Mogán”, adjudicado a la empresa OBRAS Y SERVICIOS EL NOGAL 2018, S.L., se encuentra en fase de resolución; encontrándose pendiente de determinar la liquidación y los daños y perjuicios que se le deban indemnizar, si procede. Quedan por ejecutar una serie de actuaciones, tales como trabajos de carpintería, suministro de barras de apoyo en aseo PMR, instalación contra el gas radón y varios de electricidad, etc., que la Unidad Administrativa de Obras de este Ayuntamiento ya está tramitando, con el objetivo de finalizar la obra a la menor brevedad posible. A día de hoy, el albergue se encuentra dado de alta como solar junto al Colegio de Veneguera (código de bien 214 – Referencia: 1.2.00085.05), según consta, a través de los archivos digitalizados del sistema de Gestión Patrimonial (GPA), en el Inventario General de Bienes y Derechos de este Ayuntamiento.

En cuanto al Albergue de Barranquillo Andrés, este se ubica en la calle Antonio Álamo Vargas, desde donde se accede, adosado a otras edificaciones que prestan un servicio público a la población, tales como el local de la Asociación de Vecinos y el velatorio. En su entorno se encuentra, además, la plaza pública del barrio, siendo ésta un lugar de reunión de vecinos y visitantes.

El albergue cuenta con una entrada independiente y con una única planta sobre rasante donde se desarrolla el programa de uso propio del albergue. La cubierta del edificio es inaccesible y no transitable. Destaca también por tener una zona exterior destinada a terraza donde disfrutar de un espacio al aire libre.

Los distintos espacios con los que cuenta la edificación se desarrollan todos en una única planta:

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754a92916017bc07e90380a0a14h

Unidad administrativa de Secretaría

- **Edificación - planta baja y única:** Se accede por la calle a la entrada del albergue por el cual se llega a un área de recepción que hace las veces de hall-recibidor de usuarios; seguidamente se pasa al pasillo distribuidor que comunica con todas las estancias. Estas estancias son dos dormitorios con dos literas en cada estancia, con capacidad para cuatro personas cada uno (8 personas en total), sala polivalente, cocina-comedor y dos aseos diferenciados por masculino y femenino que disponen de lavabo, inodoro y plato de ducha.
- **Edificación - planta cubierta:** la cubierta es no accesible y por tanto intransitable.
- **Espacio exterior:** cuenta con aproximadamente 17 m<sup>2</sup> de espacio de terraza, donde se puede crear una zona de estancia al aire libre, a la cual se accede desde la cocina-comedor.

La parcela esta conformada por vallado de paneles de malla electrosoldada de acabado galvanizado.

La superficie útil total del albergue es de 65,24 m<sup>2</sup>, distribuidos de la siguiente manera:

Uso (tipo)	Sup. Útil (m <sup>2</sup> )
Área de recepción de usuarios	2.54
Pasillo	8.04
Habitación nº 1	10.09
Habitación nº 2	8.58
Sala polivalente	6.37
Cocina/comedor	6.64
Cuarto de baño masculino	2.36
Cuarto de baño femenino	3.76
Comedor/zona exterior	16.86
<b>Total</b>	<b>65.24</b>

A fecha de la presente memoria, la obra denominada “Creación de área de descanso – albergue en Barranquillo Andrés, T.M. de Mogán” ha finalizado completamente, habiendo sido recepcionada en fecha 15 de marzo de 2024. No obstante, queda pendiente su modificación en el Inventario General de Bienes y Derechos de este Ayuntamiento, pues, a día de hoy, el albergue se encuentra dado de alta como una vivienda de maestros (código de bien 60 – Referencia: 1.1.00060.09), según consta, a través de los archivos digitalizados del sistema de Gestión Patrimonial (GPA), en el Inventario General de Bienes y Derechos de este Ayuntamiento.

## 2.3.- SOBRE LOS ASPECTOS JURÍDICOS.

### 2.3.1.- LAS COMPETENCIAS EN ESTA MATERIA.

El apartado tercero del artículo 43 de la Constitución Española establece que «*los poderes públicos fomentarán la educación sanitaria, la educación física y el deporte. Asimismo facilitarán la adecuada utilización del ocio*».

Por otra parte, el artículo 25.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LRBRL), señala que el municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover toda clase de actividades y prestar cuantos servicios públicos contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal. El mismo artículo enumera a continuación las competencias que los municipios pueden ejercer como propias, entre las que se



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

encuentran las comprendidas en las materias de información y promoción de la actividad turística de interés y ámbito local, y la promoción del deporte e instalaciones deportivas y de ocupación del tiempo libre (artículos 25.2.h y 25.2.l). Con la prestación de los servicios de albergue se da cumplimiento a las dos competencias: se promociona la actividad turística-cultural de interés y ámbito local, al facilitar el alojamiento en el municipio; y se promociona el deporte, las instalaciones deportivas y de ocupación del tiempo libre, al poner a disposición de los interesados las instalaciones situadas en las medianías, cerca de caminos reales de gran interés turístico rural para senderistas y caminantes.

Por lo tanto, este Ayuntamiento considera que la gestión y explotación de dos áreas de descanso-albergues, una en Barranquillo Andrés y otra en Veneguera, contribuirá, como ya hemos mencionado anteriormente, a una mejora de los senderos mediante el desarrollo de instalaciones e infraestructuras que fomentarán el tránsito de senderistas por los paisajes interiores del municipio, ofreciendo un espacio para la interacción social, el intercambio cultural y el desarrollo de habilidades sociales, contribuyendo a un sentido de comunidad global, así como fomentando la educación sanitaria y física. Asimismo, se favorece el conocimiento del entorno natural, la sensibilización ambiental y el aprendizaje experiencial.

2.3.2.- SERVICIOS PÚBLICOS LOCALES.

La LRBRL expresa, en su artículo 85, que son servicios públicos locales los que prestan las Entidades Locales en el ámbito de sus competencias, debiendo gestionarse de la forma más sostenible y eficiente mediante una gestión directa o una gestión indirecta.

A continuación, en el artículo 86 prevé otra posibilidad para los servicios o actividades a prestar: las prestadas al ejercer la iniciativa pública para el desarrollo de actividades económicas que se reconoce en el artículo 128 de la Constitución española.

En el caso que nos ocupa, la voluntad de esta administración es responder a la satisfacción de necesidades socialmente sentidas como beneficiosas, como pueden ser las actividades turísticas-culturales, así como aquellas relacionadas con el deporte y la salud.

Por todo ello, entendemos que la gestión de los albergues municipales de Mogán debe considerarse como un servicio público de carácter económico conforme a lo establecido en los artículos 25.2.h, 25.2.l, 85 y 86 de la LRBRL.

2.3.3.- FORMAS DE GESTIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS LOCALES.

2.3.3.1.- Introducción.

Para la prestación de un servicio público se necesita una organización encargada del mismo, vinculada a la administración a través de una determinada fórmula jurídica. La combinación de estos elementos nos conduce a la noción de los “modos de gestión”. Cuando una Entidad Local adopta la decisión de implantar o constituir un determinado servicio público, asume la responsabilidad de realizar, directa o indirectamente, la actividad prestacional.

Podemos entender las formas de gestión como modalidades de organización y régimen jurídico que el ordenamiento ofrece a una Entidad Local para dar cauce legal y eficaz a una actividad prestacional que asume formalmente. La elección de una u otra modalidad responde a criterios legales, pero también de eficacia y calidad, relacionados con el objetivo o los objetivos que la Entidad desea alcanzar con su actividad prestacional.

El ordenamiento jurídico ha previsto diversas formas de gestión para que una Entidad Local pueda dirigir y gestionar sus servicios, con características diferentes en cada una de ellas, lo que nos da la posibilidad de elegir la que mejor se ajuste a cada necesidad, con las limitaciones que para ello establecen las leyes.

De esta manera, la ley distingue entre formas de gestión directas e indirectas. El elemento diferenciador entre ambas es la participación o no de una organización independiente en la gestión. En las



1006754a92916017bc07e90380a0a14h

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

Unidad administrativa de Secretaría

formas directas, la Administración titular lleva a efecto la gestión con su propia organización o mediante organización diferenciada, en su caso personificada, pero siempre totalmente dependiente de ella. Así lo expresa ya el Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales (en adelante, Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales), en su artículo 41: «Se entenderá por gestión directa la que para prestar los servicios de su competencia realicen las Corporaciones locales por sí mismas o mediante Organismos exclusivamente dependientes de ellas.»

Por el contrario, en las formas indirectas, una organización independiente colabora con la Entidad titular del servicio, participando de forma más o menos intensa en la gestión.

En resumen, en todas las formas directas la Entidad Local gestiona con medios propios, su voluntad es la única que cuenta y por ello asume plenamente el riesgo económico, respondiendo íntegramente de los resultados. En las formas indirectas existe colaboración externa e independiente, por lo que se producirá un reparto de responsabilidad; son formas de colaboración.

#### 2.3.3.2.- Normativa reguladora.

En cuanto a la normativa reguladora, el ya citado artículo 85 de la LRRL es el que distingue entre esas dos formas de prestación:

*«1. Son servicios públicos locales los que prestan las entidades locales en el ámbito de sus competencias.*

*2. Los servicios públicos de competencia local habrán de gestionarse de la forma más sostenible y eficiente de entre las enumeradas a continuación:*

##### **A) Gestión directa:**

*a) Gestión por la propia Entidad Local.*

*b) Organismo autónomo local.*

*c) Entidad pública empresarial local.*

*d) Sociedad mercantil local, cuyo capital social sea de titularidad pública.*

*Solo podrá hacerse uso de las formas previstas en las letras c) y d) cuando quede acreditado mediante memoria justificativa elaborada al efecto que resultan más sostenibles y eficientes que las formas dispuestas en las letras a) y b), para lo que se deberán tener en cuenta los criterios de rentabilidad económica y recuperación de la inversión. Además, deberá constar en el expediente la memoria justificativa del asesoramiento recibido que se elevará al Pleno para su aprobación en donde se incluirán los informes sobre el coste del servicio, así como, el apoyo técnico recibido, que deberán ser publicitados. A estos efectos, se recabará informe del interventor local quien valorará la sostenibilidad financiera de las propuestas planteadas, de conformidad con lo previsto en el artículo 4 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.*

**B) Gestión indirecta,** mediante las distintas formas previstas para el contrato de gestión de servicios públicos en el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

*La forma de gestión por la que se opte deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 9 del Estatuto Básico del Empleado Público, aprobado por Ley 7/2007, de 12 de abril, en lo*

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

*que respecta al ejercicio de funciones que corresponden en exclusiva a funcionarios públicos.»*

Hay que tener en cuenta, también, que el artículo 92.2 del mismo texto dispone que, con carácter general, los puestos de trabajo en la Administración local y sus Organismos Autónomos serán desempeñados por personal funcionario.

Por otro parte, el artículo 85 bis dice:

*«1. La gestión directa de los servicios de la competencia local mediante las formas de organismos autónomos locales y de entidades públicas empresariales locales se regirán, respectivamente, por lo dispuesto en los artículos 45 a 52 y 53 a 60 de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado, en cuanto les resultase de aplicación, con las siguientes especialidades:*

*a) Su creación, modificación, refundición y supresión corresponderá al Pleno de la entidad local, quien aprobará sus estatutos. Deberán quedar adscritas a una Concejalía, Área u órgano equivalente de la entidad local, si bien, en el caso de las entidades públicas empresariales, también podrán estarlo a un organismo autónomo local. Excepcionalmente, podrán existir entidades públicas empresariales cuyos estatutos les asignen la función de dirigir o coordinar a otros entes de la misma o distinta naturaleza.*

*b) El titular del máximo órgano de dirección de los mismos deberá ser un funcionario de carrera o laboral de las Administraciones públicas o un profesional del sector privado, titulados superiores en ambos casos, y con más de cinco años de ejercicio profesional en el segundo. En los municipios señalados en el título X, tendrá la consideración de órgano directivo.*

*c) En los organismos autónomos locales deberá existir un consejo rector, cuya composición se determinará en sus estatutos.*

*d) En las entidades públicas empresariales locales deberá existir un consejo de administración, cuya composición se determinará en sus Estatutos. El secretario del Consejo de Administración, que debe ser un funcionario público al que se exija para su ingreso titulación superior, ejercerá las funciones de fe pública y asesoramiento legal de los órganos unipersonales y colegiados de estas entidades.*

*e) La determinación y modificación de las condiciones retributivas, tanto del personal directivo como del resto del personal, deberán ajustarse en todo caso a las normas que al respecto apruebe el Pleno o la Junta de Gobierno, según corresponda.*

*f) Estarán sometidos a controles específicos sobre la evolución de los gastos de personal y de la gestión de sus recursos humanos por las correspondientes concejalías, áreas u órganos equivalentes de la entidad local.*

*g) Su inventario de bienes y derechos se remitirá anualmente a la concejalía, área u órgano equivalente de la entidad local.*

*h) Será necesaria la autorización de la concejalía, área u órgano equivalente de la entidad local a la que se encuentren adscritos, para celebrar contratos de cuantía superior a las cantidades previamente fijadas por aquélla.*

*i) Estarán sometidos a un control de eficacia por la concejalía, área u órgano equivalente de la entidad local a la que estén adscritos.*

*j) Cualquier otra referencia a órganos estatales efectuada en la Ley 6/1997, de 14 de abril, y demás normativa estatal aplicable, se entenderá realizada a los órganos competentes de la entidad local.*



1006754a92916077bc07e90380a0a14h

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

Unidad administrativa de Secretaría

*Las referencias efectuadas en el presente artículo a la Junta de Gobierno, se entenderán efectuadas al Pleno en los municipios en que no exista aquella.*

*2. Los estatutos de los organismos autónomos locales y de las entidades públicas empresariales locales comprenderán los siguientes extremos:*

*a) La determinación de los máximos órganos de dirección del organismo, ya sean unipersonales o colegiados, así como su forma de designación, con respeto en todo caso a lo dispuesto en el apartado anterior, con indicación de aquellos actos y resoluciones que agoten la vía administrativa.*

*b) Las funciones y competencias del organismo, con indicación de las potestades administrativas generales que éste puede ejercitar.*

*c) En el caso de las entidades públicas empresariales, los estatutos también determinarán los órganos a los que se confiera el ejercicio de las potestades administrativas.*

*d) El patrimonio que se les asigne para el cumplimiento de sus fines y los recursos económicos que hayan de financiar el organismo.*

*e) El régimen relativo a recursos humanos, patrimonio y contratación.*

*f) El régimen presupuestario, económico-financiero, de contabilidad, de intervención, control financiero y control de eficacia, que serán, en todo caso, conformes con la legislación sobre las Haciendas Locales y con lo dispuesto en el capítulo III del título X de esta ley.*

*3. Los estatutos deberán ser aprobados y publicados con carácter previo a la entrada en funcionamiento efectivo del organismo público correspondiente.»*

Finalmente, el artículo 85 ter determina la regulación de las sociedades mercantiles:

*«1. Las sociedades mercantiles locales se regirán íntegramente, cualquiera que sea su forma jurídica, por el ordenamiento jurídico privado, salvo las materias en que les sea de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero, de control de eficacia y contratación, y sin perjuicio de lo señalado en el apartado siguiente de este artículo.*

*2. La sociedad deberá adoptar una de las formas previstas en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y en la escritura de constitución constará el capital que deberá ser aportado por las Administraciones Públicas o por las entidades del sector público dependientes de las mismas a las que corresponda su titularidad.*

*3. Los estatutos determinarán la forma de designación y el funcionamiento de la Junta General y del Consejo de Administración, así como los máximos órganos de dirección de las mismas.»*

#### 2.3.3.3.- Análisis de las formas de gestión directa [art. 85.2.A) de la LRRL].

- a) **Gestión por la propia entidad local:** en la gestión directa, la Entidad titular asume la gestión sin intermediación alguna. Utiliza funcionarios y, en su caso, personal laboral de la propia plantilla. Los servicios encuadran en los órganos típicos de la organización municipal centralizada y los poderes de decisión a todos los niveles corresponden a los órganos de gobierno de la Entidad. Es la forma directa *stricto sensu*, conocida como forma directa simple.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

La Entidad Local interesada asumirá su propio riesgo y ejercerá sin intermediarios y de modo exclusivo todos los poderes de decisión y gestión, prestando el servicio mediante recursos propios, tanto personales como materiales, y con cargo al presupuesto ordinario.

- b) **Organismo autónomo local (artículo 98 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público):** son entidades de derecho público, con personalidad jurídica propia, tesorería y patrimonio propios y autonomía en su gestión, que desarrollan actividades propias de las Entidades Locales, tanto actividades de fomento, prestacionales, de gestión de servicios públicos o de producción de bienes de interés público, susceptibles de contraprestación, en calidad de organizaciones instrumentales diferenciadas y dependientes de ésta.

Los organismos autónomos aplicarán el régimen presupuestario, económico-financiero, de contabilidad, y de control establecido por la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

- c) **Entidad pública empresarial local (artículo 103 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público):** son entidades de Derecho público, con personalidad jurídica propia, patrimonio propio y autonomía en su gestión, que se financian con ingresos de mercado, a excepción de aquellas que tengan la condición o reúnan los requisitos para ser declaradas medio propio personificado de conformidad con la Ley de Contratos del Sector Público, y que junto con el ejercicio de potestades administrativas desarrollan actividades prestacionales, de gestión de servicios o de producción de bienes de interés público, susceptibles de contraprestación.

Las potestades administrativas atribuidas a las entidades públicas empresariales solo pueden ser ejercidas por aquellos órganos de éstas a los que los estatutos se les asigne expresamente esta facultad.

- d) **Sociedad mercantil local, cuyo capital sea de titularidad pública (artículo 85 ter. de la LRBRL):** se regirán íntegramente, cualquiera que sea su forma jurídica, por el ordenamiento jurídico privado, salvo las materias en que les sea de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero, de control de eficacia y contratación, y sin perjuicio de lo señalado en la legislación que resulte expresamente aplicable.

La sociedad deberá adoptar una de las formas previstas en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y su capital social será íntegramente de titularidad directa o indirecta de una entidad local.

Los estatutos determinarán la forma de designación y el funcionamiento de la Junta General y del Consejo de Administración, así como los máximos órganos de dirección de las mismas.

#### 2.3.3.4.- Análisis de las formas de gestión indirecta [art. 85.2.B) de la LRBRL].

El artículo 85.2.B) de la LRBRL establece que los servicios públicos de competencia local podrán gestionarse indirectamente, mediante las distintas formas previstas para el contrato de gestión de servicios públicos en el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre (en adelante, TRLCSP).

El TRLCSP preveía, en su artículo 277, que la gestión de los servicios públicos podría adoptar las modalidades de: concesión, gestión interesada, concierto y sociedad de economía mixta. No obstante, la actual regulación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP) suprime el contrato de gestión de servicios. Como consecuencia, todos los contratos que abarcaba en sus diversas modalidades, han sido reclasificados en el nuevo contrato de concesión de servicios o el contrato de servicios, según si se produce una transmisión del riesgo operacional al contratista o éste es asumido por la administración.

Respecto al contrato de servicios, el artículo 17 de la LCSP establece que «*son contratos de servicios aquellos cuyo objeto son prestaciones de hacer consistentes en el desarrollo de una actividad o*

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

Unidad administrativa de Secretaría

dirigidas a la obtención de un resultado distinto de una obra o suministro, incluyendo aquellos en que el adjudicatario se obligue a ejecutar el servicio de forma sucesiva y por precio unitario». Por su parte, el artículo 312 establece las especialidades de los contratos de servicios que conlleven prestaciones directas a favor de la ciudadanía.

En relación con el contrato de concesión de servicios, en el artículo 15 del mismo texto legal, se define el contrato de concesión de servicios como aquel en cuya virtud uno o varios poderes adjudicadores encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contrapartida venga constituida bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato o bien por dicho derecho acompañado del de percibir un precio. A su vez se indica que el derecho de explotación de los servicios implicará la transferencia al concesionario del riesgo operacional en los términos expuestos en el artículo 14.4.

Por ello, su principal característica es que se transfiere el riesgo operacional de la Administración al concesionario, concretándose este de la siguiente forma:

*«El derecho de explotación de las obras, a que se refiere el apartado primero de este artículo, deberá implicar la transferencia al concesionario de un riesgo operacional en la explotación de dichas obras abarcando el riesgo de demanda o el de suministro, o ambos. Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de las obras o servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el relativo al suministro de las obras o servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.*

*Se considerará que el concesionario asume un riesgo operacional cuando no esté garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, el mismo vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes en que hubiera incurrido como consecuencia de la explotación de las obras que sean objeto de la concesión. La parte de los riesgos transferidos al concesionario debe suponer una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida potencial estimada en que incurra el concesionario no es meramente nominal o desdeñable.»*

Finalmente, en el artículo 284 de la LCSP se indica que la Administración podrá gestionar indirectamente, mediante contrato de concesión de servicios, los servicios de su titularidad o competencia siempre que sean susceptibles de explotación económica por particulares. En ningún caso podrán prestarse mediante concesión de servicios los que impliquen ejercicio de la autoridad inherente a los poderes públicos.

**2.3.4.- CRITERIOS DE ELECCIÓN DE LA FORMA DE GESTIÓN MÁS ADECUADA: LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA, LA SOSTENIBILIDAD FINANCIERA, LA EFICACIA Y LA EFICIENCIA, ASÍ COMO LA ADECUACIÓN ENTRE LA FORMA JURÍDICA Y EL FIN ENCOMENDADO.**

El artículo 135 de la Constitución Española, recoge el principio de estabilidad presupuestaria como principio rector que debe presidir las actuaciones de todas las Administraciones Públicas. En desarrollo de este precepto constitucional, se aprobó la LOEPSF.

El artículo 3 de dicho texto legal señala que las actuaciones que afecten a los gastos o ingresos de los distintos sujetos comprendidos en el ámbito de aplicación de la Ley se realizará en un marco de estabilidad presupuestaria, coherente con la normativa europea. Se entenderá por estabilidad presupuestaria de las Administraciones Públicas la situación de equilibrio o superávit estructural. En relación con los sujetos a los que se refiere el artículo 2.2 de la LOEPSF (entidades públicas empresariales,



1006754a92916017bc07e90380a0a14h

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

sociedades mercantiles y demás entes de derecho público dependientes de las administraciones públicas) se entenderá por estabilidad presupuestaria la posición de equilibrio financiero.

El artículo 4 establece que las actuaciones de las Administraciones Públicas y demás sujetos comprendidos en el ámbito de aplicación de la Ley estarán sujetas al principio de sostenibilidad financiera. Se entenderá por sostenibilidad financiera la capacidad para financiar compromisos de gasto presentes y futuros dentro de los límites de déficit, deuda pública y morosidad de deuda comercial conforme a lo establecido en la LOEPSF, la normativa sobre morosidad y en la normativa europea.

Por su parte, el artículo 7 señala que la gestión de los recursos públicos estará orientada por la eficacia, la eficiencia, la economía y la calidad, a cuyo fin se aplicarán políticas de racionalización del gasto y de mejora de la gestión del sector público. Cualquier otra actuación de los sujetos incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley que afecten a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, deberán valorar sus repercusiones y efectos, y supeditarse de forma estricta al cumplimiento de las exigencias de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

El artículo 85 de la LRBRL, ya citado, señala que entre las formas de gestión que enumera, el servicio habrá de gestionarse de la forma más sostenible y eficiente. Igualmente determina que *«Solo podrá hacerse uso de las formas previstas en las letras c) y d) cuando quede acreditado mediante memoria justificativa elaborada al efecto que resultan más sostenibles y eficientes que las formas dispuestas en las letras a) y b), para lo que se deberán tener en cuenta los criterios de rentabilidad económica y recuperación de la inversión. Además, deberá constar en el expediente la memoria justificativa del asesoramiento recibido que se elevará al Pleno para su aprobación en donde se incluirán los informes sobre el coste del servicio, así como, el apoyo técnico recibido, que deberán ser publicitados. A estos efectos, se recabará informe del interventor local quien valorará la sostenibilidad financiera de las propuestas planteadas, de conformidad con lo previsto en el artículo 4 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.»*

Con estos datos, se pueden descartar ya algunas de formas de gestión:

**A) Formas de gestión que deben descartarse con arreglo a los citados criterios:**

**1) Se descarta la gestión directa por la propia Entidad Local por los siguientes motivos:**

- Supone utilizar funcionarios y/o personal laboral de la propia plantilla municipal. No hay personal disponible en la plantilla especializado en la prestación del servicio que nos ocupa, de modo que la gestión directa supondría incrementar la plantilla mediante una Oferta de Empleo Público.
- Supone asumir sin intermediarios todos los poderes de decisión y gestión, por lo que el Ayuntamiento asume todo el riesgo directamente, y debe prestar el servicio mediante sus recursos propios, con cargo al presupuesto ordinario.

**2) Se descarta la prestación mediante Organismo Autónomo Local y mediante Entidad Pública Empresarial Local por motivos de eficiencia, ya que supondría la creación de una nueva entidad dentro del Ayuntamiento, con las exigencias que ello conlleva, ya que se tratan de entidades con personalidad jurídica propia, patrimonio propio y autonomía en su gestión y en el caso del Organismo Autónomo, incluso tesorería propia.**

**B) Formas de gestión entre las que sí puede optarse con arreglo a los citados criterios:**

**1) Sociedad mercantil local:**

De acuerdo con lo previsto en el citado artículo 85 de la LRBRL, solo podrá hacerse uso de la forma prevista de la Sociedad mercantil local, cuyo capital social sea de titularidad pública, cuando quede acreditado, mediante memoria justificativa elaborada al efecto, que resulta más sostenible y eficiente que las formas dispuestas en las letras a) (Gestión por la propia Entidad Local) y b) (Organismo autónomo local), para lo que se deberán tener en cuenta los criterios de rentabilidad económica y recuperación de la inversión.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754a92916017bc07e90380a0a14h

Unidad administrativa de Secretaría

## 2) Contrato de servicios:

En las fórmulas previstas en la LCSP se encuentra el contrato de servicios, definido en el artículo 17. Asimismo, en el artículo 312 se regulan las especialidades de los contratos de servicios que conlleven prestaciones directas a favor de la ciudadanía. En este tipo de contrato se deberán cumplir las siguientes prescripciones:

a) Antes de proceder a la contratación de un servicio de esta naturaleza deberá haberse establecido su régimen jurídico, que declare expresamente que la actividad de que se trata queda asumida por la Administración respectiva como propia de la misma, determine el alcance de las prestaciones en favor de los administrados, y regule los aspectos de carácter jurídico, económico y administrativo relativos a la prestación del servicio.

b) El adjudicatario de un contrato de servicios de este tipo estará sujeto a las obligaciones de prestar el servicio con la continuidad convenida y garantizar a los particulares el derecho a utilizarlo en las condiciones que hayan sido establecidas y mediante el abono en su caso de la contraprestación económica fijada; de cuidar del buen orden del servicio; de indemnizar los daños que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera el desarrollo del servicio, con la salvedad de aquellos que sean producidos por causas imputables a la Administración; y de entregar, en su caso, las obras e instalaciones a que esté obligado con arreglo al contrato en el estado de conservación y funcionamiento adecuados.

c) Los bienes afectos a los servicios regulados en el presente artículo no podrán ser objeto de embargo.

d) Si del incumplimiento por parte del contratista se derivase perturbación grave y no reparable por otros medios en el servicio y la Administración no decidiese la resolución del contrato, podrá acordar el secuestro o intervención del mismo hasta que aquella desaparezca. En todo caso, el contratista deberá abonar a la Administración los daños y perjuicios que efectivamente le haya ocasionado.

e) La Administración conservará los poderes de policía necesarios para asegurar la buena marcha de los servicios que conlleven prestaciones directas a favor de la ciudadanía de que se trate.

f) Con carácter general, la prestación de los servicios que conlleven prestaciones directas a favor de la ciudadanía se efectuará en dependencias o instalaciones diferenciadas de las de la propia Administración contratante. Si ello no fuera posible, se harán constar las razones objetivas que lo motivan. En estos casos, a efectos de evitar la confusión de plantillas, se intentará que los trabajadores de la empresa contratista no compartan espacios y lugares de trabajo con el personal al servicio de la Administración, y los trabajadores y los medios de la empresa contratista se identificarán mediante los correspondientes signos distintivos, tales como uniformidad o rotulaciones.

g) Además de las causas de resolución del contrato establecidas en el artículo 313, serán causas de resolución de los contratos de servicios tratados en el presente artículo, las señaladas en las letras c), d), y f) del artículo 294.

## 3) Contrato de concesión de servicios:

Esta forma de gestión indirecta, como ya se ha expuesto, implica la gestión del servicio público por una organización independiente del titular del servicio. En relación con la concesión, su gran ventaja radica en que el empresario gestiona el servicio, a su riesgo y ventura, de modo que el Ayuntamiento le transfiere las facultades para la gestión y explotación del servicio, recibiendo a cambio una remuneración, pero sin asumir el riesgo operacional que recae, de modo exclusivo, en el concesionario.



1006754a92916017bc07e90380a0a14h

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

## 2.3.5.- FORMA DE GESTIÓN ELEGIDA.

No hay que perder de vista el objetivo del presente expediente, el cual es el establecimiento de un nuevo servicio público dirigido al disfrute público de dos albergues municipales, pretendiéndose promover la movilidad de la población moganera y del resto de posibles usuarios, proporcionándoles un ambiente de convivencia que conduzca al intercambio de conocimiento, inquietudes, actividades y experiencias tanto en Barranquillo Andrés como en Veneguera. Otro de los objetivos, es generar e incentivar la actividad cultural y deportiva de esos núcleos, aprovechando la situación de medianías con los caminos reales de la zona, de gran interés turístico rural para senderistas y caminantes, fomentando la educación sanitaria y física. Asimismo, se favorece el conocimiento del entorno natural, la sensibilización ambiental y el aprendizaje experiencial. Es por ello, que teniendo esto presente y, vista la documentación obrante en el expediente, esta Comisión debe decidir, en última instancia, entre recomendar la prestación del servicio de forma directa mediante una sociedad mercantil local, a través de un contrato de servicios que conlleve prestaciones directas a favor de la ciudadanía o la prestación mediante concesión de servicios, en atención a los criterios anteriormente expuestos.

Por un lado, la gestión directa supone, como es natural, que el riesgo operacional recae en la Administración y que ésta tiene la potestad organizativa del servicio. El Ayuntamiento cuenta con una empresa municipal, denominada Mogán Gestión, S.L., que tiene por objeto las siguientes actividades:

*«a) La colaboración para el desarrollo de todas aquellas actuaciones, que sin implicar el ejercicio de actos de autoridad, sean conducentes a la cobranza o gestión recaudatoria de impuestos, tributos, tasas, multas, precios públicos y exacciones de carácter local en periodo voluntario y/o ejecutivo que se encomiende por el Ayuntamiento de Mogán.*

*b) Concertar con otras instituciones públicas o privadas actuaciones tendentes a la realización de los objetivos de la Sociedad.*

*c) Parcelación en fincas y formación de urbanizaciones.*

*d) Compraventa de fincas rústicas y urbanas en su totalidad y en parcelas.*

*e) Construcción de viviendas y edificios.*

*f) Construcción de obras por cuenta propia o por cuenta de terceros.*

*g) La prestación de servicios de organización de mataderos, ferias y mercados.*

*h) La prestación de servicios funerarios y de cementerios.*

*i) La prestación de suministro de aguas, limpieza y recogida de basuras, así como limpieza de alcantarillado y fosas sépticas, y el tratamiento de residuos sólidos y aguas residuales, así como servicios de contraincendios.*

*j) La promoción, gestión y explotación de cualesquiera de los bienes, servicios y actividades de competencia municipal.*

*k) Asesoramiento jurídico, económico y tributario y financiero a las entidades públicas que lo requieran.*

*l) La promoción, construcción y explotación de viviendas de promoción pública.*

*m) La explotación y gestión de servicios de estacionamiento de vehículos limitado y controlado en la vía pública bajo control horario; así como en edificios, estructuras o espacios destinados al aparcamiento de vehículos sean o no de titularidad municipal; de transportes y de movilidad urbana.*



1006754a92916017bc07e90380a0a14h

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

Unidad administrativa de Secretaría

n) La prestación del servicio de lectura, revisión, inspección, verificación, mantenimiento e instalación de contadores; de mantenimiento de redes de abastecimiento; de supervisión y control de los depósitos municipales.

o) La prestación de servicios de limpieza de instalaciones municipales.

p) La prestación del servicio de gestión del archivo municipal.

q) La prestación de los servicios de temporada, limpieza y salvamento en las playas del municipio de Mogán

r) La prestación de servicios de apoyo a la gestión a entidades del sector público.

s) Actividades y servicios relacionados con la Movilidad y Desarrollo Sostenible. Fomentar e impulsar el análisis, el conocimiento y la investigación en todos aquellos ámbitos que contribuyan a la Movilidad y/o Desarrollo Sostenible.

t) Asistencia técnica, información y orientación al Ayuntamiento de Mogán, empresas o instituciones en la captación de fondos de la Unión Europea o de otras Administraciones Públicas, así como su asesoramiento en la ejecución de los mismos.

u) Asesoramiento para el desarrollo e, implantación de soluciones en materia de Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC), cuando se trate del Ilustre Ayuntamiento de Mogán, previo encargo del órgano directivo municipal con competencias en materia de tecnologías de la Información y la Comunicación informática (TIC).

v) Actividades y servicios relacionados con la promoción turística del municipio de Mogán. Fomentar e impulsar el análisis, el conocimiento y la investigación en todos aquellos ámbitos que contribuyan a la Promoción Turística del municipio. Creación de estrategias, contenido y análisis de datos de promoción turística.

w) Elaboración de proyectos, pliegos de condiciones y demás actuaciones administrativas para la tramitación y aprobación de licitaciones para el Ilustre Ayuntamiento de Mogán.

x) La colaboración para el desarrollo de todas aquellas actuaciones que, sin implicar ejercicio de actos de autoridad, sean conducentes a la tramitación de expedientes sancionadores en materia administrativa.

z) La colaboración en el ejercicio de funciones de gestión catastral. Colaboración y asistencia en la tramitación de expedientes y actuaciones de mantenimiento en materia catastral.»

Las actividades principales de la empresa municipal con la que cuenta este Ayuntamiento, están relacionadas con la gestión recaudatoria, con el área de Servicios Sociales (Política Social) y con la gestión de las playas, del parking de Arguineguín y de las zona azules del municipio. Habría que proceder a la tramitación del encargo; pero, antes de su inicio, la empresa municipal deberá realizar un proceso de selección del personal, ya que actualmente no cuenta con personal especializado en la gestión de albergues o, en general, en la gestión de lugares para hospedarse. Independientemente del procedimiento a seguir, el principal motivo para descartar la gestión directa a través de una sociedad mercantil, es que la empresa municipal no cuenta con los conocimientos ni con los recursos necesarios para poder gestionar los albergues, por lo que en última instancia, tendrían que recurrir a empresas especializadas del sector, para que las orientasen en los objetivos a seguir y cómo cumplirlos.



Por otro lado, en relación con el contrato de servicios y la concesión de servicios, nos encontramos con dos tipos de contratos en los que, a priori, no se aprecian diferencias significativas en la ejecución del servicio. La diferencia principal entre las dos figuras es que en los contratos de concesión de servicios el contratista asume el riesgo operacional de la explotación, la modalidad de retribución convenida consiste en el derecho a explotar el servicio, asumiendo el prestador de este el riesgo vinculado a la explotación del mismo.

Por lo tanto, entre las ventajas de la concesión de servicios se encuentra la transmisión del riesgo operacional al concesionario, recibiendo el Ayuntamiento como contraprestación un ingreso por canon. De esta manera, se reducen los costes de gestión del servicio para la administración, cumpliéndose así lo establecido en el artículo 85.2 de la LRBRL. Es por ello que se considera que la manera más eficiente y segura de prestar el nuevo servicio es mediante una empresa externa que cuente con el personal y los conocimientos necesarios para prestar el servicio de la manera más eficiente posible, al mismo tiempo que gestiona su uso y disfrute público, reduciéndose al máximo los riesgos de explotación que podría sufrir la administración, no teniendo que pagar a una contratista para que ejecute el servicio, pudiendo destinar sus recursos económicos en otras prestaciones que necesariamente deben realizarse con capital municipal.

Es por todo lo expresado anteriormente, que se considera que la concesión del servicio es la forma más sostenible y eficiente de entre las formas de gestión, teniendo siempre en consideración lo que a continuación se dirá, en relación con los aspectos financieros.

2.4.- SOBRE LOS ASPECTOS FINANCIEROS.

Para la consideración de los aspectos financieros de la gestión de los albergues municipales, se va a realizar un estudio de viabilidad económico-financiero, en el que se analizarán los costes del servicios, la previsión de la demanda, se fijarán los precios/tarifas del servicio y se calculará el margen de explotación previsto.

2.4.1.- COSTES DEL SERVICIO.

Los costes del servicio se han estructurado de la siguiente manera:

- 1) Costes de personal.- Capítulo de gastos correspondiente a la dotación de personal para realizar las prestaciones de servicios (medios humanos necesarios para que puedan cumplirse con suficiencia las funciones normales de la gestión de los albergues). Se traduce en la contratación de dos personas (agentes de viajes y administración), a media jornada, que se encarguen de las reservas, gestiones administrativas y cualquier otra necesidad que pueda surgir, cada persona para cada uno de los albergues.
- 2) Mantenimiento, conservación y otros gastos.- Estimación del coste de mantenimiento de los albergues y otros gastos como, por ejemplo, agua, luz, internet, etc. Hay que destacar que los albergues acaban de ser rehabilitados/construidos y cuentan con todo lo necesario para la prestación del servicio.
- 3) Limpieza y lavandería.- Servicio de limpieza de las instalaciones y dependencias de los albergues, así como el gasto relacionado con la lavandería de la ropa de cama de los albergues (sábanas, fundas de almohadas, mantas, colchas y protectores).
- 4) Seguros.- Primas a satisfacer por las pólizas de seguros que cubran los riesgos por la prestación del servicio: Seguro de Responsabilidad Civil y Seguro de Daños Materiales.
- 5) Publicidad.- Actuaciones de promoción y difusión de los albergues.
- 6) Canon.- Se ha previsto un canon mensual de 12,50 euros por plaza. Siendo en el caso de Veneguera, que consta de 16 plazas, de un total de 200,00 euros mensuales; mientras que para Barranquillo Andrés, el canon asciende a 100,00 euros mensuales, al disponer de 8 plazas.



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

Unidad administrativa de Secretaría

- 7) Gastos Generales y Beneficio Industrial: se han estimado unos Gastos Generales de un 13,00 % y un Beneficio Industrial de un 6,00 %, que comprenden los costes administrativos, locomoción, dietas, y demás derivadas de las obligaciones del contrato, así como aquellas medidas de difícil cuantificación y que repercuten en el resto de gastos como pueden ser medidas de Seguridad y Salud, personal técnico y administrativo no adscrito.
- 8) Gastos de inversión: no se prevé que el adjudicatario tenga que llevar a cabo inversiones u obras.

Por lo tanto, los gastos previstos del servicio son los siguientes:

Conceptos de gasto	GASTOS	
<b>Personal</b>		
- 2 agentes de viaje y administración (a media jornada)	1.789,33 €	21.471,97 €
Limpieza y lavandería	1.000,00 €	12.000,00 €
Publicidad	400,00 €	4.800,00 €
Seguro de Responsabilidad Civil y Daños Materiales		1.800,00 €
Mantenimiento y conservación	600,00 €	7.200,00 €
Canon (€/Plaza)	300,00 €	3.600,00 €
<b>SUBTOTAL</b>		<b>50.871,97 €</b>
Gastos generales (13,00 %)		6.613,36 €
Beneficio industrial (6,00 %)		3.052,32 €
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>60.537,65 €</b>

#### 2.4.2- PROYECTO DE TARIFAS, PREVISIÓN DE LA DEMANDA DE USO E INGRESOS DEL SERVICIO.

En relación con el capítulo de ingresos derivados del servicio, en primer lugar, hay que destacar que no existen albergues en el municipio de Mogán, por lo que no se tienen precios de referencia dentro del propio municipio.

En segundo lugar, a nivel de Gran Canaria, el Cabildo de Gran Canaria es propietario de tres albergues, estos son:

- Albergue Cortijo de Huertas, localizado en Tejeda, se encuentra en activo, pero no se ha encontrado información sobre los precios del alojamiento.
- Albergue de Chira, ubicado en San Bartolomé de Tirajana, en la página web del propio Cabildo se indica que en la actualidad está cerrado por obras.
- Albergue La Palmita, situado en Agaete, gestionado por la empresa Achigea – Educación ambiental, que realiza actividades de campamento, en la página web de la empresa se indica que este servicio no está disponible hasta nuevo aviso. A pesar de ello, se encuentran publicado los precios, los cuales son de 18,00 euros por alumno si el campamento es de 2 días (una noche) y de 30,00 euros por alumno si la estancia es de dos noches, no se incluye el IGIC.



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

También existe un albergue municipal en Tejeda, pero se encuentra actualmente cerrado porque se está usando como centro temporal para menores, por lo que no se pueden realizar solicitudes de hospedajes; no se ha encontrado información sobre los precios que se estaban aplicando mientras estaba abierto.

En tercer lugar, en las páginas de búsqueda de alojamiento (por ejemplo, booking), nos encontramos con más albergues situados en Las Palmas de Gran Canaria, la gran mayoría en la zona de la Playa de Las Canteras y, otros, en Triana. En este caso, los precios varían desde los 14,00 euros hasta los 60,00 euros; aunque estos albergues están más relacionados con el turismo de playa y de ciudad, incluso algunos de ellos tiene como público objetivo a surfistas.

No obstante, de la búsqueda anterior, nos encontramos con un albergue denominado Mountain Hostel&House Finca La Isa by Rose, ubicado en Tejeda, que sí se encuentra cerca de rutas de senderismo. Los precios oscilan desde los 31,00 euros por noche hasta los 198,00 euros, en función del tipo de habitación que se elija (4, 6 u 8 camas, doble o mixta) o si se elige el alojamiento completo (chalet).

Asimismo, aunque no tenga la categoría de albergue, nos encontramos con el campamento “El Garañón”, situado en los Llanos de la Pez, en Tejeda, que pertenece al Instituto Insular de Deportes del Cabildo de Gran Canaria y está gestionado por la empresa Vivac Aventura. Los precios que ofertan son variados, en función de la actividad que se quiera realizar, pero en relación con el alojamiento, el precio asciende a 16,22 euros por noche.

Para terminar, a pesar de que no hay albergues en Mogán, se ha buscado información, por un lado, sobre las pensiones, pues son los alojamientos más similares a los albergues, entre la oferta que hay en el municipio. Aunque como pasa con los albergues de la ciudad, se encuentran muy cerca de la playa y no están relacionados con rutas de senderismo. Y, por otro lado, se ha investigado sobre los alojamientos disponibles tanto en Veneguera como en Barraquillo Andrés.

En relación con las pensiones, nos encontramos con dos situadas en Playa de Mogán, con precios que van desde los 23,00 euros hasta los 50,00 euros, en función de la pensión elegida y el tipo de habitación.

En cuanto al alojamiento disponible en Veneguera, existen dos, el primero es “Terraza de Veneguera”, se trata de un apartamento con un dormitorio, cuyos precios oscilan desde los 65,60 euros hasta los 85,40 euros por noche, en función de las personas que se alojen y si desean cancelación gratis o no. El segundo es “Casa El Pino”, es una casa completa con una ocupación máxima de cuatro personas y, en función del número de personas que alquilen la casa, el precio varía desde los 87,80 euros (para dos personas) hasta 156,40 euros (para cuatro personas).

En Barraquillo Andrés y Soria nos encontramos con “Urlaub im kleinen Bergparadies”, que es un apartamento con un dormitorio, cuyo precio es 69,00 euros por noche.

Considerando todo lo anterior y sobre todo, la variedad en los precios, la singularidad de las localizaciones y el valor de las instalaciones, la tarifa máxima (incluido el IGIC) a aplicar a los usuarios de los albergues municipales, será la siguiente:

Tarifa	Importe (euros)
Tarifa general	25,00 €

Partiendo de la encuesta de ocupación hotelera de los últimos años, concretamente de los años 2023 y 2024, publicada por el Instituto Nacional de Estadística, que ofrece datos tanto de los viajeros a la Comunidad Autónoma de Canarias, como de los viajeros a Mogán y de los viajeros cuyo destino son los albergues en las Islas Canarias. Se ha estimado, en primer lugar, el número de viajeros cuyo destino sean las Islas Canarias, Mogán y, en concreto, los albergues, para el año 2025, teniendo en cuenta el crecimiento experimentado en el último año. En segundo lugar, se ha calculado la proporción de los turistas que vienen a Mogán sobre los que viajan a las Islas Canarias, y ese porcentaje se ha aplicado a los albergues; esto nos indica: de todos los turistas que entran a nuestro municipio, cuáles tienen como objetivo alojarse en un

Unidad administrativa de Secretaría

albergue. Este dato nos permite conocer, teniendo en cuenta la capacidad de los albergues, el porcentaje de ocupación, el cual asciende a un 45,13 %, aproximadamente. Por tanto, el número total de huéspedes de los dos albergues podrá ser de 3.953 personas al año (2.635 en Veneguera y 1.318 en Barranquillo Andrés).

Hay que tener en cuenta, lo establecido en el apartado primero del artículo 150 del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales, que dice literalmente «la tarifa de cada servicio público de la Corporación será igual para todos los que recibieren las mismas prestaciones y en iguales circunstancias.»

En base a todo ello, se ha estimado que los ingresos de la concesión ascenderán a 98.828,44 euros por anualidad, tal y como se puede observar a continuación:

Precios	Ocupación anual	Precio / noche	INGRESOS
Tarifa general (Veneguera)	2.635	25,00 €	65.885,63 €
Tarifa general (Barranquillo Andrés)	1.318	25,00 €	32.942,81 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>			<b>98.828,44 €</b>

#### 2.4.3.- BALANCE ECONÓMICO-FINANCIERO Y MARGEN DE EXPLOTACIÓN PREVISTO.

En el balance económico-financiero, que se expone a continuación, se ha realizado la cuenta de resultados estimada, introduciendo los datos y variables señaladas en los apartados anteriores para obtener un balance de ingresos y gastos que constituya un equilibrio económico-financiero:

INGRESOS			
Precios	Precio / noche	Ocupación anual	INGRESOS
Tarifa general (Veneguera)	25,00 €	2.635	65.885,63 €
Tarifa general (Barranquillo Andrés)	25,00 €	1.318	32.942,81 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>			<b>98.828,44 €</b>
GASTOS			
Personal			21.471,97 €
Limpieza y lavandería			12.000,00 €
Publicidad			4.800,00 €
Seguro de Responsabilidad Civil y Daños Materiales			1.800,00 €
Mantenimiento			7.200,00 €
Canon			3.600,00 €
<b>SUBTOTAL</b>			<b>50.871,97 €</b>
Gastos generales (13,00 %)			6.613,36 €
Beneficio industrial (6,00 %)			3.052,32 €
<b>TOTAL GASTOS</b>			<b>60.537,65 €</b>
<b>MARGEN DE EXPLOTACIÓN</b>			<b>38.290,80 €</b>

La gestión de los albergues municipales obtiene un margen de explotación previsto de **38.290,80 euros**, por lo que es **viable económicamente**.

Para finalizar el estudio de los aspectos financieros del servicio, hay que resaltar que, por un lado, en la presente memoria no se ha analizado ni el procedimiento de licitación, ni la posible división en lotes del contrato, lo cual se valorará más adelante, cuando se inicien los trámites de la contratación. Por otro



1006754a92916017bc07e90380a0a14h

lado, no se han tenido en cuenta otros ingresos de servicios adicionales, tales como, servicio de lavandería, desayuno, alquiler de bicicletas, o cualquier otro que mejore la experiencia de los usuarios de los albergues, que el concesionario pueda ofertar, ya sea durante el procedimiento de licitación o a posteriori, previa autorización por parte del responsable del contrato, porque a día de hoy se desconoce si se ofertarían y, en caso afirmativo, cuáles serían estos servicios y sus precios.

3.- CONCLUSIONES DE LA MEMORIA Y PROPUESTAS.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 97 del Real Decreto Legislativo 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 la memoria relativa a los aspectos social, jurídico, técnico y financiero de la actividad económica de que se trata, se deberá determinar lo siguiente:

- A) La forma de gestión de las previstas en la Ley: se ha optado por la prestación del servicio de forma indirecta mediante la concesión de servicios, habiéndose acreditado que se cumplen los requisitos establecidos para ello en el artículo 85 de la LRBRL.
- B) Casos en que debe cesar la prestación de la actividad: no está previsto el cese de la prestación del servicio.
- C) Proyecto de precios del servicio: en base a la naturaleza, la importancia y el atractivo de los albergues (no existen otros albergues en el municipio) y manteniendo la sostenibilidad del servicio, se propone una tarifa general de 25,00 euros como máximo.

ANEXO II

REGLAMENTO DE RÉGIMEN JURÍDICO, FUNCIONAMIENTO Y USO DE LOS ALBERGUES MUNICIPALES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MOGÁN.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Por un lado, el apartado tercero del artículo 43 de la Constitución establece que *“los poderes públicos fomentarán la educación sanitaria, la educación física y el deporte. Asimismo facilitarán la adecuada utilización del ocio”*.

Por otro lado, el artículo 25.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LRBRL), señala que el municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover toda clase de actividades y prestar cuantos servicios públicos contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal. El mismo artículo enumera a continuación las competencias que los municipios pueden ejercer como propias, entre las que se encuentran las comprendidas en las materias de información y promoción de la actividad turística de interés y ámbito local, y la promoción del deporte e instalaciones deportivas y de ocupación del tiempo libre (artículos 25.2.h y 25.2.i). Con la prestación de los servicios de albergue se da cumplimiento a las dos competencias: se promueve la actividad turística-cultural de interés y ámbito local, al facilitar el alojamiento en el municipio; y se promueve el deporte, las instalaciones deportivas y de ocupación del tiempo libre, al poner a disposición de los interesados las instalaciones situadas en las medianías, cerca de caminos reales de gran interés turístico rural para senderistas y caminantes.

Con la creación de dos albergues, uno en Veneguera y otro en Barranquillo Andrés, esta corporación persigue vertebrar el territorio mediante la adecuación y puesta en valor de los senderos en la zona de las medianías mediante el desarrollo de instalaciones e infraestructuras (como son los albergues) que fomenten el tránsito de senderistas por los paisajes interiores de Mogán, aún desconocidos, de forma que atraiga nuevos perfiles de turistas y dinamice otros senderos radiales que parten desde este. Y, además, ofrecer un espacio para la interacción social, el intercambio cultural y el desarrollo de habilidades sociales, contribuyendo a un sentido de comunidad global.

Estos albergues permitirán crear un espacio para promover la movilidad de la población moganera y del resto de posibles usuarios, proporcionándoles un ambiente de convivencia que conduzca al intercambio de



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

Unidad administrativa de Secretaría

conocimiento, inquietudes, actividades y experiencias tanto en Barranquillo Andrés como en Veneguera. Otro de los objetivos, es generar e incentivar la actividad cultural y deportiva de esos núcleos, aprovechando la situación de medianías con los caminos reales de la zona, de gran interés turístico rural para senderistas y caminantes, fomentando la educación sanitaria y física. Asimismo, se favorece el conocimiento del entorno natural, la sensibilización ambiental y el aprendizaje experiencial.

El Reglamento de régimen jurídico, funcionamiento y uso de los albergues municipales en el término municipal de Mogán responde a los principios de buena regulación contenidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Así pues, en virtud del principio de necesidad, este Reglamento responde a la necesaria previsión sobre el régimen jurídico, funcionamiento y uso de los albergues municipales sitos en el municipio, a fin de optimizar el desempeño de las competencias reconocidas a esta Corporación. Resultando, un instrumento idóneo para la consecución de los fines pretendidos y acorde a la potestad reglamentaria, expresamente, reconocida al Ilustre Ayuntamiento de Mogán, en el artículo 4.1.a) de la LRBRL, sin que exceda, por ende, del ámbito de actuación de esta Corporación (principios de eficacia y proporcionalidad).

Atendiendo al principio de seguridad jurídica, el Reglamento se ajusta y desarrolla, en el ámbito de las competencias municipales, generando un marco normativo, estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilita su conocimiento y comprensión por todas las personas implicadas. Obedeciendo, al mismo tiempo, al principio de eficiencia, al evitar cargas administrativas innecesarias y accesorias en la gestión de los albergues municipales.

Finalmente, en virtud del principio de transparencia, se posibilita el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y a los documentos propios de su proceso de elaboración, en los términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

## CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

### ARTÍCULO 1.– OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Es objeto del presente Reglamento regular el funcionamiento, la organización y la gestión de los albergues municipales situados en el municipio de Mogán y el recinto en el que se encuentran ubicados; así como las relaciones entre el prestador de los servicios y los usuarios del servicio, para promover la movilidad de la población moganera y del resto de posibles usuarios, proporcionándoles un ambiente de convivencia que conduzca al intercambio de conocimiento, inquietudes, actividades y experiencias tanto en Barranquillo Andrés como en Veneguera. Otro de los objetivos, es generar e incentivar la actividad cultural y deportiva de esos núcleos, aprovechando la situación de medianías con los caminos reales de la zona, de gran interés turístico rural para senderistas y caminantes, fomentando la educación sanitaria y física. Asimismo, se favorece el conocimiento del entorno natural, la sensibilización ambiental y el aprendizaje experiencial.

El albergue carece de personalidad jurídica propia, configurándose como un servicio gestionado de forma indirecta mediante una concesión de servicios, quedando sujeto su régimen administrativo a las reglas y prácticas generales usuales en la organización y prestación de servicios del Ayuntamiento de Mogán.

El servicio se regirá, en primer lugar y de modo prioritario, por las normas del presente Reglamento y acuerdos municipales. Subsidiariamente le serán de aplicación las de carácter general en esta materia.

Las normas recogidas en el presente Reglamento serán de aplicación a todos los edificios, locales e instalaciones municipales vinculados al albergue municipal, siempre que no cuenten estos con una ordenanzas específica.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754a92916017bc07e90380a0a14h

ARTÍCULO 2.– GESTIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO.

El albergue municipal es un establecimiento que se destina a dar alojamiento, como lugar de paso o estancia o de realización de una actividad, tal como el senderismo, preferentemente a visitantes del municipio de forma individual o colectiva.

Sobre la actividad que se desarrolle en los albergues municipales y su infraestructura dotacional, el Ayuntamiento ejercerá la necesaria intervención administrativa, el control, la vigilancia y cuantas funciones sean inherentes a los poderes públicos, impliquen ejercicio de autoridad y sean de su competencia, y conservará los poderes de policía necesarios para asegurar la buena marcha del servicio público, aunque el servicio se preste de manera indirecta. Dicha potestad incluye la fiscalización, tanto de la buena ejecución del servicio, como del buen estado de las condiciones de utilización y conservación de los albergues. El adjudicatario no podrá, en ningún caso, ejercer las funciones que le son inherentes a los poderes públicos.

El albergue tiene carácter estrictamente municipal en cuanto a su organización, funcionamiento y dotación económica, reservando el Ayuntamiento de Mogán la potestad de acordar el modo de gestión, modificación o extinción.

En cualquier caso, la administración será la titular del servicio público, y como tal, previa audiencia del prestador efectivo de los mismos, podrá introducir las modificaciones oportunas que aconseje convenientes el interés público, en orden a su más correcta y eficaz prestación.

El adjudicatario del servicio de gestión de los albergues debe estar dotado de sus propios medios técnicos y humanos para que pueda cumplirse con suficiencia las funciones normales del servicio. En cuanto a los medios humanos a emplear, el adjudicatario del contrato estará obligado a ejercer de modo real, efectivo y periódico el poder de dirección inherente a todo empresario en relación a sus trabajadores.

ARTÍCULO 3.– COMPETENCIAS.

Corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Mogán: aprobar, modificar o derogar este Reglamento, e interpretar y resolver cuantas dudas puedan plantearse.

CAPÍTULO SEGUNDO. FUNCIONAMIENTO Y GESTIÓN DEL SERVICIO.

ARTÍCULO 4.– NORMAS GENERALES.

La estancia en el albergue comprende el uso y goce pacífico de la plaza de alojamiento y demás servicios contratados, y durará el tiempo convenido, plazo que habrá de constar expresamente en la confirmación de la reserva.

La duración del alojamiento se contará por días o jornadas, conforme al número de pernотaciones.

Salvo pacto en contrario, la jornada comenzará a las 13:00 horas del primer día del período contratado (hora de entrada) y terminará a las 10:00 horas del día señalado como fecha de salida (hora de salida). El usuario que no abandone a dicha hora el alojamiento que ocupa, se entenderá que prolonga su estancia un día más.

El mínimo de días para reservar será de uno, siendo el máximo de tres días, es decir, quedan prohibidas las reservas de las pernотaciones por un periodo consecutivo superior a tres días. Las reservas estarán referidas a cada usuario y no a las reservas colectivas, es decir, aunque la reserva la realice un tercero, el



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

Unidad administrativa de Secretaría

usuario no podrá pernoctar mas de tres días seguidos en el albergue, independientemente de la habitación que ocupe; salvo autorización expresa del Ayuntamiento donde se valorará causas de interés general y/o social. Para volver a realizar una reserva en el mismo albergue, deberán pasar, al menos, tres días entre la nueva reserva y la última fecha de salida.

En relación a los menores, las personas que soliciten alojamiento deberán ser mayores de edad. Los menores de 18 años deberán estar siempre ir debidamente documentados y acompañados, como mínimo, por una persona mayor de edad y debidamente acreditada su guarda.

#### ARTÍCULO 5.- RESERVAS.

Las reservas se realizarán preferiblemente por la página web o por correo electrónico, existiendo la posibilidad de que el concesionario pueda habilitar otros medios para realizar la reserva.

Las condiciones de reserva serán la disponibilidad de plazas y el cumplimiento de las condiciones administrativas correspondientes. Las demandas de estancias sin previa reserva se admitirán siempre que existan plazas disponibles.

En determinadas fechas del año, como puentes, Semana Santa, verano, Navidad, Fiestas Patronales u otras que se determinen, la dirección podrá establecer condiciones específicas de reserva anticipada.

Para los grupos es imprescindible la reserva previa al menos con siete días naturales de antelación. Los grupos facilitarán una lista de usuarios al incorporarse al albergue con los datos necesarios para gestionar la reserva.

#### ARTÍCULO 6.- CONFIRMACIÓN DE LA RESERVA.

A todo usuario, antes de su admisión, le será enviado un documento digital (confirmación de la reserva) en el que constará el nombre del establecimiento, precio del alojamiento, número de plazas contratadas y fecha de entrada y de salida, que deberá mantener hasta la finalización de la estancia.

#### ARTÍCULO 7.- CANCELACIÓN DE LA RESERVA.

Todas las cancelaciones o cambio de reservas se enviarán al correo electrónico indicado en la reserva. El personal del albergue enviará un documento de confirmación de la cancelación o cambio de reservas. Si no se recibe ninguna contestación, la cancelación o el cambio no habrá sido procesado.

En ningún caso se devolverá el coste de la reserva cuando se cancele con una antelación inferior a 14 días naturales.

#### ARTÍCULO 8.- INVENTARIO.

Los albergues municipales deberán contar con un inventario en el que aparezcan reflejados todos los bienes aportados por el Ayuntamiento.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

Antes del inicio del servicio dicho inventario deberá ser repasado de forma conjunta por el concesionario y por el responsable designado por el Ayuntamiento, recogiendo expresamente los bienes que constan en él y los posibles deterioros que sean visibles en ese momento.

Al finalizar la gestión del servicio se procederá del modo previsto en el párrafo anterior. Si se apreciara la falta de algún bien inventariado o algún desperfecto que no se haya producido por un uso normal y continuado de las instalaciones, el adjudicatario tendrá el deber de reponerlo o devolverlo a su estado anterior.

Si el concesionario aporta mobiliario por su cuenta propia para la correcta prestación del servicio, en el momento de finalización de la concesión este deberá retirarlo del inmueble si fuera desmontable. En caso de que no ser desmontable pasará a formar parte del albergue municipal sin que sea posible su remuneración por parte del Ayuntamiento. Este tipo de instalaciones estará sujeta a previa autorización municipal.

#### ARTÍCULO 9.– RESPONSABILIDAD.

Será responsabilidad del concesionario cuidar del buen orden del servicio, para lo cual podrá dictar las instrucciones que considere necesarias.

Asimismo, el concesionario será responsable de cuantos accidentes o daños se produzcan dentro de las instalaciones tanto a personas como a objetos. Para poder responder de los mismo, deberá de contar y a estar al corriente de un seguro de responsabilidad civil.

#### ARTÍCULO 10.– PERIODO DE APERTURA.

Los albergues municipales permanecerán abiertos durante todo el año. En supuestos excepcionales, y previa justificación del concesionario y autorización municipal, se podrá proceder al cierre días puntuales por motivos de limpieza, saneamiento, desinfección u otro motivo que así lo aconseje. También se tendrá en cuenta el cierre por descanso del personal, que deberá ser comunicado y autorizado por el responsable del contrato y que, en la medida de lo posible, deberá coincidir con los meses en los que se reciban menos usuarios, evitando poner en riesgo el funcionamiento normal del servicio.

#### ARTÍCULO 11.– FINANCIACIÓN.

Por la prestación del servicio que tiene encomendado, el concesionario percibirá de los usuarios las tarifas que resulten de aplicación en cada momento. Igualmente, vendrá obligada a satisfacer, en su caso, el canon estipulado en el contrato a favor del Ayuntamiento. El concesionario al gestionar las instalaciones bajo su riesgo y ventura deberá sufragar cualquier gasto que derive de la gestión de las instalaciones.

#### ARTÍCULO 12.– TARIFAS.

Las tarifas a cargo del usuario por utilización del servicio, serán cobradas directamente por el concesionario. Las tarifas vigente en cada momento deberán ser previamente autorizadas por el Ayuntamiento y, deberán estar expuestas al público en un lugar visible del albergue municipal.

Las tarifas serán las consignadas en la memoria justificativa sobre el establecimiento del modelo de gestión del servicio público de gestión de los albergues municipales de Mogán; o sus posteriores modificaciones.

De cualquier servicio que se preste en el albergue, el precio/tarifa deberá estar expuesto al público.

#### ARTÍCULO 13.– HOJA DE RECLAMACIONES.

El adjudicatario deberá disponer de hojas de reclamaciones a disposición de los usuarios, debiendo anunciarlo mediante carteles visibles al público, de acuerdo con lo previsto en la Ley 3/2003, de 12 de



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

Unidad administrativa de Secretaría

febrero, del Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Comunidad Autónoma de Canarias y en el Decreto 90/2023, de 25 de mayo, por el que se regulan los servicios de atención a la clientela, las características y el procedimiento de obtención de las hojas de reclamaciones y su tramitación administrativa en las relaciones de consumo; así como de acuerdo con las disposiciones legales que en cada momento se encuentren vigentes.

#### ARTÍCULO 14.– INSTALACIONES, LIMPIEZA Y DESINFECCIÓN.

Las instalaciones de los albergues deberán cumplir con las normas de seguridad y salubridad. Además, dichas instalaciones, los enseres y el material del servicio deberán ser sometidas periódicamente a desinfección, conforme a la normativa vigente, siendo responsabilidad del concesionario y cuenta de este.

### CAPÍTULO TERCERO. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS.

#### ARTÍCULO 15.– DERECHOS DE LOS USUARIOS.

Los usuarios del servicio tienen derecho a:

- Recibir información objetiva, veraz, previa y completa sobre las condiciones de prestación de los servicios.
- Recibir los servicios que se presten en las instalaciones, conforme a su naturaleza y a lo establecido en el presente Reglamento.
- Formular las reclamaciones o sugerencias que estime pertinentes y, en su caso, exigir que se les facilite, en el momento de su planteamiento, el formulario oficial establecido a tal efecto.
- Los demás que le asistan en virtud del contenido de este Reglamento y de la legislación vigente relacionada con la materia.

#### ARTÍCULO 16.– OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS.

Los usuarios deberán:

- Respetar las condiciones de decoro, convivencia, etc., establecidas para el uso de las instalaciones tanto en este Reglamento como las derivadas de la concesión o impuestas por el concesionario previa autorización del Ayuntamiento. En las zonas comunes, se deberá vestir con ropa y calzado adecuado.
- Cualquier usuario que advirtiese alguna deficiencia o deterioro, deberá ponerlo en conocimiento del concesionario, por escrito y con carácter previo al fin de su estancia.
- Los usuarios de las instalaciones municipales velarán por su buen uso, limpieza y orden. Asimismo, se deberán cuidar, tanto las instalaciones como su mobiliario, utensilios, menaje, etc., con la debida diligencia y civismo.

Aquel o aquellos usuarios que realicen cualquier tipo de actividad que altere el buen funcionamiento del albergue o el bienestar de los usuarios, podrá ser expulsado del mismo sin derecho a devolución de precio abonado y podrán tomarse medidas coercitivas como por ejemplo, no volver a permitírsele el alojamiento en un tiempo determinado.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

El concesionario ya sea durante el procedimiento de licitación o con carácter previo a la puesta en funcionamiento deberá remitir al Ayuntamiento un listado de normas-conductas de régimen interior que complementen y desarrollen las indicadas en este Reglamento.

Se faculta al concesionario en los supuestos que los usuarios realicen conductas que se encuadren en este artículo, o cualquiera otra que altere el orden público, a tomar las medidas oportunas incluidas la expulsión de las instalaciones.

#### **ARTÍCULO 17.– PROHIBICIONES.**

Estarán prohibidas las siguientes actuaciones en el uso del albergue municipal:

- El uso de las instalaciones para otra finalidad distinta que la de su uso previsto.
- El uso de las instalaciones para aquellas actividades que vulneren la legalidad.
- El uso de las instalaciones para aquellas actividades que fomenten la violencia, el racismo, la xenofobia y cualquier otra forma de discriminación o que atenten contra la dignidad humana.
- El uso de las instalaciones para aquellas actividades que impliquen crueldad o maltrato para los animales, pueden ocasionarles sufrimientos o hacerles objeto de tratamientos antinaturales.
- Prohibición de reproducir música en las instalaciones objeto de concesión, especialmente, en aquellas horas que no respeten el descanso tanto de los usuarios como de los vecinos.
- Queda totalmente prohibido fumar en los albergues, así como el consumo o posesión de bebidas alcohólicas o drogas.
- Se prohíben la entrada de animales en las instalaciones, salvo perros guías.
- Quedan prohibidas las reservas de las pernoctaciones por un periodo consecutivo superior a tres días. Las reservas estarán referidas a cada usuario y no a las reservas colectivas, es decir, aunque la reserva la realice un tercero, el usuario no podrá pernoctar mas de tres días seguidos en el albergue, independientemente de la habitación que ocupe; salvo autorización expresa del Ayuntamiento donde se valorará causas de interés general y/o social.

#### **CAPÍTULO CUARTO. ADJUDICATARIO DEL SERVICIO.**

##### **ARTÍCULO 18.– SOBRE EL PRESTADOR DEL SERVICIO.**

A los efectos de este Reglamento se entenderá por prestador del servicio la entidad, persona física o jurídica que efectivamente lo realice. El prestador del servicio tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

- a) Dirigir, organizar y gestionar la prestación del servicio.
- b) Custodiar los albergues y sus instalaciones.
- c) Labores de limpieza y mantenimiento de los albergues y de sus instalaciones.
- d) La seguridad del albergue y de sus instalaciones.
- e) Además de ofrecer hospedaje, el prestador del servicio dispondrá de ropa de cama (por ejemplo, protectores, fundas de almohadas, sábanas y mantas) y la cocina estará totalmente equipada con los electrodomésticos y con el menaje y utensilios de cocina necesarios para el uso de los huéspedes. Los albergues dispondrán de cuartos de baño, los cuales incluyen duchas, y de taquillas para que los usuarios puedan guardar sus pertenencias.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

Unidad administrativa de Secretaría

- f) Velar por el buen orden y adecuado uso de las instalaciones y por el buen trato a los usuarios del servicio, así como cumplir la normativa vigente en materia de seguridad, higiene y protección.
- g) El prestador del servicio está obligado a conservar en perfecto estado las instalaciones destinándolas en exclusiva al uso pactado, a realizar por su cuenta todas las reparaciones necesarias respondiendo incluso de los deterioros producidos por el funcionamiento y utilización normal de las instalaciones y a devolverlas, al terminar el contrato, en el mismo estado en que las recibió.
- h) Atender a las sugerencias, quejas y reclamaciones que se formulen por los usuarios, teniendo a su disposición la documentación efectiva para su formulación, cuya existencia se anunciará de forma visible y expresamente en castellano, inglés y alemán, transmitiéndolas en su caso al Ayuntamiento en los términos establecidos en los pliegos de cláusulas administrativas.
- i) Mantener informado al Ayuntamiento de todo aquello que de alguna relevancia ocurra en el albergue, facilitándose toda la información y documentación que le sea requerida en el ejercicio de sus competencias. El traslado de información al Ayuntamiento en los casos de incidencias graves deberá hacerse en un plazo máximo de 24 horas.
- j) Indemnizar a terceros por los daños que le ocasione el funcionamiento del servicio, debiendo suscribir las correspondientes pólizas de seguros (seguro de responsabilidad Civil), así como asegurar el propio bien (seguro de daños), con las coberturas que a tal efecto se determinen en los pliegos que rijan la licitación.
- k) Aplicar la marca corporativa del Ayuntamiento (escudo, bandera...) en todos y cada uno de los elementos propios del servicio contratado (papelería, página web, etc.), previa supervisión y aprobación del Ayuntamiento.
- l) En su caso, adquirir y contratar los artículos de uso y venta, los cuales deberán reunir las condiciones necesarias de calidad e higiene.
- m) El concesionario, ya sea durante el procedimiento de licitación o a posteriori, previa autorización por parte del responsable del contrato, podrá ofrecer servicios adicionales, tales como, servicio de lavandería, desayuno, alquiler de bicicletas o cualquier otro, que mejore la experiencia de los usuarios de los albergues, es decir, que incremente la calidad del servicio.
- n) Cuantas otras funciones resulten de este Reglamento o del pliego de cláusulas administrativas y de prescripciones técnicas que rijan la licitación para la gestión del servicio o resulten de la propuesta efectuada por el adjudicatario junto a la oferta económica.

#### ARTÍCULO 19.- PLANTILLA.

La plantilla de personal para la prestación del servicio de explotación de los albergues será determinada por el concesionario de modo que cubra todas las necesidades del servicio.

El personal será contratado por el concesionario del servicio y dependerá en su régimen jurídico laboral exclusivamente de aquella, sin que el Ayuntamiento de Mogán asuma por esta causa otras obligaciones que deriven de la legislación vigente.

#### CAPÍTULO QUINTO. CONTROL MUNICIPAL.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

ARTÍCULO 20.– INSPECCIÓN Y CONTROL DEL AYUNTAMIENTO.

El Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección y control objeto recogidas en este Reglamento. En el ejercicio de sus funciones el Ayuntamiento podrá practicar cuantas comprobaciones considere oportunas a los efectos del cumplimiento de las obligaciones del adjudicatario establecidas en este Reglamento y en la demás legislación vigente. Dichas comprobaciones tendrán carácter anual, pudiendo cambiar su periodicidad si el responsable del contrato así lo determina.

CAPÍTULO SEXTO. INFRACCIONES Y SANCIONES.

ARTÍCULO 21.– RÉGIMEN SANCIONADOR.

El régimen sancionador se sujetará a los principios establecidos en la legislación general sobre el ejercicio de la potestad sancionadora recogida en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y en la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos, y otras medidas complementarias.

Por un lado, se considerarán infracciones leves, graves y muy graves, las siguientes:

- El retraso en el pago del canon concesional, indicar que el acumulo de seis meses de retraso en el canon, tendrá la consideración de infracción muy grave. Se considerará grave el hecho de adeudar tres mensualidades de canon y se considerará leve el retraso de un mes en el pago del canon o cantidad análoga si el pago se determina en la adjudicación con otra periodicidad.
- Causar daños en el albergue y demás bienes muebles que se encuentren en las instalaciones, los deterioros cuantificados en leve: 1.000 euros, grave: entre 1.001 y 3.000 euros y muy grave: superior a 3.001 euros.
- La realización de obras, instalaciones y construcciones sin la perceptiva autorización municipal será considerado como falta grave.

Por otro lado, también serán infracciones las expuestas a continuación:

- Realizar actividades no autorizadas que excedan de las facultades a las cuales da derecho la concesión.
- No realizar las labores de limpieza/desinfección/mantenimiento/cuidados del albergue y resto de instalaciones.
- Obstaculizar el ejercicio de la potestad inspectora.
- La imposición a los usuarios de tarifas en cuantía superior de las autorizadas por el Ayuntamiento, o no previstas.
- No tratar con respeto a los usuarios.
- El impedimento del uso de un servicio público por otra u otras personas con derecho a utilización.
- Los actos de deterioro grave y relevante de equipamientos, infraestructuras, instalaciones o elementos de un servicio público no objeto de la concesión.
- El no cumplimiento de cualquier otra obligación que se imponga al concesionario tanto en este Reglamento como en la legislación de aplicación

Para clasificar las anteriores infracciones se seguirá los siguientes parámetros: las infracciones se clasificarán en muy graves, graves y leves, teniendo en cuenta para ello que el primer incumplimiento



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

Unidad administrativa de Secretaría

originará una infracción leve, y la reiteración en un periodo inferior al año de la notificación de la imposición de la anterior sanción se considerará como grave. También se considerará reiteración a efectos de considerar la infracción como grave el acumulo de varias denuncias o inicios de expedientes por el mismo motivo en periodo inferior a seis meses.

Las sanciones consistirán en:

- Infracciones leves: Desde 50,00 euros hasta 750,00 euros.
- Infracciones graves: Desde 751,00 euros hasta 1.500,00 euros.
- Infracciones muy graves: Desde 1.501,00 euros hasta 3.000,00 euros.

Las sanciones que se impongan por motivo de unos mismos hechos a varios responsables, tendrán carácter independiente entre sí. Además, las sanciones que puedan imponerse, serán independientes de la indemnización de daños y perjuicios que proceda.

**DISPOSICIONES ADICIONALES.**

**DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.**

Las previsiones establecidas en este Reglamento se desarrollarán a través de los acuerdos del Ayuntamiento de Mogán que se precisen, adoptados por el órgano competente, que en ningún caso podrán implicar una modificación de aquel.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.**

Las referencias efectuadas en el Reglamento a la legislación aplicable se entenderán derogadas o sustituidas de conformidad con las disposiciones legales que en cada momento se encuentren vigentes.

**DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.**

La publicación y entrada en vigor del presente Reglamento se regirá por lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local."

El asunto tratado se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaría (a la que se accede a través del enlace web que se describe a continuación), acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el 22/03/2018. Se producen las siguientes intervenciones:

[http://videoactas.mogan.es/?meeting=video\\_202508040000000000\\_FH.mp4&topic=2](http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202508040000000000_FH.mp4&topic=2)

Sometida a votación la propuesta dictaminada queda aprobada por dieciséis (16) votos a favor de JUNTOS POR MOGÁN (JPM) y dos (2) votos en contra del GRUPO MIXTO (NC-FAC, PSOE).

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754a92916017bc07e90380a0a14h

**3. Expte. 10830/2025. Propuesta para solicitar a la entidad Puertos Canarios la concesión para la ocupación de bienes de dominio público portuario para la ejecución del proyecto de rehabilitación y solicitud de concesión de la Avenida Manuel Álamo Suárez y Plaza de las Marañuelas y locales municipales ubicados en la Avenida Manuel Álamo Suárez.**

Por mi el secretario, se da cuenta de la propuesta, cuyo tenor literal es el siguiente:

**“D. WILLIAN CRISTOFE GARCÍA JIMÉNEZ**, Concejal Delegado en materia de Playas , Limpieza Viaria y Vías y Obras, según Decreto 2023/3349, de 19 de junio, en atención a la solicitud de Rehabilitación y concesión de Avenida Manuel Álamo Suárez, paseo y Plaza de las Marañuelas y locales municipales ubicados en la Avenida Manuel Álamo Suárez, afectados por el ámbito del Puerto de Arguineguín y por el dominio público marítimo terrestre (DPMT) - T.M. de Mogán, Gran Canaria y visto el informe emitido con fecha 24 de julio de 2025, por Don David Chao Castro , Secretario General Accidental del Ayuntamiento de Mogán, de acuerdo con la Resolución del Director General de Función Pública del Gobierno de Canarias nº 1594/2024, de 16 de abril, que literalmente dice:

*<<David Chao Castro, Secretario General Accidental del Ayuntamiento de Mogán, de acuerdo con la Resolución del Director General de Función Pública del Gobierno de Canarias n.º 1594/2024, de 16 de abril, a petición verbal de la Alcaldía, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92.bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; 3.3.a) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación de carácter nacional; 54 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril; así como 207 y siguientes del Reglamento Orgánico Municipal, tengo a bien emitir informe propuesta de acuerdo con los siguientes*

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** *En el expediente municipal n.º 4674/2025 por el que se tramitó el contrato menor que tenía como objeto el levantamiento topográfico para la solicitud de concesión de la Avenida Manuel Álamo Suárez - Arguineguín, se incorpora, con fecha 19 de marzo de 2025, su memoria descriptiva.*

*De acuerdo con esta memoria descriptiva para la solicitud de concesión del vial, aceras, parterres y locales municipales ubicados en la Avda. Manuel Álamo Suárez (antigua Avda. del Muelle) afectados por la concesión del puerto de Arguineguín [sic], que consta en el expediente:*

*<< La presente solicitud tiene como objeto presentar a Puerto Canarios, la Propuesta de este Ayuntamiento en relación a la Avenida Manuel Álamo Suárez (antigua Avda. Del Muelle), la cual se encuentra dentro de la Delimitación del Ámbito Concesional del Puerto de Arguineguín. La PROPUESTA que a continuación se describe, se presenta para la obtención de la aprobación por parte de Puertos Canarios y en el caso de ser aprobada, proceder al desarrollo de la misma y solicitar la Autorización pertinente en este caso.*

*Siendo este procedimiento de Presentación de Propuesta, una vía de colaboración con Puertos Canarios para que emita su conformidad o disconformidad con la Propuesta presentada y que dicha entidad emita las Propuestas (correcciones / aportaciones) que considere necesarias para una mejora considerable de todo el ámbito de actuación, de modo que todo el espacio pueda quedar cohesionado generando un entorno favorable para ambas partes. >>*

**SEGUNDO.-** *Con fecha de 26 de junio de 2025 se firma y se incorpora al presente expediente el proyecto básico de rehabilitación y solicitud de concesión, redactado por el técnico municipal D. Alberto Sánchez López, que dice:*

**<< 1.1 CONDICIONES DEL TERRENO.**

*El terreno donde se ubica la actuación denominada PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACION Y SOLICITUD DE CONCESIÓN DE LA AVDA. MANUEL ÁLAMO SUÁREZ, PASEO Y PLAZA DE LAS MARAÑUELAS Y LOCALES MUNICIPALES UBICADOS EN LA AVDA. MANUEL ÁLAMO SUÁREZ. AFECTADOS POR EL ÁMBITO DEL PUERTO DE ARGUINEGUÍN Y POR EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (DPMT) - T.M. DE MOGÁN, GRAN CANARIA, tiene forma lineal y alberga una zona de playa denominada Playa de Las Marañuelas y el Puerto de Arguineguín. La Avenida existente está actualmente en un estado de deterioro, debido a su antigüedad.*



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

Unidad administrativa de Secretaría

## 1.2 UBICACIÓN DE LA OBRA

Las obras que se proyectan se concretan en rehabilitar la Avenida existente, dotándola de nuevos espacios donde prime la presencia peatonal.

## 1.3 OCUPACIÓN EN PLANTA

Las actuaciones propuestas suponen una superficie de paseo, carril vehicular y terrazas de aproximadamente 5.508,00 m<sup>2</sup> para la rehabilitación y de 8.918,20 m<sup>2</sup> para la concesión que se encuentra en el Ámbito de la Zona Portuaria y de 2.245,85 m<sup>2</sup> en el Ámbito del Dominio Público Marítimo Terrestre, haciendo un total de 11.164,05 m<sup>2</sup>. >>

**TERCERO.-** El 25 de junio de 2025 se incorpora informe técnico, redactado por la técnica municipal Dña. Maite Monzón Sánchez, que concluye lo siguiente:

<< Vista la documentación facilitada del proyecto de obra pública de REHABILITACIÓN Y SOLICITUD DE CONCESIÓN DE LA AVDA. MANUEL ÁLAMO SUÁREZ, PASEO Y PLAZA DE LAS MARAÑUELAS Y LOCALES MUNICIPALES UBICADOS EN LA AVDA. MANUEL ÁLAMO SUÁREZ, AFECTOS POR EL ÁMBITO DEL PUERTO DE ARGUINEGUÍN Y POR EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (DPMT) T. M. DE MOGÁN redactado y firmado por el Arquitecto municipal Alberto Sánchez López colegiado COAGC 2980 con fecha 23/06/2025, y de acuerdo con el cuerpo del presente informe, sin entrar en cuestiones de otra índole, se entienden las obras COMPATIBLES con la ordenación municipal, sin perjuicio de los condicionantes contenidos en los títulos habilitantes previos que prevalecerán en todo caso

El presente proyecto deberá ser supervisado de acuerdo con su legislación aplicable por la oficina de supervisión del Ayuntamiento u órgano equivalente de la Administración Pública competente y, entre otros, verificar la concurrencia de los títulos habilitantes previos y preceptivos, constatar que en el proceso de contratación se ha llevado a cabo la disponibilidad de terrenos, los servicios afectados, etc.... >>

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** De acuerdo con el artículo 2 de la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias (en adelante, LPC), son de competencia de la Comunidad Autónoma de Canarias los puertos, infraestructuras e instalaciones portuarias que, situados en la ribera del mar, dentro de su territorio, presten o permitan la realización de operaciones de tráfico portuario, presten servicios a las actividades pesqueras, deportivas o náutico-recreativas, o bien sirvan de apoyo a urbanizaciones marítimo-terrestres, siempre que no estén declarados de interés general del Estado o, en el caso de que lo estén, cuando el Estado no realice su gestión directa y se produzca la adscripción a la Comunidad Autónoma de Canarias.

**SEGUNDO.-** Corresponde a la entidad Puertos Canarias la planificación, explotación y gestión del sistema portuario de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias, con competencias como la ordenación de la zona de servicio de los puertos en coordinación con las administraciones y órganos competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo o la gestión del dominio público portuario que se le adscriba y el que pudiera afectar la Comunidad Autónoma de Canarias.

**TERCERO.-** La LPC dice que la ocupación de bienes de dominio público portuario que requiera la ejecución de obras o instalaciones fijas, o que constituyan una utilización privativa o presente circunstancias de exclusividad cuya duración exceda de tres años estará sometida a la previa concesión otorgada por «Puertos Canarias».

El procedimiento para el otorgamiento de estas concesiones deberá ajustarse, de acuerdo con su artículo 43, a los siguientes principios y trámites:

<< A) El procedimiento se iniciará de oficio o a instancia de persona interesada, mediante la convocatoria de concurso público, conforme a la legislación general sobre concesiones de obras y servicios públicos.

B) En todo caso, existirá publicidad e información pública por plazo mínimo de quince días antes de su resolución.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

C) En el supuesto de que se inicie a solicitud de persona interesada y existan varios peticionarios, la adjudicación se efectuará mediante el procedimiento de proyectos en competencia, debiéndose aprobar previamente por «Puertos Canarios» los criterios y baremo que habrán de regir la adjudicación. A estos efectos se entiende por proyectos en competencia aquéllos que, presentados por cualquier persona física o jurídica, versen sobre un mismo objeto, con las mismas o distintas soluciones, y concurren entre sí en igualdad de condiciones para su adjudicación.

D) El plazo máximo para resolver el expediente será de seis meses.

E) A los peticionarios se les exigirá una fianza con carácter provisional, no inferior al dos por ciento del presupuesto de las obras e instalaciones.

F) El título administrativo habrá de fijar las condiciones de la autorización o de la concesión, que, como mínimo, son las siguientes:

a) El objeto y la extensión de la utilización o de la ocupación.

b) Las obras o las instalaciones que, si procede, debe hacer el adjudicatario, con referencia al proyecto constructivo, y también los plazos de inicio y de finalización.

c) El plazo del otorgamiento.

d) Las fianzas que debe constituir el adjudicatario.

e) Los cánones de ocupación y, si procede, de actividad, y las tasas a satisfacer por el adjudicatario.

f) El régimen de utilización de los espacios portuarios, con la obligación del adjudicatario de establecer y de mantener los accesos adecuados para el uso público del dominio.

g) Las tarifas o los precios máximos a percibir del público, si procede, con el detalle de los factores constitutivos como base de futuras revisiones.

h) Las facultades de policía que se delegan al adjudicatario.

i) La obligación de mantener en buen estado el dominio público, las obras y las instalaciones, y de hacer a su cargo las reparaciones que sean necesarias.

j) La adopción de medidas específicas, según los casos, para no perjudicar el medio ambiente, y las medidas indispensables que garanticen la calidad de las aguas marítimas en el interior del recinto portuario y sus alrededores.

k) La obligación del adjudicatario, si procede, de constituir un depósito suficiente para los gastos de reparación o de levantamiento y retirada, parcial o total de las obras y de las instalaciones fijas o desmontables a su cargo, en el momento de la extinción del título correspondiente, salvo una decisión contraria del órgano competente de la Administración portuaria.

l) Las causas generales y específicas de resolución, si se prevén, y los efectos que producen.

m) Las prescripciones técnicas del proyecto, si procede.

G) El concesionario habrá de prestar fianza definitiva, por un importe no inferior al cinco por ciento del presupuesto aprobado, la cual será devuelta: en caso de ejecución de obras, al año de aprobación del reconocimiento de las obras; y en otro caso, al vencimiento de la concesión, salvo en los supuestos de renuncia y caducidad, con deducción de las cantidades que, en su caso, deban hacerse efectivas en concepto de penalidades y responsabilidades en que haya podido incurrir el concesionario. >>

**CUARTO.- El procedimiento de otorgamiento de una concesión de dominio público portuario, recogido en los artículos 45 y siguientes del Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Puertos de Canarias, aprobado por Decreto 52/2005, de 12 de abril (en adelante, RLPC), recoge la posibilidad, indicada por la Ley, de su inicio a solicitud del interesado, de modo que este deberá formular una solicitud a la entidad Puertos Canarios a la que se acompañará los siguientes documentos:**

a) Documentación justificativa de la personalidad del peticionario y del compareciente, así como la representación con que este actúa.

b) Estudio técnico y económico de las obras e instalaciones previstas.

c) Compromiso de constituir la fianza o garantía provisional.

**QUINTO.- En cuanto a la tramitación del procedimiento, en primer lugar la dirección técnica de la entidad Puertos Canarios examinará el estudio presentado, previo abono de las tasas que procedan, para**

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

Unidad administrativa de Secretaría

comprobar si su contenido es conforme con lo dispuesto en la Ley, requiriendo al peticionario para que subsane, en su caso, los defectos observados.

A continuación esa misma dirección técnica **requerirá** al solicitante para que, **en el plazo de un mes**, aporte la siguiente documentación:

a) Seis ejemplares del proyecto básico o, en su caso, de ejecución, que deberá justificar suficientemente que las obras e instalaciones previstas se adaptan al planeamiento portuario, y que es congruente con las finalidades y usos propios del dominio público portuario.

b) El proyecto deberá incluir, en todo caso, una memoria descriptiva de las actividades a desarrollar, las características de las obras a ejecutar o de las instalaciones, los efectos medioambientales y, en su caso, el documento medioambiental que permita su evaluación conforme a lo establecido en la legislación de prevención ambiental, el presupuesto estimado de las obras y la superficie a ocupar.

c) Memoria económico-financiera de la actividad o uso a desarrollar.

d) Constitución de una fianza provisional del 2% del presupuesto estimado de las obras o instalaciones a realizar, a favor de la entidad Puertos Canarios, que será irrevocable y de ejecución automática por resolución del Director Gerente, quien ordenará asimismo su devolución si se deniega la solicitud presentada.

Una vez examinado el proyecto, se procederá a la confrontación del mismo sobre el terreno a fin de verificar su viabilidad. Si el contenido del proyecto se opone de manera notoria a lo establecido en el ordenamiento vigente, se archivará la solicitud en el plazo máximo de dos meses, sin más trámite que la audiencia previa al peticionario. Sin embargo, si se tratara de deficiencias susceptibles de subsanación, se procederá en la forma prevista en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común.

Para continuar la tramitación, el Director Gerente de la entidad Puertos Canarios requerirá el informe previo de los siguientes órganos y entidades:

a) Municipios en cuyo término se pretenda desarrollar la actividad u objeto de la concesión.

b) Consejo Asesor de la entidad Puertos Canarios.

c) Las Consejerías, departamentos y organismos competentes por razón de la materia. Los informes se constreñirán a desarrollar y ejercer las competencias que cada entidad, organismo u órgano, respectivamente, tengan materialmente atribuidas por el Ordenamiento jurídico.

El proyecto presentado y la documentación obrante en el expediente se someterán a publicidad e información pública por un plazo de un mes, previo anuncio publicado en el Boletín Oficial de Canarias, a fin de que se presenten observaciones o alegaciones sobre la petición de concesión. Asimismo, podrán presentarse peticiones alternativas a la solicitud, en cuyo caso se tramitará mediante el procedimiento de proyectos en competencia establecido en el artículo 48. La fase de información pública se llevará a cabo simultáneamente con la petición de los informes previstos en el apartado anterior, sirviendo además para cumplimentar el trámite del procedimiento de evaluación de impacto ambiental en los casos en que resultare preceptivo.

Tras la fase de información pública, y recaída la resolución, en su caso, del órgano con competencia ambiental sobre el proyecto presentado, el Director Gerente de la entidad Puertos Canarios evacuará un informe sobre la procedencia o no de la solicitud de concesión. A estos efectos deberá justificar y motivar adecuadamente, con sucinta explicación e invocación de los preceptos legales afectados, su decisión y propuesta. En el supuesto de que el informe fuera desfavorable, se elevará por el Presidente al Consejo de Administración, a fin de que previa audiencia del interesado se resuelva lo que proceda.

Si el informe fuera favorable a la solicitud de concesión, el Director Gerente fijará las condiciones en que podría otorgarse y las notificará al peticionario para que manifieste, en el plazo de diez días, si las acepta de forma expresa. Si no hiciere manifestación alguna en el plazo establecido o no aceptara las condiciones ofertadas, se declarará concluido el expediente por desistimiento del peticionario, con pérdida de la fianza constituida.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

Si el solicitante acepta las condiciones dentro del plazo previsto, el Consejo de Administración de la entidad Puertos Canarios resolverá sobre el otorgamiento de la concesión. Si se produce el otorgamiento, la resolución se publicará en el Boletín Oficial de Canarias, en cuyo anuncio deberá constar al menos la información relativa al objeto, plazo, cánones, superficie otorgada en concesión y el titular de la misma.

El plazo máximo para notificar la resolución del expediente de concesión será de seis meses a contar desde la resolución de la entidad Puertos Canarios por la que se determinó que no procedía la convocatoria de licitación pública, transcurrido el cual sin que hubiere recaído resolución expresa o ésta no se hubiera notificado al peticionario, se entenderá desestimada la solicitud de concesión

**SEXTO.-** El órgano competente para solicitar la concesión que se pretende es el Pleno municipal, ya que a la conclusión del expediente se deberá aceptar la delegación de competencias de otra administración, y así se recoge en el artículo 22.2.g) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Además, de acuerdo con su artículo 47, se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de las corporaciones para la adopción de acuerdos en la materia de aceptación de las delegaciones o encomiendas de gestión realizadas por otras administraciones, salvo que por ley se impongan obligatoriamente. En este caso, si bien en estos momentos no se va a aceptar todavía la delegación de competencias, ya que lo que se propone es el inicio del expediente mediante la solicitud a la administración competente, creemos que debe ser el Pleno el que se pronuncie al respecto.

En estos casos, el artículo 173 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, exige informe del Secretario (y del Interventor en su caso) señalando la legislación aplicable y la adecuación a la misma del acuerdo que se propone.

Considerando que en estos momentos no se requiere todavía el informe del Interventor, a la espera de que en el expediente se establezcan las condiciones para la concesión, y que lo tramitado hasta este momento se adecua a la legislación aplicable, elevo a la consideración plenaria la siguiente

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

**PRIMERO.-** Solicitar a la entidad Puertos Canarios la concesión para la ocupación de bienes de dominio público portuario para la ejecución del Proyecto de rehabilitación y solicitud de concesión de la Avenida Manuel Álamo Suárez, paseo y Plaza de las Marañuelas y locales municipales ubicados en la Avenida Manuel Álamo Suárez, afectados por el ámbito del Puerto de Arguineguín y por el dominio público marítimo terrestre (DPMT) - T.M. de Mogán, Gran Canaria, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Puertos de Canarias, aprobado por Decreto 52/2005, de 12 de abril.

**SEGUNDO.-** Dar traslado del acuerdo que se adopte al negociado de Playas, a fin de que se pueda continuar con la tramitación del procedimiento.>>

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia del Pleno del Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.2g) de la LBRL, es por lo que se tiene elevar a su consideración la siguiente

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

**PRIMERO.-** Solicitar a la entidad Puertos Canarios la concesión para la ocupación de bienes de dominio público portuario para la ejecución del Proyecto de rehabilitación y solicitud de concesión de la Avenida Manuel Álamo Suárez, paseo y Plaza de las Marañuelas y locales municipales ubicados en la Avenida Manuel Álamo Suárez, afectados por el ámbito del Puerto de Arguineguín y por el dominio público marítimo terrestre (DPMT) - T.M. de Mogán, Gran Canaria, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Puertos de Canarias, aprobado por Decreto 52/2005, de 12 de abril.

**SEGUNDO.-** Dar traslado del acuerdo que se adopte al negociado de Playas, a fin de que se pueda continuar con la tramitación del procedimiento."

El asunto tratado se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaría (a la que se accede a través del enlace web que se describe a continuación), acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el 22/03/2018. Se producen las siguientes intervenciones:

[http://videoactas.mogan.es/?meeting=video\\_202508040000000000\\_FH.mp4&topic=3](http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202508040000000000_FH.mp4&topic=3)



1006754aa92916077bc07e90380a0a14h

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

Unidad administrativa de Secretaría

El concejal don Juan Manuel Gabella González propone que se deje el asunto sobre la mesa y sometida a votación dicha solicitud queda rechazada por un (1) voto a favor de NC-FAC, una (1) abstención del PSOE y dieciséis (16) votos en contra de JUNTOS POR MOGÁN (JPM).

Sometida a votación la propuesta dictaminada queda aprobada por dieciséis (16) votos a favor de JUNTOS POR MOGÁN (JPM) y dos (2) votos en contra del GRUPO MIXTO (NC-FAC, PSOE).

**4. Expte. 9557/2023. Propuesta para la aprobación inicial del PAMU del Lote 5 del Valle de Puerto Rico, promovido por la entidad ROCA GESTIÓN HOSPITALARIA S.L., y presentado con fecha 22 de julio de 2025 y R.E. 2025/12616.**

Por mi el secretario, se da cuenta de la propuesta, cuyo tenor literal es el siguiente:

**“ÁREA DE DESARROLLO**

**SERVICIO DE URBANISMO**

**NEGOCIADO PLANEAMIENTO**

**Ref.: DGM**

**Expte.: 9557/2023 PAMU Lote 5 del PP Valle de Puerto Rico**

**DALIA ESTER GONZÁLEZ MARTÍN**, Funcionaria municipal, Letrada, Jefa del Servicio de Urbanismo, según Decreto 4295/2022, de 5 de septiembre, y al amparo de lo dispuesto en el artículo 221 del Reglamento Orgánico Municipal, emite el presente informe sobre la base de los antecedentes y consideraciones siguientes:

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PREVIO.-** En aras a no ser reiterativos ni extendernos en nuestra exposición de hechos, nos remitimos a los antecedentes documentales obrantes en el expediente administrativo y detallados concretamente en el informe técnico de fecha 23 de julio de 2025 y CSV n.º [Y006754aa91f171285607e91ac070c25j](#); si bien, para una mejor contextualización de lo que es objeto del presente informe, a continuación se identificarán los hitos más relevantes.

**PRIMERO.-** Con fecha 31 de julio de 2023 y R.E. n.º 2023/10909, D. \*\*\*\*\*, en representación de la entidad ROCA GESTIÓN HOSPITALARIA, S.L., presenta documentación (mediante enlace de descarga) relativa a Programa de Actuación sobre el Medio Urbano en el lote 5 de la Urbanización Valle de Puerto Rico y Documento Ambiental Estratégico y, en mérito de su contenido, solicita el inicio de la tramitación del mismo.

La referida documentación fue aportada presencialmente en formato CD el 3 de agosto de 2023 y las tasas para la tramitación del expediente (300 ) fueron abonadas el 19 de septiembre de 2023, siendo en este momento en el que se considera suficiente la documentación mínima indispensable para admitir a trámite la solicitud.

**SEGUNDO.-** Con fecha 26 de febrero de 2024 (R.S. 2024/3330), se notifica al interesado requerimiento técnico efectuado por la arquitecta municipal, Dña. Carina I. Hernández García, en fecha 22 de febrero de 2024 y CSV n.º [p006754aa9281607b2b07e819c02080bo](#), el cual es subsanado con sucesivos aportes documentales en fechas 19 de abril de 2024 (R.E. 2024/6229), 23 de abril de 2024 (presencial en formato CD, R.E. 2024/6352), y 15 de mayo de 2024 (R.E. 2024/7534).

**TERCERO.-** Con fecha 7 de junio de 2024, el Pleno Municipal, en sesión ordinaria, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754aa92916077bc07e90380a0a14h

<<PRIMERO.- Remitir a la **Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán** la solicitud de inicio del **Programa de actuación sobre el medio urbano, Lote 5, Valle De Puerto Rico, T.M. de Mogán**, promovido y formalizado por **ROCA GESTIÓN HOSPITALARIA S.L.**, acompañada de la documentación exigida en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, **a fin de que se tramite la correspondiente evaluación ambiental estratégica simplificada.**

**SEGUNDO.-** Una vez se reciba el correspondiente informe ambiental estratégico, y siempre que este determine que el programa en cuestión no tiene efectos negativos sobre el medio ambiente, continuar con los trámites para la aprobación del **Programa de actuación sobre el medio urbano, Lote 5, Valle De Puerto Rico, T.M. de Mogán**>>.

**CUARTO.-** Con fecha 21 de junio de 2024, por resolución de la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán, se acuerda admitir a trámite la solicitud e iniciar el correspondiente procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, así como someter el Documento Ambiental Estratégico a consulta de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, por plazo de 45 días hábiles, todo ello **condicionado** a que <<por el Órgano Sustantivo se proceda a modificar lo pertinente del DAE a los efectos de que se desarrolle una representación gráfica de los distintos aspectos ambientales a escala del análisis ambiental abordado>>.

**QUINTO.-** Con fecha 30 de octubre de 2024, transcurrido el plazo de información pública y consultas, y habiéndose dado cumplimiento al condicionante identificado en el apartado anterior, por resolución de la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán se acuerda <<aprobar el Informe Ambiental Estratégico con CSV n.º [X006754aa90e1e070c707e80120a0c16l](#), en los términos propuestos, [] al no apreciarse efectos significativos sobre el medio ambiente como consecuencia de la aplicación de las determinaciones propuestas en el Programa de Actuación sobre el Medio Urbano, Lote 5 , Valle Puerto Ric, T.M. Mogán (Expte.. O.S. 9557/2024) (Expte. O.A. 9553/2024),debiendo atenderse a las correcciones del DAE indicadas en sus conclusiones>>.

La referida resolución fue publicada en el BOP n.º 135, de 6 de noviembre de 2024.

**SEXTO.-** Con fecha 19 de noviembre de 2024, la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán dicta nueva resolución, al haber detectado un error material en la publicación del Informe Ambiental Estratégico identificado en el apartado anterior, << toda vez que se incorpora en sus conclusiones un informe cuyo contenido corresponde a otro expediente en tramitación en el órgano ambiental>>, por lo que se acuerda su rectificación y la publicación en el Boletín Oficial correspondiente del Informe Ambiental Estratégico (CSV N.º [c006754aa927131304507e80d40b0a0ek](#) ).

La referida resolución fue publicada en el BOP n.º 145, de 29 de noviembre de 2024.

**SÉPTIMO.-** Con fecha 30 de enero de 2025 y R.E. 2025/1253, el interesado aporta nuevo documento ambiental estratégico, atendiendo a los condicionantes impuestos en el IAE, y con fecha 24 de febrero de 2025 y R.E. 2025/2782, a través del Portal de Administración Electrónica (PAE), aporta nuevamente la documentación relativa al PAMU de referencia, correspondiente a la Fase de Aprobación Inicial.

**OCTAVO.-** Con fecha 22 de julio de 2025 y R.E. 2025/12616, a través del Portal de Administración Electrónica (PAE), el interesado aporta nuevo documento de **Programa de actuación sobre el medio urbano, Lote 5, Valle De Puerto Rico, T.M. de Mogán**, correspondiente a la Fase de redacción: Aprobación Inicial, datado en Junio de 2025, así como borrador definitivo del **Convenio de gestión y ejecución**, incorporando a la entidad ALDI CANARIAS SUPERMERCADOS, S.L.U. como parte del convenio urbanístico y, por ende, como promotor de la iniciativa.

**NOVENO.-** Con fecha 23 de julio de 2025 y CSV n.º [Y006754aa91f171285607e91ac070c25j](#) se emite informe técnico por la arquitecta municipal Dña. Carina I. Hernández García, de cuyo tenor literal se extraen las siguientes consideraciones técnicas y propuesta:

**<<3.CONSIDERACIONES TÉCNICAS:**

A modo de introducción, se indica en la siguiente tabla la fase de redacción del PAMU en que nos encontramos:



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

Unidad administrativa de Secretaría

Fases de Tramitación

Evaluación	Aprobación	Información	Aprobación
Ambiental	Inicial	Pública	Definitiva
(Borrador + DAE)			

**PRIMERO.- Contenido del documento.**

Que habiéndose emitido en fecha 16/05/2023 informe técnico con CSV n.º [V006754aa930101624107e83a105082fc](#), donde quedaba justificada la procedencia del instrumento de ordenación, así como su objeto e iniciativa, indicando el procedimiento de tramitación y aprobación, y el resto de cuestiones que se consideraban oportunas, el presente informe técnico se emite con el objeto de verificar que la documentación aportada al expediente con 22/07/2025 (Reg.Entrada 12616), correspondiente a la Fase de redacción: **Aprobación Inicial**, del **Programa de actuación sobre el medio urbano, Lote 5, Valle De Puerto Rico, T.M. de Mogán**, satisface el contenido documental mínimo exigido según el apartado 3 del artículo 122 del RGEPC, así como a lo determinado en el artículo 22.5 del TRLSRU.

Además de lo anterior, deberá contener un Informe de impacto de género exigido por el artículo 6 de la Ley 1/2010, de 26 de febrero, de Igualdad entre Mujeres y Hombres, así como un Resumen Ejecutivo en virtud del artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante TRLSRU.

Una vez comprobada la documentación presentada, la misma cumple con el contenido mínimo exigible, considerando oportuno realizar las siguientes apreciaciones:

- En relación al **documento de ordenación**, indicar que en el mismo se ha subsanado las en virtud de las consideraciones expuestas en el citado informe técnico.
- En relación al **DAE**, indicar que el mismo ha sido subsanado en los términos expuestos por el Informe Ambiental Estratégico.

**SEGUNDO.- Procedimiento de tramitación y aprobación.**

El PAMU que nos ocupa fue sometido al procedimiento simplificado de evaluación ambiental, habiéndose aprobado por parte de la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán el Informe Ambiental Estratégico en fecha 30/10/2024, constando la publicación del mismo en el BOP nº135 de fecha 06/11/2024. Si bien, se tiene conocimiento que posteriormente, mediante resolución de fecha 18/11/2024, la CEAE acuerda rectificar el error material advertido en el Informe Ambiental Estratégico aprobado, publicándose una vez rectificado, en el BOP n.º145 de fecha 29/11/2024. En dicho Informe Ambiental se determinó lo siguiente:

Una vez analizados los criterios del Anexo V de la ley 21/2013, y a afectos de la aplicación de su artículo 31, se concluye, **la ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente**, siempre y cuando se cumplan las condiciones y medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante sobre el medio ambiente establecidas en el documento ambiental del mismo, así como las condiciones establecidas en el Informe Ambiental Estratégico para la aplicación de las determinaciones propuestas por el Programa de actuación sobre el medio urbano, Lote 5, Valle De Puerto Rico, T.M. de Mogán.

Por tanto, una vez superado el trámite previo de evaluación ambiental, procede continuar con el trámite del órgano sustantivo, siendo este el establecido en el artículo 122.2 del RGEPC, de conformidad con lo previsto en el artículo 24.1 del TRLSRU y del artículo 307.2 de la LSENPC, debiendo tramitarse y aprobarse el PAMU por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales, siguiendo los siguientes trámites:

- a) Aprobación inicial por el Pleno Municipal.
- b) Información pública de un mes con audiencia a todos los afectados.
- c) Aprobación definitiva por el Pleno Municipal.

d) El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, sede electrónica del Ayuntamiento y se notificará personalmente a todos los propietarios y los que hubieran presentado alegaciones durante el trámite de información pública.

**TERCERO.- Antecedentes urbanísticos. Planeamiento vigente.**

El instrumento urbanístico vigente que ordena el ámbito de ordenación es el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Mogán, aprobado definitivamente por Decreto del Gobierno de Canarias núm. 116/2015, de 22 de mayo, publicado en el BOC núm. 157 de jueves 13 de agosto de 2015, en adelante PMM, donde se recogió el Plan Parcial del Polígono 30 y 30 y las modificaciones al mismo, reconociendo el ámbito como suelo urbano consolidado.

La ordenación pormenorizada vigente para la parcela que nos ocupa queda establecida en el artículo 37 del PMM, es la siguiente:

	Parcela Lote 5
Superficie	9.300 m2
Condiciones de uso	Principal: Residencial Edificación unifamiliar Alternativo: Comunitario- en todas sus categorías. Permitidos: Aparcamientos Prohibido: Todos los restantes
	Edif máx: 0,65 m2/m2
	Nºplantas: 2
	Ocupación 40%
Condiciones de volumen	Tipo de rasante: interna. En el caso de que se destine a hospital-residencia sanitaria, su construcción podrá acogerse a las rasantes externas que determinan las calles que lo circundan.
	Altura máx. SR: 6,50 ms
	Retranqueos: A alineaciones públicas: 4ms a calles y 3ms a sendas.



Unidad administrativa de Secretaría

	A ejes medianeros: 3 ms
Aparcamientos	1 plaza cada 150 m <sup>2</sup> de edificación

**CUARTO.- Alternativas de ordenación y justificación del modelo de ordenación seleccionado.**

Como propuestas de ordenación, se establecen tres alternativas posibles para llevar a cabo la actuación de dotación descrita anteriormente, contemplando en las alternativas donde tiene lugar un incremento de aprovechamiento por cambio de uso la cesión de espacio libre en la propia parcela.

La **alternativa 0**, o de no actuación se basa en el planeamiento vigente.

La **alternativa 1** plantea la calificación íntegra de la parcela con destino comercial:

ALTERNATIVA 1		
	Lote 5	Lote 5 ZV
Superficie	9.092,12 m <sup>2</sup>	207,88 m <sup>2</sup>
Condiciones de uso	Principal: Terciario (Categoría de Comercial) Permitidos: Aparcamientos Prohibido: Todos los restantes	Uso principal: zona verde pública
Condiciones de volumen	Edif máx: 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> = 5.580 m <sup>2</sup> e	-
	Tipo de rasante: sus rasantes externas que determinan las calles que lo circundan.	-
	Altura máx. SR: 6,50 ms	-
Aparcamientos	1 plaza cada 150 m <sup>2</sup>	-

La **alternativa 2** propone una coexistencia del uso comercial y residencial:

ALTERNATIVA 2			
	Lote 5A	Lote 5B	Lote 5 ZV
Superficie	6.195,47 m <sup>2</sup>	2.928,13 m <sup>2</sup>	176,40 m <sup>2</sup>



1006754a92916017bc07e90380a0a14h

Condiciones de uso	Principal: Terciario (Categoría de Comercial)	Principal: Residencial	Uso principal: zona verde pública
	Permitidos: Aparcamientos	Permitidos: Aparcamientos	
	Prohibido: Todos los restantes	Prohibido: Todos los restantes	
Condiciones de volumen	Edif máx: 2500 m2e	Edif máx: 3.545 m2e	-
	Tipo de rasante: sus rasantes externas que determinan las calles que lo circundan.	Tipo de rasante: sus rasantes externas que determinan las calles que lo circundan.	-
Aparcamientos	1 plaza cada 150 m²	1 plaza cada 150 m²	-

El modelo de ordenación propuesto se basa en la **alternativa 2**, concretándose la normativa aplicable en el documento presentado.

Dada las características actuales de la parcela en donde existe un edificio en estado de desuso y notablemente deteriorado, así como las particularidades del ámbito, en donde aún existen varias parcelas vacantes con destino residencial en contraposición con las parcelas con destino comercial cuya edificabilidad ya ha sido materializada y se encuentran en condiciones de pleno funcionamiento, se considera acertado e idóneo para el desarrollo urbanístico de la parcela el modelo de ordenación seleccionado mediante el cual se persigue suprimir una edificación obsoleta para dar paso a la implantación del uso comercial en coexistencia con el uso residencial haciendo frente con ello a la creciente demanda de servicios sin suprimir el destino residencial actual de la parcela.

La iniciativa comporta, en líneas generales, distribuir la actual parcela en dos parcelas diferenciadas. La primera de ellas, el Lote 5A, estará destinada al uso comercial en una única planta, y la segunda, denominada Lote 5B, mantendrá el uso residencial vigente en 2 plantas. Ambas tendrán acceso directo desde la C/Madrid y deberán respetar el retranqueo de 4 metros a la alineación y 3 metros a medianeras, sendas y/o espacios públicos. En el caso de la parcela con destino comercial se exigirá una reserva de aparcamientos de 1 plaza cada 30 m2c, y en el caso de que se implante un establecimiento comercial destinado a la alimentación, tales como hipermercados, se establece la obligación de implementar 1 plazas por cada 25 m2. En la residencial, la exigencia será de una plaza por vivienda.

Asimismo, la iniciativa comporta la cesión de una superficie de suelo en el ámbito de actuación denominada Lote 5ZV, con destino a zona verde pública correspondiente a la cesión de suelo a favor del Ayuntamiento en cumplimiento de los deberes legales de cesión.

Lo pretendido se considera de interés público, ya que con ello se suprime la imagen de abandono actual y se propicia el desarrollo urbanístico de la misma, favoreciendo la implantación de los usos propuestos la dinamización de la actividad económica en el municipio, así como el incremento proporcional que resulte de la actuación de los espacios libres públicos y la plusvalía generada que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana.

**QUINTO.- Obligaciones de los propietarios en las actuaciones de dotación.**

En lo relativo a las obligaciones y compromisos de los propietarios de las actuaciones de dotación, de conformidad con el artículo 18.2 del TRLSRU, y en relación con el artículo 54 de la LSENPC, serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes expuestos en el artículo 120.2 del RGEPC, que se determinarán en relación con los del suelo urbano no consolidado, siempre en proporción y de acuerdo con el contenido y alcance de la actuación.

La calificación de un nuevo uso más lucrativo, el comercial, genera nuevos deberes añadidos de cesión en proporción al incremento recibido. Por un lado, la cesión de obligatoria y gratuita



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

Unidad administrativa de Secretaría

de suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, y por otro lado, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

**5.1.- En lo relativo a la carga, este se corresponde con la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesarios para reajustar su proporción, de conformidad con el artículo 54.2.a) de la LSENPC :**

a) En relación con la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, su contenido se calculará de conformidad con las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación, en tanto que índice de calidad de vida que no puede empeorar.

Para su cálculo, dado que el destino principal resultante de la actuación es el residencial, 3545 m<sup>2</sup> edificables frente a los 2500 m<sup>2</sup> de destino comercial, se ha aplicado sobre el incremento de aprovechamiento establecido en 441 UA, la reserva de prevista para los suelos urbanos no consolidados con destino predominantemente residencial en el artículo 138.1.A.c) de la LSENPC:

c) Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50% corresponderá a los espacios libres públicos.

De ello resulta para las 441 UA, la necesidad de **cesión obligatoria y gratuita de una superficie de 176,40 m<sup>2</sup>** de suelo para reajustar la proporción de las dotaciones públicas, calificada como espacio libre, y así consta en el **Informe de Tasación** presentado (Anexo nº7 del PAMU).

**5.2.- En lo relativo al deber, este se corresponde con la cesión en concepto de participación de la comunidad en la plusvalía de conformidad con el artículo 54.2.b) de la LSENPC :**

b) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.

Para su cálculo se ha aplicado el porcentaje del 5% sobre el incremento de aprovechamiento, establecido en 441 UA, por tratarse de una actuación de dotación que no implica incremento de edificabilidad, ofreciéndose al multiplicar dicho incremento por el valor de repercusión del uso comercial (875,00 /m<sup>2</sup>) un resultado de **19.293,75** (diecinueve mil doscientos noventa y tres euros con setenta y cinco céntimos), y así consta en el **Informe de Tasación** presentado (Anexo nº7 del PAMU).

Los **deberes de cesión**, en este caso, se concretan y ratifican en la asunción por el promotor de lo siguiente:

- La **cesión** de una superficie de suelo destinada a **espacio libre de 176,40 m<sup>2</sup>**.
- El **pago de la plusvalía** que asciende a **19.293,75** (diecinueve mil doscientos noventa y tres euros con setenta y cinco céntimos).

#### **SEXTO.- Adjudicación de las actuaciones sobre el medio urbano.**

Al tratarse de una iniciativa privada, habrá que adecuarse a lo dispuesto en el artículo 308.2 de la LSENPC, adjudicándose el sistema y las obras a su promotor, en este caso a la entidad Roca Gestión Hospitalaria SL, siendo necesaria la previa presentación de la siguiente documentación establecida en el punto 4 artículo 122 del RGEPC:

a) Propuesta de reparcelación para realizar la equidistribución cuando fuera necesaria. Se entiende por tal la distribución entre todos los afectados de los costos derivados de la



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

(...)

b) Plan de realojo y retorno, cuando fuera procedente.

c) Proyecto de urbanización, si hubieran obras de urbanización.

d) Convenios urbanísticos que correspondan para facilitar la gestión. No obstante, estos documentos podrán presentarse con posterioridad.

e) Propuesta de gestión de la actuación.

f) Cualquier otro documento que el promotor considere conveniente en orden a facilitar la gestión.

Para el caso que nos ocupa al tratarse de una actuación de dotación, la reparcelación para la obtención de las nuevas parcelas resultantes, públicas de dotación y privadas, podrá llevarse a cabo en virtud de lo establecido en el apartado 3 del artículo 26 del RGEPC mediante convenio urbanístico, siempre que cuente con la unanimidad de todos los propietarios afectados y el documento contenga las determinaciones de las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por [Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio](#), para la inscripción registral de las fincas de resultado de la actuación.

Para ello se ha incorporado en el Anexo nº6 - **Reparcelación** al PAMU, la documentación necesaria (planos y fichas de parcelas aportadas y resultantes).

Por otro lado, no se requiere el aporte de un **plan de realojo y retorno** al tratarse de una edificación sanitaria en desuso.

En relación al **proyecto y las obras de urbanización** de la parcela de cesión, se recoge en el borrador del **Convenio de gestión y ejecución** presentado como obligaciones de las entidades, entre otras, que tanto el proyecto como la ejecución de las obras será a costa de los promotores, en el plazo máximo de un año a contar desde la aprobación definitiva del PAMU.

En relación a los convenios urbanísticos y a la propuesta para la gestión de la actuación, ver los apartados siguientes del presente informe.

#### **SÉPTIMO.- Elección del modelo de gestión.**

Según lo establecido en el artículo 309 de la LSENPC, el municipio podrá elegir para el desarrollo de las actuaciones sobre el medio urbano cualquiera de los sistemas de ejecución regulados en esta ley, en la legislación de régimen jurídico, de contratación de las administraciones públicas o de régimen local, que sean adecuados a las características de la actuación.

El promotor del plan propone como forma de gestión el sistema de concierto.

Al tratarse de un propietario único que ostenta la titularidad del 100% de la superficie del ámbito de actuación se determina adecuado el sistema de ejecución privada de concierto, en virtud de lo establecido en el artículo 208 de la citada ley, asumiendo el propietario la entera actividad de ejecución conforme a las condiciones pactadas en el **convenio urbanístico** que se suscriba al efecto.

#### **OCTAVO.- Adjudicación de las obras sobre el medio urbano.**

La ejecución de las obras se atribuyen al promotor de la iniciativa en virtud del artículo 312 de la LSENPC y el artículo 124 del RGEPC, debiendo este presentar la pertinente solicitud conteniendo la documentación exigida en el citado artículo :

a) Referencia a la ordenación del ámbito en el supuesto que la actuación esté delimitada y ordenada en el correspondiente instrumento de planeamiento. En el supuesto que se ejecute la actuación conjuntamente con el Programa de actuación sobre el medio urbano (PAMU) recogido en el artículo 122 de este Reglamento, se anexionara la documentación a dicho instrumento de delimitación y ordenación.



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

Unidad administrativa de Secretaría

b) Propuesta de reparcelación para realizar la equidistribución, cuando fuera necesaria, con el contenido establecido en el artículo 32 y concordantes de este Reglamento que fueran necesario. (...)

c) Cuando fuera procedente, el plan de realojo temporal y definitivo, cumpliendo con los requisitos exigidos por la legislación estatal y autonómica, y en todo caso teniendo en cuenta lo siguiente: (...)

d) Convenios urbanísticos que correspondan para facilitar la gestión, en particular, convenios urbanísticos suscritos entre el Ayuntamiento y el promotor de la iniciativa para facilitar el acceso a las ayudas o subvenciones que pudieran otorgarse dentro de los planes de financiación de las Administraciones a que se refiere el [artículo 311 de la Ley 4/2017, de 13 de julio](#), del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

e) Propuesta para la gestión de la actuación, que podrá ser por cualquiera de los sistemas establecidos en la legislación urbanística, contratación administrativa y legislación de régimen local, así como cualquiera que el promotor considere conveniente en orden a facilitar la gestión, incluyendo convenios suscritos entre los propietarios y empresa, entidad o asociación que aporte fondos, en la forma reseñada en el artículo siguiente. El municipio, al resolver el procedimiento de adjudicación de la iniciativa, determinará la forma de gestión que estime oportuna, sin quedar vinculada por la propuesta formulada.

f) Los Estatutos y bases de actuación en el supuesto de que la iniciativa la formulen los propietarios incluidos en la actuación. En su caso, los estatutos de la comunidad de propietarios o de la cooperativa de viviendas, cuando cualquiera de ellas fuera la promotora de la iniciativa.

g) Proyecto de urbanización si fuera necesario.

h) Valoración de la monetización del aprovechamiento medio en el caso que se opte por su monetización. En este caso, deberá acompañarse el correspondiente informe de tasación que deberá ser ratificado por el técnico municipal durante el proceso de tramitación de conformidad con el procedimiento de valoración del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por [Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre](#), o norma que lo sustituya, incorporándose el correspondiente informe del técnico municipal en el documento que obtenga la aprobación definitiva para la expedición de su correspondiente certificación.

i) Aval para responder de la urbanización correspondiente al 15% del importe de la misma.

j) Proyecto de división horizontal o complejo inmobiliario en el caso que la actuación englobe la renovación edificatoria.

En lo que respecta a la letra a, la documentación se adjunta anexa al PAMU objeto de tramitación.

En relación a las letras b,c, y g, remitir a lo indicado en el apartado sexto del presente informe, y en relación a la propuesta de gestión de la actuación remitir al apartado séptimo.

El informe de valoración de la monetización ha sido presentado y ratificado en el apartado quinto del presente informe, correspondiéndose con el Anexo nº7 que acompaña al PAMU.

En relación al aval a presentar para responder a las obras de urbanización, se recoge en el borrador del **Convenio de gestión y ejecución** presentado como obligaciones de las entidades, entre otras, prestar la garantía de por importe de **91.911,76** (noventa y un mil novecientos once euros con setenta y seis céntimos) para cubrir el coste de las obras de urbanización de la parcela dotacional, para el supuesto de incumplimiento de la obligación de los promotores de la ejecución de las obras y/o del plazo máximo fijado, que será cancelada una vez sea recepcionada la parcela dotacional por el Ilustre Ayuntamiento de Mogán, urbanizada de conformidad con el proyecto autorizado.



1006754a92916017bc07e90380a0a14h

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

En relación al convenio urbanístico, se aporta borrador del convenio de gestión y ejecución a suscribir entre las partes.

Presentada la documentación, el procedimiento de ejecución se tramitará de conformidad con el artículo 125 del RGEPC.

#### **NOVENO.- Afecciones sectoriales.**

##### **A) Carreteras:**

El ámbito territorial del presente PAMU, no afecta a ninguna carretera de interés regional ni insular, siendo las carreteras de acceso y cercanas al mismo, vías de competencia municipal.

##### **B) Aguas:**

El ámbito territorial del presente PAMU, se encuentra a una distancia superior a 40 m del Barranco de Puerto Rico. Si bien según el Inventario de Cauces del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria, no se encuentra deslindado oficialmente. No obstante, no se considera que pueda existir afección alguna al cauce público dada la distancia a la que se encuentra el eje del Barranco, y a priori, no se verá afectada por las limitaciones impuestas para el dominio público hidráulico y la zona de servidumbre, no rigiendo la zona de policía al encontrarse en suelo urbano

##### **C) Costas:**

El ámbito territorial del presente PAMU, se sitúan fuera de la zona de dominio público marítimo terrestre, así como de sus servidumbres de tránsito y protección, incluso de la zona de influencia.

##### **D) Servidumbres aeronáuticas :**

El ámbito territorial del presente PAMU, no se encuentra dentro de la zona de afección de las servidumbres aeronáuticas correspondientes al aeropuerto de Gran Canaria.

##### **E) Puertos :**

El ámbito territorial del presente PAMU, no incide sobre puertos, instalaciones portuarias, ni instalaciones marítimas, y así consta inclusive en el informe emitido por el organismo competente durante el trámite ambiental obrante en el expediente.

##### **F) Patrimonio cultural :**

En ámbito territorial del presente PAMU, no existen bienes de interés patrimonial por lo que la ordenación propuesta no supone afección alguna a elementos del patrimonio cultural de Canarias.

##### **G) Telecomunicaciones :**

El ámbito territorial del presente PAMU, se clasifica y categoriza como suelo urbano consolidado, por lo que no se estima que la misma pueda afectar al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

##### **H) Defensa:**

Teniendo en consideración lo dispuesto en el citado **Real Decreto 417/2011 de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Gran Canaria - Base aérea de Gando**, y concretamente los municipios afectados por las servidumbres aeronáuticas indicados en el **artículo 5, el término municipal de Mogán no se encuentra afectado por servidumbre alguna**, y por tanto tampoco lo está el ámbito de actuación del instrumento de planeamiento que nos ocupa, perteneciente a dicho municipio.

Sin embargo, no se puede determinar si se incide sobre alguna servidumbre de protección de algún terreno, edificación o instalación afectos a la Defensa Nacional, por lo que se considera oportuno solicitar el correspondiente informe vinculante previsto en la disposición adicional segunda, apartado primero del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante TRLSRU:

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, cualquiera que sea su clase y denominación, que incidan sobre terrenos, edificaciones e instalaciones, incluidas sus zonas de protección, afectos a la Defensa Nacional deberán ser sometidos, respecto de esta



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

Unidad administrativa de Secretaría

incidencia, a informe vinculante de la Administración General del Estado con carácter previo a su aprobación.

#### 4. PROPUESTA.-

**PRIMERO.-** Informar técnicamente con carácter favorable a la Aprobación Inicial de Programa de actuación sobre el medio urbano, Lote 5, Valle De Puerto Rico, T.M. de Mogán, de fecha Junio 2025, todo ello en virtud de la documentación aportada al expediente en fecha 22/07/2025 (Reg.Entrada 12616).

**SEGUNDO.-** Tras la Aprobación Inicial, solicitar el informe sectorial al organismo competente en **materia de defensa**, a los efectos de si existe algún bien o propiedad de Defensa Nacional cercano al ámbito, cuyas servidumbres puedan verse afectadas, toda vez que el municipio de Mogán no se encuentra entre los municipios afectados por las servidumbres aeronáuticas TACAN de la Base Aérea de Gando, en virtud del artículo 5 del Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Gran Canaria>>.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes,

#### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

##### PRIMERA.- Objeto del informe y legislación aplicable.

Es objeto del presente informe la aprobación inicial de la ordenación propuesta en el Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) en el Lote 5 del Valle de Puerto Rico (T.M. de Mogán), promovido por la entidad ROCA GESTIÓN HOSPITALARIA S.L y formalizado con fecha 22 de julio y R.E. 2025/12616, así como los anexos de gestión y ejecución que acompañan al mismo, entre los cuales se incorpora un convenio urbanístico del que también es parte la entidad ALDI CANARIAS SUPERMERCADOS S.L.U..

En este sentido, la legislación aplicable a la aprobación del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) viene determinada, en esencia, por:

- Artículos 54, 86, 133, 140, 302, 303 y 307 de la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC).
- Artículos 122 a 126 del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (en adelante, RGEPC)
- Artículos 58 a 66, 80, 81, 82, 97 y 99 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, RPC).

##### SEGUNDA.- Naturaleza y alcance del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU), según la memoria justificativa

Tal como se desprende de la memoria justificativa del programa, el referido PAMU consiste en la reordenación de la parcela LOTE-5 del Valle de Puerto Rico, situada entre las calles Madrid y Valencia, que cuenta con una superficie de 9.300 m<sup>2</sup>, manteniendo su destino como residencial, y posibilitando implantar el uso terciario (comercial), ahora mismo agotado en el ámbito, toda vez que las parcelas con dicho destino ya han sido edificadas y se encuentran en pleno funcionamiento, existiendo aún en el ámbito diversas parcelas residenciales sin edificar que a futuro supondrán una mayor demanda comercial que la existente. En particular, se propone la reordenación de los parámetros de ordenación del Lote 5, ajustando su aprovechamiento en función de los valores de mercado de los usos residencial y terciario.

En palabras de la arquitecta municipal, y a tenor de lo expuesto asimismo en el borrador del convenio propuesto, <<la iniciativa comporta, en líneas generales, distribuir la actual parcela en dos parcelas diferenciadas. La primera de ellas, el Lote 5A, estará destinada al uso comercial en una única planta, y la segunda, denominada Lote 5B, mantendrá el uso residencial vigente en 2 plantas. Ambas tendrán acceso directo desde la C/Madrid y deberán respetar el retranqueo de 4 metros a la alineación y 3 metros a medianeras, sendas y/o espacios públicos. En el caso de la parcela con destino comercial se exigirá una reserva de aparcamientos de 1 plaza

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754a92916017bc07e90380a0a14h

cada 30 m2, y en el caso de que se implante un establecimiento comercial destinado a la alimentación, tales como hipermercados, se establece la obligación de implementar 1 plazas por cada 25 m2. En la residencial, la exigencia será de una plaza por vivienda.

Asimismo, la iniciativa comporta la cesión de una superficie de suelo en el ámbito de actuación denominada Lote 5ZV, con destino a zona verde pública correspondiente a la cesión de suelo a favor del Ayuntamiento en cumplimiento de los deberes legales de cesión.

Lo pretendido se considera de interés público, ya que con ello se suprime la imagen de abandono actual y se propicia el desarrollo urbanístico de la misma, favoreciendo la implantación de los usos propuestos la dinamización de la actividad económica en el municipio, así como el incremento proporcional que resulte de la actuación de los espacios libres públicos y la plusvalía generada que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana>>.

**TERCERA.- Definición y alcance de los Programas de Actuación sobre el Medio Urbano**

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC) configura los programas de actuación sobre el medio urbano como *instrumentos urbanísticos de ordenación sectorial*, de conformidad con lo preceptuado en su artículo 133.

Por su parte, dispone el artículo 302 de la LSENPC que las actuaciones sobre el medio urbano podrán consistir en: a) rehabilitación edificatoria; b) reforma o renovación urbana; y c) actuaciones de dotación.

En el presente caso, nos encontramos ante un Programa de Actuación sobre el Medio Urbano consistente, a tenor de lo expuesto por la arquitecta municipal en su informe de 23 de julio de 2025 (identificado en el antecedente de hecho noveno), en una **actuación de dotación**.

Así las cosas, se debe trae a colación lo dispuesto en el artículo 54 de la LSENPC, en virtud del cual las personas propietarias de suelo urbano incluido en actuaciones de dotación tendrán los deberes que recaen sobre los propietarios de suelo urbano no consolidado, si bien siempre en proporción y de acuerdo con el contenido y alcance de esa actuación.

Concretamente, prosigue el referido artículo en sus apartados siguientes, <<de acuerdo con la legislación estatal de suelo, el alcance de los siguientes deberes se acota en los siguientes términos:

- a) En relación con la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, su contenido se calculará de conformidad con las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación, en tanto que índice de calidad de vida que no puede empeorar.
- b) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.
- 3. A los efectos de estas cesiones, el incremento adicional de aprovechamiento se calculará en relación con aquel que haya sido legalmente materializado por las personas propietarias incluidas en la actuación.
- 4. El deber de cesión para dotaciones públicas podrá ser cumplido mediante su sustitución por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito correspondiente, o bien por cualquiera de las formas a que se refiere el apartado siguiente.
- 5. El deber de cesión en concepto de participación de la comunidad en la plusvalía podrá ser cumplido mediante su sustitución por su valor en metálico, debiendo emplearse, en este caso, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista, o bien integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana.
- 6. El cumplimiento efectivo de los anteriores deberes de cesión se materializará en el momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se beneficien del incremento de edificabilidad.>>

Por último, en lo que respecta al procedimiento de ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, al tratarse de un PAMU de iniciativa privada, se deberá estar a lo previsto en el artículo 125 del RGEPC, si

Unidad administrativa de Secretaría

bien no profundizaremos en este procedimiento al no ser objeto del presente informe, debiendo tenerse en consideración al momento de la aprobación de la ejecución de las actuaciones.

#### **CUARTA.- Contenido mínimo documental.**

En lo que respecta al contenido mínimo y a la documentación que debe acompañar al PAMU, debemos traer a colación lo dispuesto en los artículos 121 y 122 del RGEP, de cuyo tenor literal se desprende lo siguiente:

##### **<<Artículo 121 Clases de iniciativa y personas promotoras**

[...]

3. Cualquiera que sea el instrumento adoptado, la ordenación y delimitación de las actuaciones en el medio urbano deberá contener la siguiente documentación:

- a) *Propuesta de delimitación geográfica del ámbito, con aportación de la documentación gráfica correspondiente.*

b) *Propuesta de la ordenación.*

c) *Memoria de viabilidad económica que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

- 1) *Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*

2) *Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*

3) *El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

4) *El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*

5) *La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.*

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754aa92916077bc07e90380a0a14h

d) *Evaluación ambiental estratégica, cuando proceda por dar cobertura a proyectos sujetos a evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación básica de evaluación ambiental>>.*

**<<Artículo 122 Delimitación y ordenación de las actuaciones por programas de actuación sobre el medio urbano**

[...]

3. El contenido de estos instrumentos será el establecido en el artículo anterior de este Reglamento para los instrumentos de la ordenación y delimitación de las actuaciones en el medio urbano y, en particular:

- a) Delimitación geográfica del ámbito de actuación.
- b) Propuesta de la ordenación, con descripción de la actuación de rehabilitación edificatoria, reforma o renovación urbana y de las dotaciones que se propongan.
- c) Documentación gráfica que sea suficiente en atención a la actuación propuesta.
- d) Memoria de viabilidad económica con el contenido establecido en el artículo anterior.
- e) Documentación ambiental.

4. Asimismo, deberá acompañarse a la documentación anteriormente expuesta, la necesaria para la gestión y ejecución de la actuación que se detalla en los siguientes artículos para la ejecución de las actuaciones en el medio urbano de naturaleza pública o privada siempre que sea necesario en atención a la naturaleza y características de la actuación:

- a) Propuesta de reparcelación para realizar la equidistribución cuando fuera necesaria. Se entiende por tal la distribución entre todos los afectados de los costos derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación a retribuir su actuación.

- b) Plan de realojo y retorno, cuando fuera procedente.
- c) Proyecto de urbanización, si hubieran obras de urbanización.
- d) Convenios urbanísticos que correspondan para facilitar la gestión. No obstante, estos documentos podrán presentarse con posterioridad.
- e) Propuesta de gestión de la actuación.
- f) Cualquier otro documento que el promotor considere conveniente en orden a facilitar la gestión>>.

Además de la documentación relacionada en los artículos mencionados, al tratarse de un PAMU de iniciativa privada, el mismo debe venir igualmente acompañado de la documentación que se detalla en el **artículo 124 del REGPC**, concretamente:

<<a) Referencia a la ordenación del ámbito en el supuesto que la actuación esté delimitada y ordenada en el correspondiente instrumento de planeamiento. En el supuesto que se ejecute la actuación conjuntamente con el Programa de actuación sobre el medio urbano (PAMU) recogido en el artículo 122 de este Reglamento, se anexionara la documentación a dicho instrumento de delimitación y ordenación.

b) Propuesta de reparcelación para realizar la equidistribución, cuando fuera necesaria, con el contenido establecido en el artículo 32 y concordantes de este Reglamento que fueran necesario. Esta propuesta formulará la distribución entre todos los afectados de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación. A estos efectos, se tomarán como base las cuotas de



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

Unidad administrativa de Secretaría

participación de los propietarios, bien en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, bien en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, teniendo en cuenta, en su caso, el acuerdo al que se haya llegado con las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación, para retribuir su actuación. Asimismo, la propuesta de proyecto de reparcelación deberá recoger los aprovechamientos y gastos de urbanización que correspondan a los propietarios que no han formulado la iniciativa, quienes serán considerados como adjudicatarios provisionales hasta que formulen, en el periodo de información pública, su deseo de adherirse o no a la iniciativa. La reparcelación deberá contener la cuenta de la Liquidación Provisional, en cuyo "haber" se incluirán las indemnizaciones que, en su caso, correspondan al propietario o el porcentaje que le corresponda de las ayudas o subvenciones que se otorguen a la actuación, compensándose las de distinto signo. En hojas individualizadas de justiprecio se deberán valorar los aprovechamientos de los propietarios que no se adhieran a la iniciativa y que, en consecuencia, serán expropiados, así como las indemnizaciones que procedan por demolición de preexistencias o cualquier otro concepto.

c) Cuando fuera procedente, el plan de realojo temporal y definitivo, cumpliendo con los requisitos exigidos por la legislación estatal y autonómica, y en todo caso teniendo en cuenta lo siguiente:

1) Constituye una obligación del propietario de la vivienda por el tiempo de duración del contrato.

2) El propietario de la vivienda deberá garantizar al ocupante legítimo, por el tiempo de duración del contrato, una vivienda durante el periodo de ejecución de la urbanización hasta que sea posible el retorno, vivienda que dispondrá de similares condiciones a la que ocupaba legalmente y también en régimen de alquiler con renta que no podrá exceder en más de 25% a la que abonaba o, en su caso, la propia del inmueble arrendado.

3) Una vez ejecutada la urbanización, el propietario de la vivienda deberá garantizar al ocupante el retorno a la actuación adjudicándole una vivienda que se le entregará en concepto de alquiler en las mismas condiciones pactadas o, en su caso, asignándole una renta adecuada y propia de la vivienda asignada y esta vivienda no podrá ser inferior a la mitad de la superficie que tenía el inmueble a sustituir y nunca inferior a 90 m<sup>2</sup>. En el caso que la vivienda a sustituir fuera inferior a 90 m<sup>2</sup>, la vivienda que se entregue al ocupante deberá ajustarse a las condiciones de la misma, y además deberá de adjudicarse en el mismo solar o en el entorno y solo cuando no fuera posible y, además esté debidamente justificado, podrá sustituirse por una indemnización, todo lo cual deberá hacerse constar en el Plan de Realajo.

4) La Administración deberá garantizar que la propuesta del plan de realojo contempla a todos los ocupantes legales que tengan derecho.

d) Convenios urbanísticos que correspondan para facilitar la gestión, en particular, convenios urbanísticos suscritos entre el Ayuntamiento y el promotor de la iniciativa para facilitar el acceso a las ayudas o subvenciones que pudieran otorgarse dentro de los planes de financiación de las Administraciones a que se refiere el artículo 311 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

e) Propuesta para la gestión de la actuación, que podrá ser por cualquiera de los sistemas establecidos en la legislación urbanística, contratación administrativa y legislación de régimen local, así como cualquiera que el promotor considere conveniente en orden a facilitar la gestión, incluyendo convenios suscritos entre los propietarios y empresa, entidad o asociación que aporte fondos, en la forma reseñada en el artículo siguiente. El municipio, al resolver el procedimiento de adjudicación de la iniciativa, determinará la forma de gestión que estime oportuna, sin quedar vinculada por la propuesta formulada.

f) Los Estatutos y bases de actuación en el supuesto de que la iniciativa la formulen los propietarios incluidos en la actuación. En su caso, los estatutos de la comunidad de propietarios o de la cooperativa de viviendas, cuando cualquiera de ellas fuera la promotora de la iniciativa.



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

- g) Proyecto de urbanización si fuera necesario.
- h) Valoración de la monetización del aprovechamiento medio en el caso que se opte por su monetización. En este caso, deberá acompañarse el correspondiente informe de tasación que deberá ser ratificado por el técnico municipal durante el proceso de tramitación de conformidad con el procedimiento de valoración del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, o norma que lo sustituya, incorporándose el correspondiente informe del técnico municipal en el documento que obtenga la aprobación definitiva para la expedición de su correspondiente certificación.
- i) Aval para responder de la urbanización correspondiente al 15% del importe de la misma.
- j) Proyecto de división horizontal o complejo inmobiliario en el caso que la actuación englobe la renovación edificatoria>>.

En consonancia con lo expuesto, y una vez comprobado por la arquitecta municipal el contenido del PAMU, la misma concluye que la documentación que obra en el expediente cumple con el contenido mínimo exigido en los artículos 121 y 122 del RGEPC, así como en el 140.3 de la LSENPC y en el 58.2 del RPC.

Sin perjuicio de lo anterior, procede hacer especial mención al informe de sostenibilidad económica a que se refiere el artículo 65.3 del RPC, en virtud del cual, los instrumentos de ordenación deben contener un informe de sostenibilidad económica que <<debe venir avalado por los servicios correspondientes del ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local y, en particular, el reglamento orgánico municipal>>. En el presente caso, aunque el citado precepto no haga expresa referencia a los PAMU, lo cierto es que la LSENPC califica en su artículo 133 a estos instrumentos como de ordenación sectorial, y los integra dentro de los instrumentos de ordenación urbanística; por tanto, quien suscribe considera oportuno que, con carácter previo a la aprobación definitiva del instrumento, se recabe el referido informe de sostenibilidad económica de los servicios correspondientes con el fin de avalar la memoria de viabilidad económica que se adjunta al PAMU como anexo n.º 1.

**QUINTA.- Procedimiento a seguir para la aprobación de los Programas de Actuación sobre el Medio Urbano**

En lo que respecta al procedimiento a seguir para su tramitación y aprobación, el artículo 307 de la LSENPC establece que se tramitarán y aprobarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales, debiendo venir acompañados de la memoria de viabilidad económica y la delimitación gráfica del ámbito de actuación (v. art. 307.2 y 3 LSENPC).

En similares términos se pronuncia el **artículo 122.2 del RGEPC**, si bien en este precepto se regula el **procedimiento a seguir** de una forma más precisa, por lo que procedemos a su transcripción para una mayor concreción:

<<2. De conformidad con lo previsto en el [artículo 24.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre](#), en relación con el [artículo 307.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias](#), los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) se tramitarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales. En particular se deben seguir los siguientes trámites:

- **a) Aprobación inicial por el Pleno Municipal.**
- b) Información pública de un mes con audiencia a todos los afectados.**
- c) Aprobación definitiva por el Pleno Municipal**
- d) El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, sede electrónica del Ayuntamiento y se notificará personalmente a todos los propietarios y los que hubieran presentado alegaciones durante el trámite de información pública>>.**

Así pues, habiéndose superado con éxito la fase ambiental, y constando en el expediente el correspondiente informe ambiental estratégico aprobado en fecha 30/10/2024 por la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes del Ilustre Ayuntamiento de Mogán (publicado en BOP nº 145, de 29/11/2024) con su correspondiente consulta ambiental a las Administraciones afectadas, procede pues en este momento procesal, la aprobación inicial del PAMU y si exposición a información pública por plazo de un mes.

**SEXTA.- En relación con las posibles afecciones sectoriales**

A efectos de no ser reiterativos, nos remitimos a la consideración novena del informe técnico de fecha 23 de julio de 2025 y CSV n.º [Y006754aa91f171285607e91ac070c25j](#), identificado en el antecedente de hecho noveno



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

Unidad administrativa de Secretaría

del presente informe, de cuyo tenor literal se extrae, en síntesis, que el PAMU de referencia no tiene ninguna afección sectorial, salvo en lo que respecta a las servidumbres de protección de algún terreno, edificación o instalación afectos a la Defensa Nacional, lo cual no se puede determinar, por lo que se considera oportuno solicitar el correspondiente informe vinculante previsto en la disposición adicional segunda, apartado primero del TRLSRU.

#### **SÉPTIMA.- Suspensión automática del otorgamiento de licencias**

De conformidad con lo dispuesto en el **artículo 99.1 del RPC**, en virtud del cual, <<el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación determinará, por sí solo y desde el momento de su publicación oficial, la suspensión automática del otorgamiento de licencias en todas aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones supongan alteración del régimen vigente>>.

Así pues, procede en el presente supuesto acordar la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones, según el PAMU, supongan alteración del régimen vigente, dejando a salvo aquellas determinaciones que, aún aprobadas inicialmente, fueran menos restrictivas o limitativas que las del planeamiento en vigor.

**OCTAVA.-** La adopción del presente acuerdo es **competencia del Pleno** de la Corporación por así establecerlo expresamente el artículo 79.1 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, sin que para su aprobación sea necesaria la mayoría absoluta del número legal de miembros que conforman el Pleno, a tenor de lo expuesto en el artículo 47.1 de la LBRL, aplicable al presente caso por remisión expresa del artículo 307.2 de la LSENPC, en virtud del cual los Programas de Actuación sobre el Medio Urbano *se tramitarán y aprobarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales*, encontrando su regulación tal procedimiento de aprobación de las ordenanzas municipales (v. art. 153.4 LSENPC) en la legislación de régimen local, concretamente en el artículo 49 de la LBRL, sin que se contemple en este procedimiento ninguna mayoría específica para su aprobación.

En virtud de lo expuesto, se tiene a bien elevar a la consideración del Pleno la siguiente

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

**PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Programa de actuación sobre el medio urbano, Lote 5, Valle De Puerto Rico, T.M. de Mogán**, promovido por la entidad **ROCA GESTIÓN HOSPITALARIA S.L.**, presentado con fecha 22 de julio de 2025 y R.E. 2025/12616, así como los anexos que acompañan al mismo entre los que figura un convenio urbanístico para la gestión y ejecución de las actuaciones del que también forma parte la entidad **ALDI CANARIAS SUPERMERCADOS S.L.U.**

**SEGUNDO.-** Someter el expediente a **información pública con audiencia a todos los interesados** por plazo de **UN MES**, mediante la **publicación** del correspondiente anuncio en el **Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento de Mogán**, significando que, a tales efectos, el expediente se encontrará a disposición de los interesados en el Negociado de Planeamiento, sito en las Oficinas Municipales de Arguineguín, c/ Tamarán, 4, T.M. de Mogán, así como en la sede electrónica municipal.

**TERCERO.- Suspender la tramitación del otorgamiento de licencias** en aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones, según el PAMU, supongan alteración del régimen vigente, salvo que las determinaciones aprobadas inicialmente sean menos restrictivas o limitativas que las del planeamiento en vigor.

**CUARTO.- Con carácter previo a la aprobación definitiva**, recabar **informe de sostenibilidad económica de los servicios municipales** correspondientes y solicitar el **informe sectorial** al organismo competente en **materia de Defensa**, a los efectos de determinar si existe algún bien o propiedad de Defensa Nacional cercano al ámbito, cuyas servidumbres puedan verse afectadas por las determinaciones del PAMU.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

**QUINTO.-** Notificar la resolución que se adopte a los promotores de la iniciativa.

Es cuanto se tiene a bien informar a los efectos oportunos, según mi leal saber y entender desde el punto de vista jurídico y sin perjuicio de otro informe mejor fundado en derecho, quedando a salvo en cualquier caso, los pronunciamientos a que haya lugar por parte de la Corporación del Ayuntamiento de Mogán.

En Mogán, a la fecha de la firma electrónica.

Fdo.: Dalia E. González Martín

Letrada

Jefa del Servicio de Urbanismo

(S. Decreto nº 4295/2022, de 5 de septiembre)"

El asunto tratado se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaría (a la que se accede a través del enlace web que se describe a continuación), acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el 22/03/2018. Se producen las siguientes intervenciones:

[http://videoactas.mogan.es/?meeting=video\\_202508040000000000 FH.mp4&topic=4](http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202508040000000000 FH.mp4&topic=4)

Sometida a votación la propuesta dictaminada queda aprobada por dieciséis (16) votos a favor de JUNTOS POR MOGÁN (JPM) y dos (2) votos en contra del GRUPO MIXTO (NC-FAC, PSOE).

**5. Expte. 15051/2025. Propuesta para admitir a trámite la iniciativa de Lidl Supermercados S.A. para la Modificación Menor de las NNSS, Actuación de dotación en el Lote D1.1 del Plan Parcial de Ordenación de la Cornisa del Sur y modificación del viario-rotonda, Loma II, T.M. de Mogán , y su remisión a la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán, para tramitar la correspondiente evaluación ambiental estratégica simplificada.**

Por mi el secretario, se da cuenta de la propuesta, cuyo tenor literal es el siguiente:

**“ÁREA DE DESARROLLO**

**SERVICIO DE URBANISMO**

**NEGOCIADO PLANEAMIENTO**

**Ref.: DGM**

**Expte.: 15051/2025: Modificación menor NNSS Lote D1.1. Cornisa del Suroeste**

**Asunto: remitir expediente al órgano Ambiental**

**DALIA ESTER GONZÁLEZ MARTÍN**, Funcionaria municipal, Letrada, Jefa del Servicio de Urbanismo, según Decreto 4295/2022, de 5 de septiembre, en relación con el expediente de referencia, tramitado para la **Modificación Menor de las NNSS, Actuación de dotación en el Lote D1.1 del Plan Parcial de Ordenación de la Cornisa del Sur y modificación del viario-rotonda, Loma II, T.M. de Mogán**, y al amparo de lo dispuesto en el artículo 221 del Reglamento Orgánico Municipal, se emite el presente informe sobre la base de los antecedentes y consideraciones siguientes:

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** En fecha 29 de enero de 2025, la entidad LIDL SUPERMERCADOS, S.A., presenta escrito con R.E. REGAGE25e00006439573, aportando complementos y aclaraciones de la documentación del expediente 1718/2020 (URB 2016-024), al amparo del cual se venía tramitando la Modificación Menor NN.SS Lote D 1.1. (Actuación de dotación del Plan de Ordenación de Cornisa del Suroeste y Modificación dViario- Rotonda en el ámbito de Lomados, T.M.Mogán), promovido inicialmente por la entidad Cornisa del Suroeste, S.A., en virtud de solicitud originaria de fecha 23 de noviembre de 2016 y R.E. n.º 2016/17564.



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

Unidad administrativa de Secretaría

**SEGUNDO.-** En fecha 29 de julio de 2025, el Primer Teniente de Alcalde del Área de Urbanismo, Promoción Turística y Seguridad, D. Juan Mencey Navarro Romero, dicta Decreto n.º 2025/3509 en cuya parte resolutiva se acuerda:

**<<PRIMERO.-** Caducar y archivar el presente expediente, y su relacionado en papel URB 2016-24, iniciado en fecha 23 de noviembre de 2016 y R.E. n.º 2016/17564, por D. Luis Oller Daza, en representación de la entidad Cornisa del Suroeste S.A., para la Modificación puntual del Plan Parcial de Ordenación de Cornisa del Suroeste del T.M. de Mogán- Modificación del uso complementando los iniciales de una parcela de suelo urbano denominadas D1.2, por los motivos expuestos en las consideraciones jurídicas del presente informe.

**SEGUNDO.-** Incoar, simultáneamente, un nuevo expediente al objeto de tramitar ab initio la **<<Modificación Menor de las NNSS, Actuación de dotación en el Lote D1.1 del Plan Parcial de Ordenación de la Cornisa del Sur y modificación del viario-rotonda, Loma II, T.M. de Mogán>>**, identificando como promotor de la iniciativa a la entidad Lidl Supermercados S.A., e incorporando al mismo el último aporte documental de fecha 29 de enero de 2025 y R.E. REGAGE25e00006439573.

**TERCERO.-** Notificar la resolución que se adopte a cuantos figuren como interesados en el expediente, con indicación de los recursos que procedan>>.

**TERCERO.-** En la misma fecha, Dña. Carina Isabel Hernández García, arquitecta municipal, emite informe técnico con CSV nº [R006754aa9301d007cb07e90de070a123](#), en el cual, tras la exposición de antecedentes y consideraciones técnicas pertinentes, formula la siguiente propuesta:

**<<ÚNICA.-** Habiéndose hecho la comprobación a la que se refiere el artículo 29 - Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada - de la LEA, no realizándose observación alguna al respecto, remitir a la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica que se designe al efecto, el Borrador del Plan y el Documento Ambiental Estratégico de la **Modificación Menor de las NNSS, Actuación de dotación en el Lote D1.1 del Plan Parcial de Ordenación de la Cornisa del Sur y modificación del viario-rotonda, Loma II, T.M. de Mogán**, a los efectos de iniciar la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.>>.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes,

#### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** Los instrumentos de ordenación tienen vigencia indefinida, tal como establece el artículo 162 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC), sin perjuicio de lo establecido en la citada ley en relación con su modificación, adaptación o suspensión.

En este sentido, para la **elaboración y aprobación** de los Planes Generales de Ordenación debemos estar a la regulación prevista en la **Sección 3ª, Capítulo VI del Título III de la LSENPC (artículos 142 a 144)**, y en el **Capítulo III del Título V (artículos 69 a 71) del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, RPC)**. Si bien el Plan General de Ordenación del municipio de Mogán se encuentra actualmente en trámite, el instrumento análogo al mismo que resulta de aplicación son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas el 17 de noviembre de 1987 y publicadas en el BOC nº 162, de 19 de diciembre de 2008. Así pues, la modificación menor de las Normas Subsidiarias propuesta en este expediente, se regirá por los preceptos de la LSENPC referidos a los Planes Generales de Ordenación.

En cuanto a su objeto y contenido, los planes generales se encargan de definir el modelo territorial y urbanístico del municipio en el marco de las directrices de ordenación y del planeamiento insular, tal como se desprende del artículo 142 de la LSENPC y 69 del RPC; y, concretamente, tal como se desprende de la consideración técnica primera del informe identificado en el antecedente de hecho tercero del presente informe, la modificación prevista en el presente caso tiene por **objeto**:

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

<<Modificar parcialmente el Uso Principal: Complementar los usos de la parcela D 1.1 con el Comercial de cercanía (Unidad de Alimentación) y administrativo para en base a ello concretar una Actuación de Dotación de Espacios Libres públicos y mantenimiento de los Deportivos-Culturales-Sociales privados.

Todo ello con la finalidad de adaptar el uso de una parte de la superficie del Equipamiento privado a la realidad actual, complementando la Ordenación resultante como consecuencia de las preexistencias, físicas, funcionales, poblacionales y ambientales que se dan en ese ámbito, así como las proyectadas para ser ejecutadas en un futuro próximo, cubriendo las necesidades de la zona.

Produciéndose en dicha Actuación de Dotación sobre el medio Urbano, **un incremento de las dotaciones públicas, de Zonas Verdes, y mantenimiento del área Deportiva-Social-Cultural y peatonal**, incluyendo la preexistente consecuencia de los nuevos usos que se proponen para parte del lote D.1.1 que cubren y complementan, las necesidades principalmente de la población residencial del ámbito de Lomados.

Ello lleva aparejado obligatoriamente para su buen funcionamiento una modificación mínima o ajuste del viario, principalmente en lo que afecta a la rotonda preexistente en la GC-500 que se modifica formalmente dentro de su actual superficie para poder incluir un nuevo acceso rodado y peatonal a la parcela privada en una cota superior al que tiene actualmente que mejore su accesibilidad y también las de aquellas resultantes de los nuevos usos públicos que se generan.>>

En lo que respecta al **procedimiento a seguir**, y puesto que lo que ahora nos ocupa es una **modificación menor del instrumento de planeamiento**, debemos remitirnos a lo preceptuado en los **artículos 162 a 166 de la LSENPC**, en relación con el **artículo 106 del RPC**, de cuyo tenor literal se desprende lo siguiente:

**<<Artículo 106.- Modificación**

1. El contenido y determinaciones de los instrumentos de ordenación podrán ser objeto de modificación por las causas, los procedimientos y con los límites establecidos en los artículos 163 a 166 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. En el caso de modificación menor se prescindirá de los trámites de consulta pública previa y de avance, elaborándose un borrador de la alteración que se pretenda realizar y el documento ambiental estratégico previsto en el artículo 114 de este Reglamento para la evaluación ambiental estratégica simplificada.

3. En particular, las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes>>.

En sentido similar, el artículo 162 de la LSENPC establece la posibilidad de modificación de los instrumentos de ordenación, y los artículos 163 y 164 regulan, respectivamente, las causas de modificación sustancial y de modificación menor. Como se ha dicho anteriormente, en el presente caso **nos encontramos ante una modificación menor** regulada en el artículo 164 de la LSENPC, en virtud del cual:

<<1. Se entiende por modificación menor cualquier otra **alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial** conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento **podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo**.

Una vez definidas las peculiaridades de la modificación menor, debemos poner de manifiesto que la misma deberá regirse por el **procedimiento definido legalmente para la elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación**, a tenor de lo dispuesto en el **artículo 165 de la LSENPC**, con las peculiaridades señaladas anteriormente para los casos de modificación menor (apartados 2 y 3 del artículo 106 del RPC).

Procede traer a colación, pues, lo dispuesto en el artículo 144 de la LSENPC en lo que respecta al procedimiento de elaboración y aprobación (y similares artículos 74 a 84 del RPC):

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754a92916017bc07e90380a0a14h

Unidad administrativa de Secretaría

**<<Artículo 144. Elaboración y aprobación.**

1. Recibido el documento de alcance, el órgano promotor elaborará el estudio ambiental estratégico y el documento de avance del plan general, que contendrá el análisis y valoración de las diferentes alternativas de ordenación contempladas.

2. El documento de avance del plan general, acompañado del estudio ambiental estratégico, se someterá a información pública y a consulta de las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas y de las personas interesadas que hayan sido previamente consultadas, por un plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles y máximo de dos meses, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias.

De conformidad con lo previsto en la legislación básica sobre evaluación ambiental, la falta de emisión de los informes en el plazo fijado no interrumpirá la tramitación del procedimiento; no teniéndose en cuenta los informes o alegaciones recibidos fuera del plazo.

El periodo de información pública se anunciará en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento. La documentación expuesta al público deberá incluir un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico y un resumen ejecutivo en los términos de la legislación básica estatal.

3. A la vista del resultado de los trámites de información pública y de consulta, el órgano promotor modificará, de ser preciso, el contenido del estudio ambiental estratégico y elaborará el documento del plan que vaya a someterse a aprobación inicial por parte del Pleno del ayuntamiento, seleccionándose aquellas alternativas que resulten más equilibradas desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales.

El documento resultante, que incorporará la alternativa o alternativas seleccionadas, se someterá a informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales y posteriormente a información pública y a consulta de las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas, por un plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles y máximo de dos meses, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias; estándose a lo previsto en el apartado anterior sobre la emisión de los informes.

En todo caso, tendrán la consideración de administraciones afectadas los ayuntamientos colindantes, el respectivo cabildo insular, la Administración autonómica y la Administración estatal. En concreto, la Administración autonómica emitirá un informe único, preceptivo y vinculante, sobre las cuestiones sectoriales relativas a las competencias de carácter autonómico que pudieran resultar afectadas por el plan, a través del órgano colegiado al que se refiere el artículo 12.5 de la presente ley.

Asimismo, en cumplimiento de los principios de lealtad institucional y seguridad jurídica, si el órgano informante de la Administración autonómica advirtiera que existe algún aspecto del plan sometido a informe del que pudiera resultar una manifiesta infracción del ordenamiento jurídico, lo pondrá en conocimiento de la administración que hubiera remitido dicho plan. El informe se basará estrictamente en criterios de legalidad.

El periodo de información pública se anunciará en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento.

4. Transcurrido el plazo previsto en el apartado anterior, se introducirán las modificaciones que resulten de dicho proceso; actualizándose, en su caso, el estudio ambiental estratégico.

Si como consecuencia de las alegaciones formuladas o de los informes emitidos se introdujeran cambios sustanciales en relación con el documento aprobado inicialmente, por el



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

órgano municipal competente se llevará a cabo un nuevo periodo de información pública y de consulta por plazo de cuarenta y cinco días.

5. La propuesta final de plan se remitirá al órgano ambiental a los efectos de formular la declaración ambiental estratégica, en el plazo máximo de dos meses, contados desde la recepción del expediente de evaluación ambiental estratégica completo, prorrogables por un mes más por razones justificadas debidamente motivadas y comunicadas al ayuntamiento.

Si el órgano ambiental considera que la información pública o las consultas no se han realizado correctamente o que es necesaria información adicional, requerirá al órgano sustantivo para que lo subsane en el plazo máximo de tres meses. En este caso, se suspenderá el cómputo del plazo para la formulación de la declaración ambiental estratégica.

Transcurridos tres meses desde el requerimiento el órgano ambiental sin que se hubiese subsanado el expediente, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación ambiental estratégica, notificando al órgano municipal competente la resolución de terminación.

6. En el supuesto de que existan discrepancias sobre el contenido de la evaluación ambiental estratégica, el órgano municipal que tramita el plan trasladará al órgano ambiental un escrito fundado donde manifieste las razones que motivan la discrepancia, en los términos previstos en la legislación estatal básica.

Recibido el escrito de discrepancias, el órgano ambiental deberá pronunciarse en un plazo máximo de treinta días hábiles. Si el órgano ambiental no se pronunciase en el citado plazo, se entenderá que mantiene su criterio respecto del contenido de la declaración ambiental estratégica.

De mantenerse la discrepancia, el órgano municipal que tramita el plan elevará la misma, bien al Gobierno de Canarias cuando el órgano ambiental sea autonómico, o bien, en otro caso, al pleno municipal. En tanto no recaiga resolución expresa, se considerará que la declaración ambiental estratégica mantiene su eficacia.

7. Una vez formulada, la declaración ambiental estratégica y, en su caso, el acuerdo de resolución de discrepancias, se publicará en el plazo de quince días hábiles en el Boletín Oficial de Canarias y en la sede electrónica del ayuntamiento y, cuando pertenezca a una administración diferente, en la sede electrónica del órgano ambiental.

8. Una vez publicada la declaración ambiental estratégica, el plan se someterá, con las correcciones que correspondan, a la aprobación definitiva por el pleno del ayuntamiento, que lo podrá aprobar de forma total o parcial.

El documento del plan que se someta a la aprobación definitiva deberá ir acompañado de un resumen ejecutivo que detalle las líneas básicas de la ordenación, las conclusiones de los informes emitidos por las administraciones consultadas y las alegaciones presentadas en el trámite de información pública.

9. Tras su aprobación definitiva, el plan se publicará en el Boletín Oficial de Canarias a los efectos de su entrada en vigor, junto con la documentación prevista en la legislación estatal básica; y en la sede electrónica del ayuntamiento.

10. En el caso de que la ordenación pormenorizada se pretenda realizar de forma completa por el Plan General, su elaboración, aprobación y evaluación ambiental se realizará por el procedimiento establecido para los planes parciales y especiales de ordenación de acuerdo con los artículos 147 y 148 de esta ley>>.

**SEGUNDO.-** No obstante anterior, con carácter previo a la aprobación inicial, la Modificación Menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en adelante, LEA), en virtud del cual:

<<1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura,



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

Unidad administrativa de Secretaría

acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán **objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:**

a) **Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.**

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior>>.

Por consiguiente, a tenor de lo expuesto en el 86.6 de la LSENPC, en virtud del cual, el órgano ambiental encargado de llevar a cabo la evaluación ambiental de los instrumentos municipales será <<el que pueda designar el ayuntamiento, si cuenta con los recursos suficientes o, previo convenio, podrá optar por encomendar esa tarea al órgano ambiental autonómico o bien al órgano ambiental insular de la isla a la que pertenezca>>, y considerando que el Ayuntamiento de Mogán ha constituido su propio órgano ambiental, el cual encuentra su regulación específica en los artículos 186 a 199 del Reglamento Orgánico Municipal, destacando, entre las funciones atribuidas al mismo por el artículo 188, las relativas al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, quien suscribe estima acertado el pronunciamiento de la técnico municipal en lo relativo a la designación de la **Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán** para llevar a cabo la correspondiente **evaluación ambiental estratégica simplificada**.

Al efecto, el artículo 29 de la LEA establece que la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, debe ir acompañada del borrador del programa y del documento ambiental estratégico que contenga la información siguiente:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

**TERCERO.-** A la vista de los antecedentes y fundamentación expuestos, y considerando que el documento propuesto cumple con el contenido mínimo exigible por el artículo 29 de la LEA, tal como ha puesto de manifiesto la técnico municipal (informe identificado en el antecedente de hecho tercero), procedería la remisión del Borrador del Plan y del Documento Ambiental Estratégico a la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán para llevar a cabo la correspondiente evaluación ambiental estratégica simplificada, con carácter previo a la aprobación inicial de la Modificación Menor.

**CUARTO.-** Es competente para la adopción del presente acuerdo el Pleno del Ilustre Ayuntamiento de Mogán, al ser este el órgano sustantivo competente para la aprobación de la modificación propuesta, de conformidad con la definición dada por el artículo 86.6.b) de la LSENPC, en concordancia con las atribuciones conferidas al mismo por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con el artículo 164 de la LSENPC, sin que para su adopción sea exigible ninguna mayoría específica.

Visto cuanto antecede, se eleva a su consideración la siguiente

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

**PRIMERO.-** Admitir a trámite la iniciativa formulada por la entidad Lidl Supermercados S.A. para la <<Modificación Menor de las NNSS, Actuación de dotación en el Lote D1.1 del Plan Parcial de Ordenación de la Cornisa del Sur y modificación del viario-rotonda, Loma II, T.M. de Mogán>>.

**SEGUNDO.-** Remitir a la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán el Borrador del Plan y el Documento Ambiental Estratégico aportados en fecha de 29 de enero de 2025 y R.E. REGAGE25e00006439573, relativos a la <<Modificación Menor de las NNSS, Actuación de dotación en el Lote D1.1 del Plan Parcial de Ordenación de la Cornisa del Sur y modificación del viario-rotonda, Loma II, T.M. de Mogán>>, a fin de que se tramite la correspondiente evaluación ambiental estratégica simplificada.

Es cuanto se tiene a bien informar a los efectos oportunos en atención a lo requerido, según mi leal saber y entender desde el punto de vista jurídico y sin perjuicio de otro informe mejor fundado en derecho, quedando a salvo en cualquier caso, los pronunciamientos a que haya lugar por parte de la Corporación del Ayuntamiento de Mogán.

En Mogán, a la fecha de la firma electrónica.

Fdo.: Dalia E. González Martín

Letrada

Jefa del Servicio de Urbanismo

(S. Decreto nº 4295/2022, de 5 de septiembre)"

El asunto tratado se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaría (a la que se accede a través del enlace web que se describe a continuación), acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el 22/03/2018. Se producen las siguientes intervenciones:

[http://videoactas.mogan.es/?meeting=video\\_202508040000000000\\_FH.mp4&topic=5](http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202508040000000000_FH.mp4&topic=5)

Sometida a votación la propuesta dictaminada queda aprobada por dieciséis (16) votos a favor de JUNTOS POR MOGÁN (JPM), un (1) voto en contra de NC-FAC y una (1) abstención del PSOE.

**6.-Parte de Control y Fiscalización. Dar cuenta de las actas de la Junta de Gobierno Local de fechas, 17 y 25 de junio, 27 de junio (sesión extraordinaria), 1 de julio (sesiones ordinaria y extraordinaria) y 9 y 15 de julio de 2025, así como Decretos dictados números 2945 al 3550, del 24 de junio al 30 de julio de 2025.**

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

Unidad administrativa de Secretaría

Dación de cuentas de las actas de la Junta de Gobierno Local de fechas, 17 y 25 de junio, 27 de junio (sesión extraordinaria), 1 de julio (sesiones ordinaria y extraordinaria) y 9 y 15 de julio de 2025, así como Decretos dictados números 2945 al 3550, del 24 de junio al 30 de julio de 2025.

El Pleno se da por enterado.

El asunto tratado se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaría (a la que se accede a través del enlace web que se describe a continuación), acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el 22/03/2018.

[http://videoactas.mogan.es/?meeting=video\\_202508040000000000\\_FH.mp4&topic=6](http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202508040000000000_FH.mp4&topic=6)

## **7.-Ruegos y Preguntas**

**Preguntas presentadas por D. Julián Artemi Artilles Moraleda -RE nº 13361/2025 de 31 de julio.**

Iniciativa 1, pregunta.

¿Qué acciones se tiene previsto acometer por el grupo de gobierno para dar respuesta a las retenciones y atascos que se vienen produciendo en varios núcleos del municipio, siendo mas habituales en las entradas a Arguineguín y en la entrada a Playa de Mogán en los días de mercadillo.?

Iniciativa 2, pregunta.

Una vez finalizadas las Fiestas del Carmen de Arguineguín, ¿consideran que fue un acierto el concierto celebrado en la víspera del día del Carmen?

El asunto tratado se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaría (a la que se accede a través del enlace web que se describe a continuación), acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el 22/03/2018. Se producen las siguientes intervenciones:

[http://videoactas.mogan.es/?meeting=video\\_202508040000000000\\_FH.mp4&topic=7](http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202508040000000000_FH.mp4&topic=7)

## **8.-Asuntos de Urgencia**

Hay un asunto de urgencia.

El asunto tratado se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaría (a la que se accede a través del enlace web que se describe a continuación), acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el 22/03/2018.

[http://videoactas.mogan.es/?meeting=video\\_202508040000000000\\_FH.mp4&topic=8](http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202508040000000000_FH.mp4&topic=8)



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36

**9. Asunto de urgencia. Expte. 15352/2025. Propuesta para incluir en el orden del día por asunto de urgencia en el Pleno ordinario de julio, MOCIÓN INSTITUCIONAL por el Día Internacional de la Juventud, 12 de agosto.**

Por la Presidencia se explica el motivo de la urgencia del asunto y **se somete a votación la especial y previa declaración de urgencia** del mismo, **requerida por el artículo 83 del ROF**, quedando aprobada por unanimidad de los miembros asistentes.

Se da cuenta de la propuesta emitida que literalmente dice:

**“Juan Mencey Navarro Romero, Alcalde Accidental del Ayuntamiento de Mogán**, según decreto n.º 3265/2025 de 14 de julio, visto el escrito presentado por el Portavoz del grupo Juntos por Mogán, con registro de entrada nº 2025/13405 de fecha 1 de agosto de 2025, que literalmente dice:

**MOCIÓN INSTITUCIONAL CON MOTIVO DEL 12 DE AGOSTO, DÍA INTERNACIONAL DE LA JUVENTUD**

D. Juan Mencey Navarro Romero con DNI \*\*\*069\*\*\* como portavoz del grupo Juntos por Mogán, cuyos demás datos figuran ya en este Ayuntamiento, elevo a la consideración del Pleno municipal para su debate y aprobación la siguiente MOCIÓN INSTITUCIONAL:

El 12 de agosto fue proclamado por la Asamblea General de las Naciones Unidas como el Día Internacional de la Juventud, con el objetivo de destacar el papel fundamental de las personas jóvenes en la construcción de sociedades más justas, inclusivas, solidarias y sostenibles. Esta conmemoración es una oportunidad para reconocer los derechos, necesidades y aspiraciones de la juventud, así como para fortalecer las políticas públicas dirigidas a garantizar su desarrollo integral y su plena participación en la vida social, política, económica y cultural.

En Canarias, la juventud representa una parte esencial de nuestra población. Son agentes de cambio, creatividad, innovación y transformación social. Sin embargo, también se enfrentan a importantes desafíos, como el desempleo, la precariedad laboral, la dificultad para acceder a una vivienda digna, la exclusión social, la falta de oportunidades educativas y formativas, la crisis climática, la salud mental y la participación política limitada.

El Día Internacional de la Juventud sirve para celebrar y dar voz a la juventud, sus acciones y sus iniciativas de los jóvenes. La celebración y los actos celebrados en este día pretenden destacar la importancia del compromiso de los jóvenes en la vida y en los procesos políticos, económicos y sociales.

Desde los ayuntamientos, como administración más cercana a la ciudadanía, tenemos la obligación de promover espacios seguros, participativos y abiertos donde las personas jóvenes puedan desarrollarse en libertad, igualdad y diversidad. Debemos fomentar políticas de juventud integrales, inclusivas y basadas en derechos, que incluyan a las y los jóvenes en la toma de decisiones y respondan a sus demandas actuales y futuras.

Además, resulta fundamental promover desde la Federación Canaria de Municipios (FECAM) la perspectiva juvenil de forma transversal en todas las áreas del gobierno local, desde la educación y el empleo, hasta la cultura, el deporte, la salud, el medioambiente y la igualdad de género. Escuchar activamente a la juventud, incluir su voz en los procesos políticos y garantizar el acceso a recursos adecuados es clave para consolidar una sociedad más democrática, participativa y justa.

En línea con la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, es imprescindible integrar la juventud en la implementación y seguimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), particularmente aquellos vinculados con el fin de la pobreza (ODS 1), salud y bienestar (ODS 3) educación de calidad (ODS 4), trabajo decente y crecimiento económico (ODS 8), reducción de las desigualdades (ODS 10), ciudades y comunidades sostenibles (ODS 11) y acción por el clima (ODS 13).

Por todo ello, y con motivo de la conmemoración del Día Internacional de la Juventud, se hace un llamamiento a la reflexión y se propone a los miembros de la Comisión de Cooperación, Juventud, Igualdad y Diversidad de la FECAM, la adopción de los siguientes:

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754a92916017bc07e90380a0a14h

Unidad administrativa de Secretaría

#### ACUERDOS

PRIMERO.- Reconocer y conmemorar oficialmente el 12 de agosto como Día Internacional de la Juventud, reafirmando el compromiso del municipio con los derechos, las aspiraciones y el bienestar de las personas jóvenes.

SEGUNDO. Integrar de manera transversal los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) en las políticas locales de juventud, y promoviendo la participación activa de la juventud en su seguimiento y evaluación.

TERCERO.- Fortalecer los espacios de participación juvenil, garantizando que sus propuestas se integren y colaborar con entidades juveniles, centros educativos y colectivos sociales para el diseño e implementación de actividades culturales, educativas, deportivas y de concienciación ambiental dirigidas a la juventud.

CUARTO.- Solicitar al Gobierno de Canarias, que refuercen sus políticas de juventud y doten de recursos a los municipios para la implementación de programas eficaces en los ámbitos de empleo, salud y vivienda.

Por todo lo expuesto, desde Juntos por Mogán proponemos al Pleno municipal la aprobación del siguiente ACUERDO

PRIMERO.- Declarar la adhesión del Ilustre Ayuntamiento de Mogán a la Moción Institucional Día Internacional de la Juventud .

SEGUNDO.- Dar traslado del acuerdo adoptado a la Fecam.

Juan Mencey Navarro Romero

Por todo ello, solicito del Secretario de este Ayuntamiento la inclusión de la propuesta transcrita anteriormente como MOCIÓN INSTITUCIONAL en el orden del día como asunto de urgencia, del Pleno Corporativo de este Ayuntamiento del mes de julio 2025, para su debate y aprobación si procede, en su caso."

El asunto tratado se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaría (a la que se accede a través del enlace web que se describe a continuación), acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el 22/03/2018. Se producen las siguientes intervenciones:

[http://videoactas.mogan.es/?meeting=video\\_202508040000000000\\_FH.mp4&topic=9](http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202508040000000000_FH.mp4&topic=9)

Sometida a votación la propuesta queda aprobada por unanimidad de los miembros asistentes.>>

Y no habiendo más asuntos que tratar, la Presidencia levanta la sesión, siendo las once horas, ocho minutos del mismo día de su comienzo, de la que se extiende la presente Acta, y de la que yo, el Secretario General Accidental, doy fe.

**EL ALCALDE-ACCIDENTAL,**

**EL SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL,**

Diligencia para hacer constar que el acta del Pleno de fecha **4 de agosto de 2025, en sesión ordinaria** ha sido aprobada por dicho órgano en la sesión celebrada el día **5 de septiembre de 2025**.

Y para que conste, firmo la presente en Mogán, a fecha indicada en la firma electrónica.

El Secretario General Accidental,

Fdo.: David Chao Castro

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 10:36



1006754aa92916017bc07e90380a0a14h