

Unidad administrativa de Secretaría

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE MEDIO AMBIENTE, SERVICIOS PÚBLICOS, OBRAS PÚBLICAS Y EMBELLECIMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 4 DE NOVIEMBRE DE 2025

En el Salón de Plenos de las Casas Consistoriales de Mogán, siendo las ocho horas, cuarenta y dos minutos del día **4 de noviembre de 2025**, se reúne la **Comisión Informativa de Medio Ambiente, Servicios Públicos, Obras Públicas y Embellecimiento** bajo la Presidencia del Segundo Teniente de Alcalde, don Juan Ernesto Hernández Cruz, con 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

ALCALDE

<u>Nombre</u>	<u>Asiste</u>	<u>Partido</u>
---------------	---------------	----------------

CONCEJALES

<u>Nombre</u>	<u>Asiste</u>	<u>Partido</u>
JUAN ERNESTO HERNANDEZ CRUZ	Sí	JPM
CONSUELO DIAZ LEON	Sí	JPM
EMILY DEL CARMEN QUINTANA RAMIREZ	Sí	JPM
JOSUE HERNANDEZ DELGADO	No	JPM
NEFTALI DE JESUS SABINA DENIZ	Sí	JPM
MINERVA OLIVA MARTEL	No	JPM
JOSE JAVIER ROMERO ALONSO	No	NC-FAC
JUAN MANUEL GABELLA GONZALEZ	No	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 30 de septiembre de 2025.
- Punto 2º Expte. 5356/2025. Propuesta para desestimar las alegaciones presentadas y aprobar

t006754aa92405118a807ea127020826H

definitivamente la Memoria justificativa sobre el establecimiento del modelo de gestión del servicio público de gestión de los albergues municipales de Mogán, así como, el Reglamento de régimen jurídico, funcionamiento y uso de los albergues municipales en el término municipal de Mogán.

- Punto 3º Dación de cuentas de los concejales delegados.
 Punto 4º Ruegos y preguntas.
 Punto 5º Asuntos de urgencia.

1.-Aprobación, si procede, del borrador del acta de la sesión anterior de fecha 30 de septiembre de 2025.

El asunto tratado se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaria (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_202511040000000000_FH.mp4&topic=1

Se aprueba por asentimiento el acta de la sesión anterior, de fecha 30 de septiembre de 2025.

2.-Expte. 5356/2025. Propuesta para desestimar las alegaciones presentadas y aprobar definitivamente la Memoria justificativa sobre el establecimiento del modelo de gestión del servicio público de gestión de los albergues municipales de Mogán, así como, el Reglamento de régimen jurídico, funcionamiento y uso de los albergues municipales en el término municipal de Mogán.

Se da cuenta de la propuesta emitida, que literalmente dice:

“**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, 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 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 sobre el procedimiento a seguir, emitido por don David Chao Castro, Secretario General Accidental del Ayuntamiento de Mogán, de fecha 23/06/2025 y con CSV n.º m006754aa903170fa3207e9326060a0eX.

TERCERO.- Vista la Resolución de la Alcaldía n.º 2025/2930, de fecha 24/06/2025 y con CSV n.º M006754aa934170b4f807e9070060a3aG, en la que se resuelve 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, 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 y designar a los miembros de dicha comisión.

CUARTO.- Visto que con fecha 14/07/2025 se incluye en el presente expediente la --Memoria justificativa sobre el establecimiento del modelo de gestión del servicio público de gestión de los albergues municipales de Mogán--, con C.S.V. f006754aa92e0e0a2d007e9220070c13n, y --Memoria justificativa del Reglamento de régimen jurídico, funcionamiento y uso de los albergues municipales en el término municipal de Mogán--, con C.S.V. C006754aa9150e0191807e9106070c149.

QUINTO.- 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

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	05/02/2026 09:02



t006754aa92405118a807ea127020826H

Unidad administrativa de Secretaría

adsrita 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](#).

SEXTO.- 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 se concluye que el establecimiento del servicio no genera riesgo para la estabilidad presupuestaria ni para la sostenibilidad financiera del conjunto de la Hacienda municipal.

SÉPTIMO.- Visto que con fecha 04/08/2025 y C.S.V. [v006754aa92b040456107e93df080c2c4](#), el Pleno Municipal, en sesión ordinaria adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

--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.--

OCTAVO.- Visto que en fecha 13/08/2025 se publica el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas n.º 97 el acuerdo del pleno de dicha aprobación inicial, comunicando su exposición a información pública por plazo de treinta días, de conformidad con lo previsto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

NOVENO.- Visto que en el plazo previsto para ello, con fecha 25/09/2025, se presenta escrito de alegaciones con registro de entrada n.º 2025/17454 (n.º de solicitud 46226/2025), a instancia de Don Juan Manuel Gabella González y Don José Javier Romero Alonso, Concejales Electos de este Ayuntamiento, por

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	05/02/2026 09:02

la formación política de Nueva Canarias - Bloque Canarista (NC-bc), con C.S.V. nº [B006754aa939190208207e91c7091133G](https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN), donde se alega, en síntesis, lo siguiente:

--Primera.- Insuficiencia del análisis económico-financiero.

El estudio parte de una hipótesis de demanda basadas en datos generales de ocupación hotelera, sin analizar la realidad del segmento específico de albergues rurales en Gran Canaria. El margen previsto (38.290,80 ?) resulta excesivamente ajustado y podría tornarse en déficit si la ocupación no alcanza los niveles proyectados. Con una tarifa de 25 euros por noche. Este cálculo se basa en una estimación de ocupación del 45%, derivada de encuestas del INE. Estamos ante un servicio de nueva creación en el municipio, en zonas rurales, y basar toda la viabilidad económica en una extrapolación estadística es, como mínimo una conjetura arriesgada. Están comparando la ocupación de hoteles consolidados en zonas turísticas con albergues rurales que aún no existen. Si la ocupación baja a un 30%, el margen de beneficio desaparece y el proyecto entra en pérdidas, dejando de ser atractivo para cualquier empresa seria.

Segunda.- Indefinición del canon concesional.

No se establecen fórmulas objetivas de cálculo, actualización y control del canon a percibir por el Ayuntamiento. Se solicita que el canon se vincule a los ingresos reales de explotación y contemple mecanismos de revisión periódica para garantizar el interés público.

Tercera.- Riesgo de infra-financiación del servicio.

El expediente no detalla suficientemente los gastos derivados de mantenimiento integral, personal cualificado, limpieza, suministros ni promoción turística. El análisis de costes es superficial, se estiman 12.000 euros anuales para limpieza y lavandería, y solo 7.200 para mantenimiento. Consideran que con 600 ?/mes se financia el mantenimiento de los dos albergues, y que la limpieza de 24 camas, baños y zonas comunes costará solo 1.000 euros mensuales. Estos costes parecen infra dimensionados, probablemente para que la cuenta de resultados arroje un beneficio artificialmente alto.

*Se nos dice que la ventaja de la concesión es transferir el riesgo al operador privado. Pero lo que estamos haciendo es transferir un **riesgo mal calculado y basado en datos optimistas**. El verdadero riesgo es que ningún operador solvente se presente a la licitación, o que la empresa adjudicataria abandone el servicio por no ser rentable, dejándonos con un proyecto fracasado.*

Por ello deben completar el análisis de costes para asegurar la sostenibilidad a medio y largo plazo.

Cuarta.- Compatibilidad urbanística condicionada.

Aunque se admite la compatibilidad con el planeamiento, se omite la valoración de accesibilidad universal y supresión de barreras arquitectónicas. Se requiere la incorporación de un informe técnico específico que garantice el cumplimiento de la normativa vigente en esta materia.

*Además, debemos hacer referencia a lo que establece la página 30 de expediente, según el cual, y citamos textualmente: ?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?.*

Solicitamos, por tanto, que se incluya en el expediente informe técnico que determine si es necesario o no, iniciar un expediente de desafectación de dichas instalaciones para poder destinarlas al uso de albergue previsto en el expediente.

Quinta.- Insuficiencia del reglamento de uso y gestión.

El reglamento adolece de desarrollo suficiente en aspectos esenciales como:

- Régimen tarifario y sus revisiones.



t006754aa92405118a807ea127020826H

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	05/02/2026 09:02

Unidad administrativa de Secretaría

- *Derechos y deberes de los usuarios.*
- *Mecanismos de inspección municipal y control de calidad.*
- *Régimen sancionador más detallado.*

Se solicita una revisión que incorpore dichos extremos.

Sexta.- Falta de participación de los agentes sociales y económicos locales.

No consta proceso de consulta a asociaciones vecinales, entidades del sector turístico ni pymes locales. Se solicita, por lo tanto, abrir un periodo de participación efectiva para garantizar que el servicio público contribuya realmente a dinamizar la economía local sin perjudicar a la iniciativa privada existente.--

DÉCIMO.- Visto que con fecha 07/10/2025 se emite informe por doña Juana Emma Santana Trujillo, Jefa de Negociado de Oficina de Atención a la Ciudadanía, Estadística y Transparencia, con C.S.V. nº [7006754aa902070cf2807e93060a0b03k](#), en el que se indica que, durante el periodo de exposición pública, salvo error u omisión, solo se ha presentado la alegación mencionada en el apartado anterior.

DECIMOPRIMERO.- Visto que con fecha 08/10/2025, doña Ana Victoria Gil Molina, Técnica de administración especial (Arquitecta), emite informe técnico con C.S.V. [K006754aa91f080b94b07e923d0a0d132](#), en el que concluye que:

--La técnico que suscribe este informe considera que, tratándose de una edificación existente anterior a 1977, y dado que su configuración arquitectónica y superficie no permiten la plena aplicación de las medidas de accesibilidad establecidas en la normativa vigente, resulta de aplicación la excepción dispuesta en la letra H) del D.99/2015.--

DECIMOSEGUNDO.- Visto que con fecha 16/10/2025, doña Beatriz Delgado Santana, Funcionaria municipal adscrita a la unidad administrativa de Intervención, emite informe técnico con C.S.V. [M006754aa9221014d7107e934b0a0a14l](#), en el que concluye que:

--PRIMERA.- De conformidad a lo expuesto en las consideraciones jurídicas, actualmente nos encontramos en la cuarta fase del procedimiento, esto es, resolución de las alegaciones presentadas y aprobación definitiva por el Pleno.

Establece el artículo 143 del Reglamento orgánico municipal, publicado en el BOP n.º 28 de 5 de marzo de 2021, que en caso de que se hayan presentado reclamaciones o sugerencias, se efectuará examen de todas ellas por el Servicio correspondiente o, en su caso, por la Asesoría jurídica municipal según lo previsto en este Reglamento.

De este modo, considerando que con el trámite de información pública y audiencia a los interesados, se propicia una decisión más objetiva, mejorando, en su caso, el texto cuya modificación fue aprobada inicialmente, procedemos al estudio de las alegaciones formuladas, las cuales han sido transcritas en el antecedente de hecho tercero del presente informe. En relación con estas alegaciones, la cuarta será examinada y contestada por el departamento de Fomento, mientras que el resto de alegaciones serán estudiadas por la técnico que suscribe.

SEGUNDA.- La primera alegación trata sobre la insuficiente del análisis económico-financiero del servicio, indicando que no se ha analizado la realidad del segmento específico de albergues rurales en Gran Canaria, que los cálculos son arriesgados y la desaparición del margen de beneficios en caso de una baja ocupación.

En el apartado 2.4.2 de la memoria, denominado proyecto de tarifas, previsión de la demanda de uso e ingresos del servicio, entre otras cuestiones, se explica cómo se han calculado los ingresos, concretamente se expone que:

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	05/02/2026 09:02

--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, 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).--

En el mentado párrafo se explica que se parte de los datos de ocupación hotelera, pero que también se tienen en cuenta los datos de los viajeros a las Islas Canarias, y de esos viajeros cuántos viajan a Mogán y cuántos se hospedan en albergues (a nivel de Comunidad Autónoma); por lo que sí se está teniendo en cuenta el segmento de los albergues. En la actualidad no existe un dato real de los turistas que se hospedan en los albergues de Mogán (porque no los hay), pero sí en las Islas Canarias. Se ha realizado una comparativa, lo más cercana a la posible realidad. Obviamente, al tratarse de un nuevo servicio, no se tienen datos de los que partir, pero eso no supone que no se puedan realizar estimaciones en base a datos reales de la Comunidad Autónoma de Canarias, publicados por el INE.

Sobre el porcentaje de ocupación, que este pueda bajar es parte del riesgo operacional transferido al concesionario. No debemos olvidar que nos encontramos ante una concesión de servicios, que se define en el artículo 15 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), como --es 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 del mismo texto legal.

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.--

TERCERA.- La segunda alegación trata sobre la indefinición del canon concesional y la falta de fórmulas objetivas de cálculo, actualización y control del canon a percibir por el Ayuntamiento. Asimismo se solicita que el canon se vincule a los ingresos reales de



t006754aa92405118a807ea127020826H

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	05/02/2026 09:02

Unidad administrativa de Secretaría

explotación y contemple mecanismos de revisión periódica para garantizar el interés público.

Hay que destacar que, respecto al canon concesional, el órgano de contratación tiene la libertad para establecer el canon que considere más adecuado, de hecho, ni siquiera es un elemento obligatorio, lo cual se extrae de lo establecido en el artículo 115.8.ª del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, que indica lo siguiente:

--En toda concesión de servicios se fijarán las cláusulas con arreglo a las cuales se otorgare, que serán las que se juzguen convenientes y, como mínimo, las siguientes:

(...)

8.ª Canon o participación que hubiere de satisfacer, en su caso, el concesionario a la Corporación--.

Se ve como, con la expresión --en su caso--, el canon no es un elemento esencial en la concesión, esto dependerá del tipo de servicio y de la voluntad de la Corporación de obtener o no un beneficio.

A lo anterior hay que añadir lo establecido en el artículo 289.3 de la LCSP, que dice:

--Si así lo hubiera establecido el pliego de cláusulas administrativas particulares, el concesionario abonará a la Administración concedente un canon o participación, que se determinará y abonará en la forma y condiciones previstas en el citado pliego y en la restante documentación contractual--.

En mentado artículo establece que la forma y condiciones de abonar el canon se determinará por las condiciones que establezca el pliego, dando opción al órgano de contratación de adoptar la solución que más le convenza, como por ejemplo la de establecer un canon fijo mensual.

En definitiva, la Comisión de estudio determinó, en la memoria justificativa del establecimiento del servicio, un canon fijo mensual de 12,50 euros por plaza, considerándolo la mejor opción para el presente servicio.

CUARTA.- *En relación con la tercera alegación, que versa sobre el mal cálculo de los costes de los albergues, hay que destacar que, como ya se ha mencionado, estamos ante un nuevo servicio lo que dificulta la estimación de las necesidades y, por lo tanto, del cálculo. No obstante, se ha realizado un estudio que refleje la realidad del servicio, lo más certera posible.*

Se menciona que solo se han estimado 7.200,00 euros para mantenimiento, pero estamos ante unos albergues que acaban de ser rehabilitados, que se encuentran en perfecta condiciones y con el material y mobiliario adecuado y suficiente para prestar el servicio, por lo que el mantenimiento es mínimo. También se nombra que el coste de la limpieza es insuficiente por la cantidad de camas, baños y zonas comunes, pero se omite el tamaño de los albergues, por ejemplo, el albergue de Barranquillo Andrés solo cuenta con 65,24 m² y las camas para una persona y están en literas. Asimismo se menciona que los costes están infra dimensionados, pero no se hace referencia a que también se tiene en cuenta los porcentajes de gastos generales y beneficio industrial, los cuales son los costes indirectos de la ejecución el servicio.

QUINTA.- *La cuarta alegación trata dos aspectos, por un lado, se solicita la valoración de la accesibilidad universal y supresión de barreras arquitectónicas; dicha alegación ha sido contestada por doña Ana Victoria Gil Molina, Técnica de administración especial (Arquitecta) de este Ilustre Ayuntamiento de Mogán, en su informe de fecha 08/10/2025, con C.S.V. nº*

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	05/02/2026 09:02



t006754aa92405118a807ea127020826H

[K006754aa91f080b94b07e923d0a0d132](#). Por otro lado, se solicita que se incluya en el expediente informe técnico que determine si es necesario o no, iniciar un expediente de desafectación de dichas instalaciones para poder destinarlas al uso de albergue previsto en el expediente.

Respecto a la desafectación, se ha incluido en el expediente las fichas de los bienes n.º 60 (que corresponde con el albergue de Barranquillo Andrés) y n.º 214 (solar en el que se ha construido el albergue de Veneguera) porque, en ellas, se indica que se tratan bienes patrimoniales, por lo que no están afectados a un uso o servicio público.

SEXTA.- En cuanto a la quinta alegación, que trata sobre la insuficiente del reglamento, se solicita que se revisen ciertos extremos por ser su insuficiente desarrollo, estos son:

- **Régimen tarifario y sus revisiones:** en el texto del reglamento se indica que 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. En el presente expediente se lleva la aprobación de la mentada memoria, que establece una tarifa máxima de 25,00 euros por persona y noche. En cuanto a las revisiones, no se prevén en este momento, pero se deja abierta la posibilidad a que se puedan llevar a cabo. En las alegaciones presentadas no se realizan propuestas de mejora que se puedan considerar o analizar, por lo que no se procede a realizar modificaciones, ya que así fue aprobado por la comisión de estudio.
- **Derechos y deberes de los usuarios:** en el reglamento se indicó que 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 el reglamento, si así lo estima oportuno. En las alegaciones presentadas no se realizan propuestas de mejora que se puedan considerar o analizar, por lo que no se procede a realizar modificaciones, ya que así fue aprobado por la comisión de estudio.
- **Mecanismos de inspección municipal y control de calidad:** no se realizan propuestas de mejora que se puedan considerar o analizar, por lo que no se procede a realizar modificaciones, ya que así fue aprobado por la comisión de estudio.
- **Régimen sancionador:** no se realizan propuestas de mejora que se puedan considerar o analizar, por lo que no se procede a realizar modificaciones, ya que así fue aprobado por la comisión de estudio.

SÉPTIMA.- Finalmente, la última alegación hace referencia a la falta de participación de las asociaciones vecinales, entidades del sector turístico y pymes local y se solicita que se abra un periodo de participación efectiva para garantizar que el servicio público contribuya realmente a dinamizar la economía local sin perjudicar a la iniciativa privada existente.

Este nuevo servicio público no tiene un 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 un impacto real por el ínfimo volumen de usuarios que los albergues pueden soportar, así como por su ubicación y beneficiarios potenciales de los mismos.

Esto queda reflejado con la falta de alegaciones, reclamaciones o recomendaciones realizadas durante el periodo de exposición pública del establecimiento del servicio.

Por todo lo anterior, es considerando de quien suscribe que, por los motivos expuestos en el cuerpo del presente informe, se desestimen las alegaciones presentadas.--

DECIMOTERCERO.- Visto el informe jurídico, emitido por don Alberto Álamó Perera, Letrado municipal, con nota de conformidad del Secretario General de la Corporación, de fecha 22/10/2025 y con CSV n.º 5006754aa9041606fed07e90e60a0c13k, en el que informa lo siguiente:

--(...)

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

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

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	05/02/2026 09:02



t006754aa92405118a807ea127020826H

Unidad administrativa de Secretaría

- 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.- En lo que respecta al escrito de alegaciones presentado por D. Juan Manuel Gabella González y D. José Javier Romero Alonso, concejales del Ayuntamiento de Mogán, referenciado en el antecedente noveno del presente informe, en su alegación primera (**Insuficiencia del análisis económico-financiero**) se expresa lo siguiente:

--[...]El estudio parte de una hipótesis de demanda basadas en datos generales de ocupación hotelera, sin analizar la realidad del segmento específico de albergues rurales en Gran Canaria. El margen previsto (38.290,80) resulta excesivamente ajustado y podría tornarse en déficit si la ocupación no alcanza los niveles proyectados. Con una tarifa de 25 euros por noche. Este cálculo se basa en una estimación de ocupación del 45%, derivada de encuestas del INE. Estamos ante un servicio de nueva creación en el municipio, en zonas rurales, y basar toda la viabilidad económica en una extrapolación estadística es, como mínimo una conjetura arriesgada. Están comparando la ocupación de hoteles consolidados en zonas turísticas con albergues rurales que aún no existen. Si la ocupación baja a un 30%, el margen de beneficio desaparece y el proyecto entra en pérdidas, dejando de ser atractivo para cualquier empresa sería.--

Analizadas las consideraciones expuestas, nos remitimos a la respuesta formulada por la técnica municipal en su informe de fecha 16 de octubre de 2025, recogido en el antecedente decimosegundo del presente documento.

Si bien compartimos lo señalado en dicho informe, consideramos oportuno precisar que la finalidad de la memoria prevista en el artículo 97.1 del TRRL es permitir a la Administración local valorar la conveniencia y oportunidad de la medida propuesta, así como determinar la forma de gestión y los supuestos de cese de la actividad.

El contenido de la memoria está orientado a la propia Administración, que debe tomar en cuenta la información contenida en ella para la toma de decisiones sobre la creación y gestión del servicio. Aunque se somete a información pública para que particulares y entidades puedan formular observaciones, su finalidad principal es servir de base para la decisión administrativa, y no como instrumento informativo para futuros licitadores

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	05/02/2026 09:02



t006754aa92405118a807ea127020826H

Por ello, entendemos que el análisis económico-financiero recogido en la memoria es adecuado al fin perseguido, se ajusta a la información disponible en el momento de su elaboración y ha sido realizado con la diligencia debida, por lo que procede desestimar las alegaciones formuladas al respecto.

En la alegación segunda (**Indefinición del canon concesional**) del escrito se argumenta lo siguiente:

--[?] No se establecen fórmulas objetivas de cálculo, actualización y control del canon a percibir por el Ayuntamiento. Se solicita que el canon se vincule a los ingresos reales de explotación y contemple mecanismos de revisión periódica para garantizar el interés público.--

A este respecto, nos adherimos al contenido del informe emitido por la técnica municipal, antecedente decimosegundo, considerando suficientes los argumentos en él expuestos, por lo que procede desestimar la solicitud planteada.

En la alegación tercera (**Riesgo de infra-financiación del servicio**) del escrito de alegaciones se argumenta lo siguiente:

--El expediente no detalla suficientemente los gastos derivados de mantenimiento integral, personal cualificado, limpieza, suministros ni promoción turística. El análisis de costes es superficial, se estiman 12.000 euros anuales para limpieza y lavandería, y solo 7.200 para mantenimiento. Consideran que con 600 €/mes se financia el mantenimiento de los dos albergues, y que la limpieza de 24 camas, baños y zonas comunes costará solo 1.000 euros mensuales. Estos costes parecen infra dimensionados, probablemente para que la cuenta de resultados arroje un beneficio artificialmente alto.

Se nos dice que la ventaja de la concesión es transferir el riesgo al operador privado. Pero lo que estamos haciendo es transferir un riesgo mal calculado y basado en datos optimistas. El verdadero riesgo es que ningún operador solvente se presente a la licitación, o que la empresa adjudicataria abandone el servicio por no ser rentable, dejándonos con un proyecto fracasado.

Por ello deben completar el análisis de costes para asegurar la sostenibilidad a medio y largo plazo. --

A este respecto, nos adherimos al contenido del informe emitido por la técnica municipal, considerando suficientes los argumentos en él expuestos. Igualmente, nos remitimos a la respuesta dada en presente documento a la alegación primera, en relación con el efecto de la memoria sobre los futuros licitadores.

Debe añadirse que nos encontramos ante un análisis basado en estimaciones, cuya propia naturaleza impide prever con exactitud escenarios futuros e inciertos.

En consecuencia, procede desestimar la solicitud planteada.

En relación con la alegación cuarta (**Compatibilidad urbanística condicionada**), se solicita la valoración de la accesibilidad universal y supresión de barreras arquitectónicas, así como que se incluya en el expediente un informe técnico que determine si es necesario o no, iniciar un expediente de desafectación de dichas instalaciones para poder destinarlas al uso de albergue previsto en el expediente, a este respecto nos remitimos a los informes de 8 de octubre 2025 y 16 de octubre de 2025, incorporados como antecedentes decimoprimer y decimosegundo del presente informe.

En consecuencia, procede desestimar las alegaciones formuladas.

En su alegación quinta (**Insuficiencia del reglamento de uso y gestión**) se expone lo siguiente:

- El reglamento adolece de desarrollo suficiente en aspectos esenciales como:
- Régimen tarifario y sus revisiones.
- Derechos y deberes de los usuarios.
- Mecanismos de inspección municipal y control de calidad.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	05/02/2026 09:02



t006754aa92405118a807ea127020826H

Unidad administrativa de Secretaría

- Régimen sancionador más detallado.

Se solicita una revisión que incorpore dichos extremos. --

Si bien nos remitimos a la réplica formulada por la técnica municipal en su informe de 16 de octubre de 2025, cabe añadir que los pliegos de la futura licitación podrán desarrollar aquellos aspectos del servicio que no hayan sido contemplados en el reglamento.

En consecuencia, procede desestimar la solicitud planteada.

Por último, en su alegación sexta (**Falta de participación de los agentes sociales y económicos locales**) se expone lo siguiente:

--No consta proceso de consulta a asociaciones vecinales, entidades del sector turístico ni pymes locales. Se solicita, por lo tanto, abrir un periodo de participación efectiva para garantizar que el servicio público contribuya realmente a dinamizar la economía local sin perjudicar a la iniciativa privada existente.--

En relación con esta cuestión, compartimos los argumentos desarrollados por la técnica municipal en su informe, incorporado como antecedente decimosegundo, por considerarlos suficientes.

Por lo tanto, procede desestimar la solicitud formulada.

TERCERA.- Que, habiéndose dado por contestadas las alegaciones presentadas durante el trámite de exposición pública del expediente, procede continuar la tramitación del procedimiento en los siguientes términos:

- I. 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.
- II. Remitir a la Subdelegación de Gobierno y al Gobierno de Canarias el acuerdo plenario (artículo 56 y 65 LRBRL, artículo 196.2 ROF).
- III. 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--.

CUARTA.- 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 Pleno de la Corporación la siguiente:

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	05/02/2026 09:02



t006754aa92405118a807ea127020826H

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- DESESTIMAR las alegaciones presentadas con fecha 25 de septiembre de 2025, Registro de Entrada 2025/17454, por D. Juan Manuel Gabella González y D. José Javier Romero Alonso, concejales del Ayuntamiento de Mogán, por los motivos expuestos en el cuerpo del presente informe.

SEGUNDO.- APROBAR por el Pleno, con carácter definitivo, 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 definitivo, 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.

TERCERO.- 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.

CUARTO.- 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, dándose traslado de los acuerdos definitivos a la Subdelegación de Gobierno y al Gobierno de Canarias.

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.--

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

ÚNICA.- 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 consideración jurídica expuesta, tengo a bien elevar al Peno de la Corporación la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- DESESTIMAR las alegaciones presentadas con fecha 25 de septiembre de 2025, Registro de Entrada 2025/17454, por D. Juan Manuel Gabella González y D. José Javier Romero Alonso, concejales del Ayuntamiento de Mogán, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente propuesta.

SEGUNDO.- APROBAR por el Pleno, con carácter definitivo, 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 definitivo, el texto del --REGLAMENTO DE RÉGIMEN JURÍDICO, FUNCIONAMIENTO Y USO DE LOS ALBERGUES MUNICIPALES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MOGÁN--, que obran en el expediente.

TERCERO.- 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.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	05/02/2026 09:02



Unidad administrativa de Secretaría

CUARTO.- 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, dándose traslado de los acuerdos definitivos a la Subdelegación de Gobierno y al Gobierno de Canarias."

El asunto tratado se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaria (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. Abierto el turno de intervenciones, se produjeron las siguientes:

http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202511040000000000_FH.mp4&topic=2

Sometida la propuesta a votación, queda dictaminada de forma favorable por cuatro (4) votos a favor de Juntos por Mogán (JPM), y una (1) abstención del Grupo Mixto (PSOE).

3.-Dación de cuentas de los concejales delegados.

No se presentan.

El asunto tratado se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaria (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_202511040000000000_FH.mp4&topic=3

4.-Ruegos y preguntas.

El Concejel del Grupo Mixto, don Julián Artemi Artiles Moraleda realiza una serie de preguntas, que son respondidas por el Presidente de la Comisión.

El asunto tratado se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaria (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_202511040000000000_FH.mp4&topic=4

5.-Asuntos de urgencia.

No hay.

El asunto tratado se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaria (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_202511040000000000_FH.mp4&topic=5



t006754aa92405118a807ea127020826H

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión, siendo las ocho horas, cincuenta 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 PRESIDENTE,

EL SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL,

Diligencia para hacer constar que el acta de la **Comisión Informativa de Medio Ambiente, Servicios Públicos, Obras Públicas y Embellecimiento**, de fecha **4 de noviembre de 2025**, ha sido aprobada por dicho órgano en la sesión celebrada el día **2 de diciembre 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

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	05/02/2026 09:02