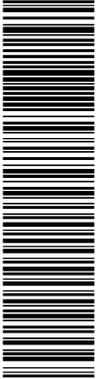


|   |  |                          |
|---|--|--------------------------|
| DOCUMENTO<br>Certificado de acuerdo: <b>Certificado_Propuesta del Concejal de Educación y Deporte</b> | IDENTIFICADORES  |                          |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>YWR3Q-Q11EM-FHML7</b><br>Página 1 de 6                      | FIRMAS<br>El documento ha sido firmado por :<br>1.- ANTONIO LIZAN GONZALEZ, SECRETARIO/A, de AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO.Firmado 10/04/2024 13:51<br>2.- DAVID CONDE RODRIGUEZ, ALCALDE, de AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO.Firmado 11/04/2024 11:56 | ESTADO<br><b>FIRMADO</b> |



Ayuntamiento de Valdemoro

**D. ANTONIO LIZÁN GONZÁLEZ, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO (MADRID),**

**CERTIFICO:**

Que la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día **9 de abril de 2024**, aprobó, por unanimidad de los nueve (9) miembros presentes, entre otros, el siguiente Acuerdo, a cuyo tenor:

**"5.- CONCEJALÍA DE MAYORES.**

**5.2.- Desestimar las alegaciones presentadas por el Grupo Municipal Socialista del Ayuntamiento de Valdemoro (RE-003002/2024 de 07/02/2024) frente al estudio de viabilidad económico-financiero para la explotación de la cafetería del Centro de Mayores, Así como Aprobar definitivamente el estudio de viabilidad económico-financiero para la explotación de la cafetería del Centro de Mayores publicado en el BOCM n.º 21 de 25/01/2024.**

Visto, el Informe con propuesta de resolución nº 31/2024 de 3 de abril, emitido por la+Letrada Municipal (CV 2SVK4-BQIGY-F4W7C), que obra unido al expediente de su razón y literalmente dice en su parte expositiva:

*«En ejercicio de las atribuciones que me han sido conferidas como Letrada del Ayuntamiento de Valdemoro, emito el siguiente INFORME con base en los siguientes:*

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Único.-** Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 9 de enero de 2024, se aprobó inicialmente el estudio de viabilidad económico-financiero para la explotación de la cafetería del Centro de Mayores.

El citado acuerdo se sometió a información pública mediante publicación en el BOCM nº 21 de 25/01/2024, venciendo el plazo para formular alegaciones el día 24/02/2024.

Dentro del plazo conferido, el Grupo Municipal Socialista del Ayuntamiento de Valdemoro formuló escrito de alegaciones al citado estudio económico, que tuvieron entrada en el registro municipal el día 07/02/2024 con número de registro 003002/2024.

Del escrito de alegaciones presentado se dio traslado a este Servicio Jurídico, por lo que a la vista de su contenido se formulan las siguientes,

**consideraciones jurídicas**

**PRIMERA.- Análisis de las alegaciones formuladas**

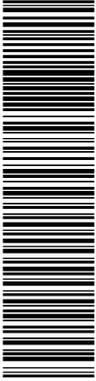
Con carácter previo debemos poner de manifiesto en primer lugar, el contenido del art. 285.2 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) que indica:

*«2. En los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente irá precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos o en su caso, de un estudio de viabilidad económico-financiera, que tendrán carácter vinculante en los supuestos en que concluyan en la inviabilidad del proyecto. En los casos en que los*

Plaza de la Constitución, 11. 28341 Valdemoro. Madrid. Tfno.: 91 809 98 90. Fax 91 895 38 38

...

|   |  |
|---|--|
| DOCUMENTO<br>Certificado de acuerdo: <b>Certificado_Propuesta del Concejal de Educación y Deporte</b> | IDENTIFICADORES  |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>YWR3Q-Q11EM-FHML7</b><br>Página 2 de 6                      | FIRMAS<br>El documento ha sido firmado por :<br>1.- ANTONIO LIZAN GONZALEZ, SECRETARIO/A, de AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO.Firmado 10/04/2024 13:51<br>2.- DAVID CONDE RODRIGUEZ, ALCALDE, de AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO.Firmado 11/04/2024 11:56 |

ESTADO  
**FIRMADO**

## Ayuntamiento de Valdemoro

*contratos de concesión de servicios comprendan la ejecución de obras, la tramitación de aquel irá precedida, además, cuando proceda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 248.1, de la elaboración y aprobación administrativa del Anteproyecto de construcción y explotación de las obras que resulten precisas, con especificación de las prescripciones técnicas relativas a su realización; y, además, de la redacción, supervisión, aprobación y replanteo del correspondiente proyecto de las obras.*

*En los supuestos en que para la viabilidad de la concesión se contemplen ayudas a la construcción o explotación de la misma, el estudio de viabilidad se pronunciará sobre la existencia de una posible ayuda de Estado y la compatibilidad de la misma con el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea».*

*Es necesario, además, recordar que el estudio de la **viabilidad económico-financiera** de la concesión, parte de unas estimaciones de costes e ingresos que no vinculan el contenido de las ofertas de los licitadores, puesto que estos deben acompañar con sus ofertas su propio estudio económico financiero, considerando los costes derivados de los medios materiales y personales necesarios para las labores de explotación previstas para la realización del servicio, así lo ha entendido el Tribunal Administrativo de Recursos Contractuales en su Resolución 406/2014 de 23 de mayo.*

*Es decir, el objetivo del estudio económico previo que elabora la Administración es analizar si el servicio que se saca a concesión resulta económicamente viable, pero es responsabilidad de los licitadores la elaboración de sus propios estudios de gastos e ingresos que serán los que determinen el contenido de sus ofertas.*

*Además, el **análisis económico financiero** determina el riesgo de explotación asumido por el concesionario, lo cual resulta trascendental para la adecuada calificación jurídica del contrato concesional a diferencia del contrato de servicios, ya que en el primero se produce una auténtica transferencia del riesgo de explotación.*

*La Resolución del Tribunal Administrativo de Recursos Contractuales 382/2017 de 28 de abril, define el alcance de dicho elemento en los siguientes términos:*

*« Por riesgo de explotación económica debe entenderse "el riesgo de exposición a las incertidumbres del mercado", esto es, "el riesgo de enfrentarse a la competencia de otros operadores, el riesgo de un desajuste entre la oferta y la demanda de los servicios, el riesgo de insolvencia de los deudores de los precios por los servicios prestados, el riesgo de que los ingresos no cubran íntegramente los gastos de explotación o incluso el riesgo de respon sabilidad por un perjuicio causado por una irregularidad en la prestación del servicio", no así los vinculados a la mala gestión o a los errores de apreciación del operador económico, al ser éstos inherentes a cualquier contrato (Sentencia TJUE, sala Tercera, 10 de marzo de 2011, asunto C-274/09 (EDJ 2011/10370))».*

*Sentado lo anterior, pasamos a continuación al análisis de las alegaciones formuladas:*

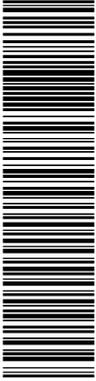
**A la primera y segunda alegación** no se realizan consideraciones al tener un contenido meramente expositivo de la publicación del estudio.

**A la tercera alegación**, relativa a la improcedencia de considerar la horquilla de edad comprendida entre los 55 y los 89 años, pues la edad de jubilación se alcanza a los 65 años, debemos decir que tal y como expresamente consta en el Estudio de Viabilidad y se reconoce en el propio escrito de alegaciones, la demanda estimada se calcula en base

Plaza de la Constitución, 11. 28341 Valdemoro. Madrid. Tfno.: 91 809 98 90. Fax 91 895 38 38

...

|   |  |
|---|--|
| DOCUMENTO<br>Certificado de acuerdo: <b>Certificado_Propuesta del Concejal de Educación y Deporte</b> | IDENTIFICADORES  |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>YWR3Q-Q11EM-FHML7</b><br>Página 3 de 6                      | FIRMAS<br>El documento ha sido firmado por :<br>1.- ANTONIO LIZAN GONZALEZ, SECRETARIO/A, de AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO.Firmado 10/04/2024 13:51<br>2.- DAVID CONDE RODRIGUEZ, ALCALDE, de AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO.Firmado 11/04/2024 11:56<br>ESTADO<br><b>FIRMADO</b> |



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 124690.YWR3Q-Q11EM-FHML7.C5E5E5AD6557691C39C754B398CD61194FDE0D16) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



**Ayuntamiento de Valdemoro**

a "la experiencia del anterior concesionario" y además es la que se tiene en cuenta (aprox. 60 usuarios al día) para el cálculo de los ingresos estimados.

Es decir, que la referencia que en estudio de viabilidad se hace al número de población que se encuentra en la franja de edad comprendida entre los 55 y los 89 es meramente ilustrativa y no se extrapola al contenido del estudio de los ingresos estimados.

No obstante, debemos considerar además que el propio con Reglamento del Centro Municipal de Mayores Del Ayuntamiento (BOCM DE 26/10/2016) establece en su art. 33 la posibilidad de que la condición de usuario del centro se adquiriera antes de haber alcanzado la edad de jubilación, así se indica que: «.....Apto. I : La condición de usuario podrá adquirirse de forma excepcional antes de cumplir la edad reglamentaria, previo estudio por la Junta de Directiva de cada caso individualmente y emitiendo acuerdo motivado al respecto. Para el inicio del estudio será preciso cumplir los siguientes requisitos:

- Ser pensionista de invalidez mayor de cincuenta y cinco años, empadronados en Valdemoro.
- Pensionistas de viudedad mayores de cincuenta y cinco años, empadronados en Valdemoro.
- Los cónyuges o parejas de hecho de los anteriores casos»

Por tanto, la alegación debe ser desestimada.

**A la cuarta alegación**, relativa a la inconcreción de la base que se ha tomado en consideración para determinar los porcentajes aplicados a los incrementos de la tasa anual de ingresos y de gastos (salariales y de explotación), en el estudio de viabilidad económica-financiera se indica expresamente que:

«Las previsiones futuras de ingresos y gastos, utilizadas en el estudio han sido estimadas a partir de la información de la Concejalía de Mayor, la consulta de informes sectoriales y las opiniones obtenidas de profesionales del sector de la hostelería y la restauración».

Es decir, en el estudio sí se indica cuales han sido las fuentes de información utilizadas para fijar tales porcentajes. Además, al final del estudio se detallan las referencias y sus enlaces web.

Por tanto la alegación debe ser desestimada.

**A la quinta alegación**, relativa a la improcedencia de que se estimen gastos en concepto de "inversión inicial para menaje y maquinaria".

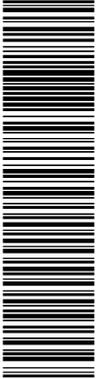
Por el grupo municipal alegante se parte de una base errónea pues indica que "esta inversión no le corresponde al concesionario, es competencia municipal el proporcionar todos los equipamientos necesarios, así como el menaje para poder poner en marcha el servicio que ofrece...".

La obligatoriedad que indica el grupo municipal alegante no es tal, pues la Administración puede establecer en el pliego que regirá el contrato de concesión de servicios si es el concesionario quien debe asumir el equipamiento de la cafetería o si quien debe hacerlo es el propio Ayuntamiento. La única circunstancia a tener en cuenta es que si se trata de instalaciones fijas o que no sean susceptibles de ser desmontadas sin detrimento del bien, revertirán a la Administración.

Plaza de la Constitución, 11. 28341 Valdemoro. Madrid. Tfno.: 91 809 98 90. Fax 91 895 38 38

...

|   |  |                          |
|---|--|--------------------------|
| DOCUMENTO<br>Certificado de acuerdo: <b>Certificado_Propuesta del Concejal de Educación y Deporte</b> | IDENTIFICADORES  |                          |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>YWR3Q-Q11EM-FHML7</b><br>Página 4 de 6                      | FIRMAS<br>El documento ha sido firmado por :<br>1.- ANTONIO LIZAN GONZALEZ, SECRETARIO/A, de AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO.Firmado 10/04/2024 13:51<br>2.- DAVID CONDE RODRIGUEZ, ALCALDE, de AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO.Firmado 11/04/2024 11:56 | ESTADO<br><b>FIRMADO</b> |



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1246590.YWR3Q-Q11EM-FHML7.C55BE5AD6557691C39C754B398CD61194FDE0D16) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



## Ayuntamiento de Valdemoro

*Téngase en cuenta que en el contrato de concesión de servicios se prevé, incluso, la opción de que la explotación lleva aparejada para el concesionario la ejecución de obras (art. 285.2 y demás concordantes LCSP).*

*La alegación debe ser igualmente desestimada.*

**A la sexta alegación**, relativa a que los costes de personal deben ser suprimidos del estudio de viabilidad económico-financiera ya que "es de exclusiva asunción por parte del concesionario...".

*El grupo municipal alegante incurre en un claro error al considerar que los gastos que deben ser asumidos por el concesionario no deben formar parte del estudio económico-financiero, pues son precisamente tales gastos los que se debe valorar, junto con los ingresos estimados, para poder determinar si finalmente el contrato de concesión de servicio público es o no viable.*

*Lo anterior sin perjuicio de que, como bien indica el grupo municipal alegante, ninguna relación jurídica se establece entre el Ayuntamiento y el personal que, en su caso, se contrate por el concesionario y recordando igualmente lo expuesto en párrafos anteriores respecto a la no vinculación de las ofertas.*

*La alegación no puede prosperar y debe ser desestimada.*

**A la séptima alegación**, relativa a la supresión de los gastos generales de suministro y extinción de incendios.

*Idéntico pronunciamiento desestimatorio merece la alegación expuesta pues como venimos diciendo el objeto del estudio de viabilidad económico-financiera es precisamente el de determinar si a la vista de la totalidad de los gastos e ingresos estimados, la concesión es viable.*

*Ello, sin perjuicio de que tales gastos de suministro deben ser asumidos por el concesionario -por ello se contemplan en el estudio económico- si bien, respecto a la individualización de la facturación por los suministros de luz, gas y agua, debemos decir que no es materia del estudio económico, en consecuencia, deberán ser los pliegos que regirán la concesión los que establezcan la obligación del concesionario de llevar a cabo las actuaciones necesarias para la instalación de contadores que permitan individualizar el consumo de la cafetería del resto del equipamiento.*

*La alegación no puede estimarse.*

**A la octava alegación**, relativa a la cuantía del canon que se considera desproporcionado por excesivo.

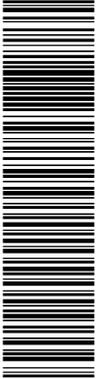
*Debemos comenzar por aclarar que el servicio de explotación de la cafetería no tiene la consideración de "servicio esencial", sin perjuicio de la importancia que la puesta en marcha de la instalación pueda tener para los usuarios del Centro de Mayores, así como para conseguir alcanzar los objetivos que se detallan en el epígrafe 1.7 del estudio de viabilidad.*

*Lo anterior, porque no se pueden identificar los servicios esenciales con los servicios públicos, sino con aquellos servicios que resulten necesarios para satisfacer los derechos fundamentales, libertades públicas y bienes constitucionalmente protegidos -así lo declaran las Sentencias del Tribunal Constitucional números*

Plaza de la Constitución, 11. 28341 Valdemoro. Madrid. Tfno.: 91 809 98 90. Fax 91 895 38 38

...

|   |  |                          |
|---|--|--------------------------|
| DOCUMENTO<br>Certificado de acuerdo: <b>Certificado_Propuesta del Concejal de Educación y Deporte</b> | IDENTIFICADORES  |                          |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>YWR3Q-Q11EM-FHML7</b><br>Página 5 de 6                      | FIRMAS<br>El documento ha sido firmado por :<br>1.- ANTONIO LIZAN GONZALEZ, SECRETARIO/A, de AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO.Firmado 10/04/2024 13:51<br>2.- DAVID CONDE RODRIGUEZ, ALCALDE, de AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO.Firmado 11/04/2024 11:56 | ESTADO<br><b>FIRMADO</b> |



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1246590.YWR3Q-Q11EM-FHML7.C55BE5AD6557691C39C754B398CD61194FDE0D16) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



**Ayuntamiento de Valdemoro**

33/1981 ; 51/1986 ; 43/1990 , entre otras muchas-

*Es más, el art. 86.2 LRBRL declara la reserva en favor de las Entidades Locales de una serie de "actividades o servicios esenciales": abastecimiento domiciliario y depuración de aguas; recogida, tratamiento y aprovechamiento de residuos, y transporte público de viajeros, de conformidad con lo previsto en la legislación sectorial aplicable; añadiendo el apartado 3º que, en todo caso, "el Estado y las Comunidades Autónomas, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán establecer, mediante Ley, idéntica reserva para otras actividades y servicios".*

*Se plantea por el grupo municipal alegante, que el Ayuntamiento no debería obtener beneficio, aunque sí un canon "adecuado". Es precisamente la determinación del canon y su adecuación o no al mercado lo que se analiza en el estudio de viabilidad económico-financiera, que es concluyente al arrojar que la concesión es viable en los términos económicos en los que se ha diseñado.*

*Sí se observan los ingresos estimados por la explotación (superiores a 292.000.-€ el primer año y cercanos a los 320.000.-€ en el último año de concesión), parece que el establecimiento de un canon de aprox. 6% sobre los ingresos no resulta desproporcionado.*

*Es más, a la vista del estudio económico, aun abonando el canon establecido en el estudio económico, el concesionario obtendrá una rentabilidad sobre los ingresos (después de impuestos) cercana al 10% en el primer año de concesión y de casi el 12% en el cuarto año, porcentajes que en todo caso se encuentran muy por encima del 6% de beneficio industrial que el art. 131 del Reglamento General de la Ley de Contratos establece para los contratos de obras y que, por analogía también puede aplicarse a los contratos de concesión de servicios (Informe 50/2008 de 2 de diciembre, de la Junta Consultiva de Contratación del Estado).*

*Es decir, lejos de poder considerarse excesivo, el canon establecido se encuentra dentro de unos parámetros razonables, pues según se indica en el estudio de viabilidad económico-financiera, el beneficio obtenido por la concesionaria es superior al beneficio industrial establecido legalmente.*

*La alegación analizada debe ser desestimada.*

**Segundo.- Órgano competente**

*El órgano competente para resolver las alegaciones formuladas es la Junta de Gobierno Local, en ejercicio de la competencia que en materia de contratación administrativa la ha sido delegada por Decreto de Alcaldía 2177/2023 de 6 de julio.*

**Por lo expuesto, se eleva al órgano competente la siguiente PROPUESTA DE RESOLUCION...».**

Vista propuesta de Dña. Maria Jose Fernández García, Concejal de Mayores, de fecha 3 de abril de 2024 y CV : LXTPM-U821E-ZHSU6.

D. Andres Leandro Pous de la Flor, Sr. Concejal Delegado de Educación y Deporte, por Decreto de Alcaldía nº 2330/2023, de 21 de julio de 2023, propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente acuerdo:

**PRIMERO.-** Desestimar las alegaciones presentadas por el Grupo Municipal

Plaza de la Constitución, 11. 28341 Valdemoro. Madrid. Tfno.: 91 809 98 90. Fax 91 895 38 38

...

|   |  |
|---|--|
| DOCUMENTO<br>Certificado de acuerdo: <b>Certificado_Propuesta del Concejal de Educación y Deporte</b> | IDENTIFICADORES  |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>YWR3Q-Q11EM-FHML7</b><br>Página 6 de 6                      | FIRMAS<br>El documento ha sido firmado por :<br>1.- ANTONIO LIZAN GONZALEZ, SECRETARIO/A, de AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO.Firmado 10/04/2024 13:51<br>2.- DAVID CONDE RODRIGUEZ, ALCALDE, de AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO.Firmado 11/04/2024 11:56 |

ESTADO  
**FIRMADO**



**Ayuntamiento de Valdemoro**

Socialista del Ayuntamiento de Valdemoro (RE 003002/2024 de 07/02/2024) frente al estudio de viabilidad económico-financiero para la explotación de la cafetería del Centro de Mayores publicado en el BOCM nº 21 de 25/01/2024, puesto que sus consideraciones no desvirtúan, modifican, ni añaden circunstancias nuevas o que se hubiesen tenido que tener en cuenta para la elaboración del citado estudio.

**SEGUNDO.-** Aprobar definitivamente el estudio de viabilidad económico-financiero para la explotación de la cafetería del Centro de Mayores publicado en el BOCM nº 21 de 25/01/2024.

**TERCERO.-** Publicar el presente acuerdo en el BOCM y en el perfil del contratante del órgano de contratación. "

Y para que así conste, expido el presente certificado por orden del Sr. Alcalde y con su visto bueno, y a reserva de la aprobación del acta en que se contiene el presente acuerdo, de conformidad con el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (RD 2568/86).

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

Plaza de la Constitución, 11. 28341 Valdemoro. Madrid. Tfno.: 91 809 98 90. Fax 91 895 38 38  
...

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1246590.YWR3Q-Q11EM-FHML7.C55BE5AD655791C39C754B398CD61194FDE0D16) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.