

ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL LOCAL “APARCAMIENTOS MUNICIPALES DE LUCENA”, EL DÍA 19 DE DICIEMBRE DE 2025.

En la ciudad de Lucena (Córdoba), siendo las diez horas y cinco minutos del día diecinueve de diciembre de dos mil veinticinco, se reúne el Consejo de Administración de la entidad pública empresarial local "Aparcamientos Municipales de Lucena" en la Sala de Concejales de la Casa Consistorial, al objeto de celebrar, en primera convocatoria, la sesión extraordinaria convocada por la Presidencia de este órgano para las diez horas del día de hoy.

Preside el Concejal del Grupo Político Municipal PP, D. Francisco Javier Aguilar García, nombrado Presidente de esta entidad por Resolución de la Alcaldía de 03 de julio de 2023; y asisten a la sesión los siguientes consejeros: D. Francisco Javier Pineda Pineda, D. Ángel Novillo Trujillo y D. Francisco Jesús Barbancho Espada, Concejales del Grupo Político Municipal de PP; D^a. María Isabel Carrasquilla Pérez Concejales del Grupo Político Municipal de PSOE-A; D^a. Purificación Joyera Rodríguez, Concejales del Grupo Político Municipal Ciudadanos-Partido de la Ciudadanía; D^a. María Araceli Laura Sánchez Sicilia, Concejales del Grupo Político Vox; y D. Miguel Villa Luque, Concejales del Grupo Político Municipal Con Andalucía Izquierda Unida con Lucena.

No asiste a la sesión D. Juan Alberto Lora Martos Concejales del Grupo Político Municipal de PSOE-A.

Asisten a la sesión el Interventor de Fondos, D. José Ramón Salas Molina y la Administrativo D^a. Araceli Hurtado Onieva.

Se celebra la sesión bajo la fe del Secretario Delegado de “Aparcamientos Municipales de Lucena”, D. José Amador Cebrián Ramírez.

<<1. Propuesta de la Presidencia sobre estudios de viabilidad para un contrato de concesión de obras, cuyo objeto es la construcción y explotación de un aparcamiento público, presentados por Ohla Concesiones S.L.U y Herce-ICR Aparcamientos S.L.

El Sr. Secretario da cuenta de la propuesta de la Presidencia cuyo tenor literal es el siguiente:

<< PROPUESTA DE LA PRESIDENCIA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE ESTUDIOS DE VIABILIDAD PARA UN CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRA PRESENTADOS POR OHLA CONCESIONES S.L.U Y HERCE-ICR APARCAMIENTOS, S.L.

Antecedentes

Primero.- La entidad mercantil OHLA CONCESIONES S.L.U. (en adelante OHLA) presentó un estudio de viabilidad, registrado en el Ayuntamiento el día 07-02-2024, para la construcción y explotación de sendos aparcamientos públicos en la Huerta del Carmen y en la Avda. del Parque de nuestra ciudad.

Por su parte, la entidad mercantil HERCE-ICR APARCAMIENTOS, S.L., (en adelante HERCE-ICR) propuso en el estudio registrado en el Ayuntamiento el día 24-05-2024 la construcción y explotación de un único aparcamiento, situado en la Huerta del Carmen.

Código seguro de verificación (CSV):

8886 D1C8 A016 5246 767B



8886D1C8A0165246767B

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/aparcamientos> (Validación de Documentos)

Firmado por El Secretario Delegado CEBRIAN RAMIREZ JOSE AMADOR el 19-02-2026

VºBº de el Presidente AGUILAR GARCIA FRANCISCO JAVIER el 19-02-2026

Segundo.- En sesión del Consejo de Administración de 12 de marzo de 2024 se adoptó acuerdo en relación con el estudio presentado por OHLA por el cual se declaró que, con carácter previo a la valoración de dicho documento, correspondía que el Ayuntamiento decidiera sobre la gestión indirecta del servicio que se proponía por ese promotor. No obstante, el Secretario General comunicó a esta Presidencia y al Secretario Delegado que la gestión de dicha propuesta incumbía a esta entidad y que tal acuerdo no era conforme con la opinión jurídica que él había expresado.

A resultas de esa directriz, por esta Presidencia se decidió impulsar la valoración y análisis por parte de esta entidad del indicado estudio de viabilidad, junto con el presentado posteriormente por HERCE-ICR.

Tercero.- En fecha 16 de abril de 2024, la Presidencia de esta entidad comunicó a OHLA la fijación de un plazo de seis meses para el estudio de su propuesta, conforme a lo dispuesto en el art. 247.5 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP).

Cuarto.- A fin de valorar adecuadamente las iniciativas referidas, previa encomienda de la Alcaldía por decreto de 6 de junio de 2024, se solicitaron informes a los siguientes servicios: Intervención, Obras, Urbanismo, Policía Local e Innovación; y paralelamente se ha solicitado informe al Secretario Delegado de la entidad y se ha adjudicado un contrato menor de servicios a Auren Abogados y Asesores Legales Agp, S.A.P, para la emisión de informe sobre los aspectos económico-financieros de las futuras concesiones.

Quinto: En las fechas que se indican, los siguientes servicios y empleados han evacuado los informes solicitados (se citan los CSV,s de los documentos, cuya integridad y autenticidad se podrá verificar en la Sede Electrónica municipal):

- Informe sobre planificación municipal en materia de aparcamientos emitido el día 18 de junio actual por la Administrativa de Innovación, Sra. Graciano Serena (CSV F5FA CD18 BAA9 13ED 637E)

- Informe sobre Tráfico y Movilidad, emitido por el Inspector Jefe de la Policía Local el día 20 de junio actual (CSV 691E 9BFF 54A5 0AFFFF11)

- Informe de la Interventora Acctal. emitido el 1 de julio actual (CSV D014 194D 3E46 26D6 CBE8)

- Informe sobre viabilidad urbanística del arquitecto Sr. Muñoz Pérez, emitido el día 3 de julio actual (CSV E8E0 9BD1 CD8A DD97 8494); e informe sobre el trámite ambiental suscrito por la Sra. Cárdenas Polonio y el Sr. Ruiz Palma el mismo día (CSV B609 E66D 6E0A 3F91 6030)

- Informe sobre los anteproyectos de obras presentados, suscrito por la Sra. Raya Jaén y el Sr. Del Espino García el día 5 de julio actual (CSV 9A48 DF06 6024 CE71 B867)

- Informe sobre aspectos económico-financieros de las futuras concesiones, emitido por la consultora Auren Abogados y Asesores Legales Agp, S.A.P en fecha 6 de julio actual (en expte. Gex 2024/23302)

- Informe jurídico del Secretario Delegado de la entidad, emitido el día 9 de julio actual (CSV 7FF4 C276 0558 7911 C7A3).

Código seguro de verificación (CSV):

8886 D1C8 A016 5246 767B



8886D1C8A0165246767B

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/aparcamientos> (Validación de Documentos)

Firmado por El Secretario Delegado CEBRIAN RAMIREZ JOSE AMADOR el 19-02-2026

VºBº de el Presidente AGUILAR GARCIA FRANCISCO JAVIER el 19-02-2026

Valoración de los estudios presentados por OHLA y HERCE-ICR a tenor de los informes emitidos

La informante sobre la planificación municipal en la materia alude al contenido del II Plan Estratégico, aprobado el 31-3-2015, que contiene el Proyecto 1- Movilidad Sostenible Inteligente, además de lo previsto en el Plan de Movilidad Urbana, aprobado el 29-9-2015; en todos esos documentos se coincide en la necesidad de crear una red de aparcamientos periurbanos disuasorios, entre cuyos emplazamientos se citan la Avda. del Parque y la Huerta del Carmen, ubicaciones que igualmente se contemplan en el Plan de Implementación de la Agenda Urbana, aprobado en Pleno de 7-9-2022.

En conclusión, de conformidad con la planificación estratégica mencionada y en seguimiento de las demandas de los ciudadanos recogidas en el Plan de Barrios, las ubicaciones propuestas en los estudios analizados son las idóneas para la construcción de aparcamientos disuasorios.

De la misma opinión es el Inspector Jefe de la Policía Local, que cita el Plan de Movilidad Urbana Sostenible como documento que contempla los dos emplazamientos propuestos como aparcamientos disuasorios, calificándolos como idóneos para evitar que los vehículos accedan al centro de la ciudad. Sí hace una salvedad sobre el aparcamiento propuesto en Huerta del Carmen, sugiriendo, para evitar retenciones, que se habiliten accesos independientes para entrada y salida y no una entrada/salida única.

El informe de Intervención cita la prohibición de la D.A. 9ª de la Ley 7/1985, de 2 de abril de Bases de Régimen Local (en adelante LBRL) para la constitución de nuevas sociedades (en alusión a la sociedad de economía mixta planteada por OHLA), señalando que no regiría la misma al no existir actualmente un plan económico-financiero o plan de ajuste en este Ayuntamiento. No obstante, matiza esta afirmación al señalar que, con la reactivación de las reglas fiscales en 2024, en el caso de una liquidación presupuestaria con inestabilidad - como ha ocurrido en 2023-, sería necesario aprobar un plan económico-financiero, lo que plantea como una hipótesis probable.

Sí señala la informante que esta entidad (EPEL Aparcamientos Municipales de Lucena) no podría forma parte, como socio público, de una sociedad de economía mixta en virtud de lo dispuesto en el apartado 3 de la mencionada D.A., pues para ese supuesto regiría la prohibición con independencia de la vigencia de un plan económico-financiero o de ajuste.

Finalmente analiza la Interventora Accidental los pros y contras de la sociedad de economía mixta y la gestión por concesionario privado, indicando, en el caso de la primera, que al acudir al préstamo para la financiación, y en el supuesto de que se requiera el aval del Ayuntamiento, computaría la deuda a efectos de cálculo de capital vivo; y asimismo señala que la sociedad mixta conllevaría asumir el riesgo de la construcción del aparcamiento, realización de aportaciones extraordinarias en supuestos de déficit o desfases de tesorería y otros imprevistos.

Por todo ello, considera la informante que desde el punto de vista de estabilidad y sostenibilidad, la concesión de obras, sin sociedad de economía mixta, es la opción más ventajosa (alternativa planteada por HERCE-ICR).

En los informes solicitados a Urbanismo, el arquitecto Sr. Muñoz Pérez señala que las tres propuestas se identifican con el uso calificado por el PGOUL como aparcamiento en 2ª categoría o tipo II (art. 51 NN.UU.), concluyendo que:

Código seguro de verificación (CSV):

8886 D1C8 A016 5246 767B



8886D1C8A0165246767B

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/aparcamientos> (Validación de Documentos)

Firmado por El Secretario Delegado CEBRIAN RAMIREZ JOSE AMADOR el 19-02-2026

VºBº de el Presidente AGUILAR GARCIA FRANCISCO JAVIER el 19-02-2026

- el aparcamiento en Avda. del Parque queda condicionado en su viabilidad a que este Ayuntamiento redacte y apruebe un Plan Especial del Parque (artículo 93 del Reglamento General de la LISTA, y ello en base a lo dispuesto en los artículos 23, 54.2 y 94.3 de las NNUU del PGOUL.)

- para el uso propuesto por los dos promotores en la Huerta del Carmen podría ser admisible el Estudio Previo previsto en el artículo 54.1 de las NNUU. No obstante, dice el informante, la documentación aportada debe completarse con un estudio de la influencia sobre el tráfico, la incidencia sobre las infraestructuras existentes, impacto sobre los usos colindantes, y en especial sobre las preexistencias actuales de la zona verde afectada, además de un estudio de las afecciones a las rasantes existentes. Con independencia de lo anterior, la viabilidad de la propuesta queda condicionada a que por parte del Ayuntamiento se asuma la reordenación, ejecución y financiación de la zona verde sobre rasante afectada.

En lo que respecta a la materia ambiental, los informantes concluyen, con cita de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Ley 7/2007, de 9 de julio, según texto modificado por el Decreto-Ley 3/2024, de 6 de febrero, que los aparcamientos en suelo urbano están sometidos al procedimiento de CA (Calificación Ambiental), remitiendo al Anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la cual somete dicha calificación ambiental al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada regulado en el art. 29 de la citada norma.

En conclusión, la viabilidad ambiental de los proyectos requerirá necesariamente la Calificación Ambiental a tramitar ante este Ayuntamiento, con trámite previo de evaluación ambiental simplificada a tramitar ante la Junta de Andalucía.

Los antedichos técnicos de la Delegación de Infraestructuras y Obras han analizado las propuestas con el resultado que se expresa resumidamente:

- Propuestas de OHLA en Huerta del Carmen y Avda. del Parque; si bien la documentación presentada es insuficiente para valorar todos los aspectos, se observa:

- el acceso por la calle Joaquín Jiménez Muriel es adecuado si bien deberá buscarse una alternativa a los posibles atascos de entrada/salida (en Huerta del Carmen)
- no se hacen referencias a la reposición de la urbanización de los actuales espacios ajardinados, arbolado actual, luminarias...etc
- las salidas peatonales son insuficientes a efectos de evacuación contra incendios
- no se hace alusión a la conservación o demolición del cerramiento de la antigua Huerta del Carmen
- el numero de plazas para personas con movilidad reducida es insuficiente; tampoco se contempla carga para vehículos eléctricos
- el ratio estándar de la plaza (25 m²) es muy reducido
- no se contemplan instalaciones de señalización y detección de vehículos
- se ignora si existe garantía del suministro eléctrico
- se considera bajo el presupuesto de ejecución por contrata

- Propuesta de HERCE-ICR en Huerta del Carmen, que se informa en el siguiente sentido:

- el acceso por la calle Joaquín Jiménez Muriel es adecuado, si bien deberá buscarse una alternativa a los posibles atascos de entrada/salida
- el estrangulamiento que se produce a la entrada del sótano debe ser revisado
- las salidas peatonales son insuficientes a efectos de evacuación contra incendios

Código seguro de verificación (CSV):

8886 D1C8 A016 5246 767B



8886D1C8A0165246767B

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/aparcamientos> (Validación de Documentos)

Firmado por El Secretario Delegado CEBRIAN RAMIREZ JOSE AMADOR el 19-02-2026

VºBº de el Presidente AGUILAR GARCIA FRANCISCO JAVIER el 19-02-2026

- no se indica si en la demolición se va a recuperar el arbolado actual, equipamientos, luminarias...etc
- el numero de plazas para personas con movilidad reducida es insuficiente; tampoco se contempla carga para vehículos eléctricos
- el ratio estándar de la plaza (21 m²) es muy reducido
- se ignora si existe garantía del suministro eléctrico
- se considera bajo el presupuesto de ejecución por contrata

En ambas propuestas se indica que su viabilidad técnica depende de que sean solventadas todas las deficiencias mencionadas.

La consultora "Auren" ha evacuado informe a raíz de la adjudicación de contrato menor de servicios sobre la viabilidad económica de los proyectos, concluyendo en el mismo:

a) verificación de las ventajas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de obras frente a otras modalidades contractuales y comparativa con la eficiencia de otras fórmulas de gestión del servicio: el informante considera que, a tenor de la necesidad que presenta el Ayuntamiento de Lucena, la fórmula más adecuada "a priori" para la gestión del servicio público de los aparcamientos municipales es la gestión indirecta por medio de contrato de concesión de obra.

En cuanto a la sociedad de economía mixta, se estima que, si bien esta modalidad de gestión puede tener una serie de ventajas como son el fomento de la inversión privada en determinados sectores públicos, la combinación del conocimiento y la experiencia del sector público y privado y la mejora de la eficiencia y la reducción de costes, presenta riesgos que con la modalidad contractual de la concesión de obra no se imputan a la Administración Local. Estos son: asunción parcial de riesgo económico y operacional del servicio público y una mayor dificultad en la toma de decisiones, en tanto se deben ponderar los intereses públicos y privados.

Además, si bien en otro apartado, advierte el informante que en la fórmula de sociedad mixta propuesta por OHLA se observa que la aportación del Ayuntamiento en cuanto a capital y financiación es mayor que la del socio privado, lo que no se justifica, traduciéndose en que aumenta el riesgo asumido por el ente público.

b) revisión de las variables financieras utilizadas (costes, ingresos, necesidad de aportación de fondos públicos, sistemas de financiación, rentabilidad esperada, etc..):

1) Análisis de la viabilidad económica de las propuestas de OHLA:

- Huerta del Carmen: los ingresos previstos dependen de la adopción de una serie de medidas por el Ayuntamiento consistentes en eliminación de plazas de aparcamiento en el entorno y reducción de la rotación en el aparcamiento de la Plaza Nueva y aumento de las plazas de residentes (pg. 63 estudio de demanda). No existe un correcto y completo desglose de las partidas de los gastos de explotación, no justificándose de manera adecuada. Se han infravalorado los gastos de personal, por lo que un aumento de éstos, considerando el estrecho margen que se contempla en el plan económico-financiero haría caer el proyecto en pérdidas.

- Avda. del Parque: a la vista del estudio de demanda del promotor, el informante expresa sus dudas razonables sobre la necesidad de crear nuevas plazas de aparcamiento en rotación en la zona, concluyendo que no sería viable económicamente este aparcamiento.

Código seguro de verificación (CSV):

8886 D1C8 A016 5246 767B



8886D1C8A0165246767B

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

<https://sede.eprinsa.es/aparcamientos> (Validación de Documentos)

Firmado por El Secretario Delegado CEBRIAN RAMIREZ JOSE AMADOR el 19-02-2026

VºBº de el Presidente AGUILAR GARCIA FRANCISCO JAVIER el 19-02-2026

2) Análisis de la viabilidad económica de la propuesta de HERCE-ICR en Huerta del Carmen: se condiciona su viabilidad en el estudio presentado a la adopción de medidas de limitación de aparcamientos en el entorno y en aparcamiento municipal de rotación existente (hasta 92 plazas, incluyendo 55 de este último). Se dice que no existe un correcto y completo desglose de gastos, aunque es más detallado que el presentado por OHLA, por lo que se sugiere que el promotor subsane y amplíe este punto, observándose que los gastos de personal del plan económico-financiero difieren de los recogidos en el plan de explotación. Se indica igualmente que el coste financiero se calcula a un tipo en extremo beneficioso para inversiones de este tipo (2,5%), lo que deberá justificarse. Finalmente se señala que no se contemplan en los gastos los impuestos y tasas municipales, sobre los que se solicita exención.

c) confirmación de la transferencia de riesgo operacional al concesionario en los términos del art. 14.4 LCSP.

1) análisis de las propuestas de OHLA: se desvirtúa el riesgo operacional, limitándolo a un aspecto contable, debiendo subsanarse este punto a fin de ofrecer una explicación más clara de la asunción del riesgo operacional en clave de normativa contractual tanto europea como nacional.

2) análisis de la propuesta de HERCE-ICR: en esta fórmula se transfiere el riesgo directamente al concesionario privado, si bien existe generalidad y poca concreción en la descripción de este punto, lo que requiere subsanación y ampliación. Sí ha de observarse que la eliminación de plazas de aparcamiento e incluso la afección de la rotación en la Plaza Nueva puede suponer una eliminación de la competencia operacional para el concesionario.

d) cantidad que se considera razonable como gastos imputables a la elaboración del estudio de viabilidad de cada una de las empresas (art. 247.5 LCSP):

1) propuestas de OHLA: se estima como gasto razonable imputable al estudio de viabilidad la cantidad de 12.000 euros, IVA no incluido.

2) propuesta de HERCE-ICR: el gasto razonable imputable al estudio de viabilidad presentado se estima en 10.000 euros, IVA no incluido.

En ambos casos los importes deberán ser verificados una vez se aporte la documentación justificativa, si llegare el caso.

El Secretario Delegado de esta entidad ha evacuado informe jurídico en el que figuran las siguientes conclusiones:

1º) El estudio de viabilidad, sea redactado por la Administración o por un particular, es un documento esencial y previo a la decisión de construir y explotar en régimen de concesión unas obras; dicho documento contiene los datos, análisis, informes o estudios que desarrollan la finalidad y justifican la viabilidad de la concesión, así como sus ventajas. En él debe incorporarse la información que permita concluir a la Administración que el proyecto es susceptible de llevarse a cabo y ser económicamente sostenible y, al mismo tiempo, debe contener un sistema de atribución de costes e ingresos que transfiera al futuro concesionario el "riesgo operacional" en los términos del art. 14.4 LCSP.

2º) La transferencia del riesgo operacional al concesionario, como elemento constitutivo del contrato de concesión de obras, además de la viabilidad económica del proyecto, son

Código seguro de verificación (CSV):

8886 D1C8 A016 5246 767B



8886D1C8A0165246767B

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/aparcamientos> (Validación de Documentos)

Firmado por El Secretario Delegado CEBRIAN RAMIREZ JOSE AMADOR el 19-02-2026

VºBº de el Presidente AGUILAR GARCIA FRANCISCO JAVIER el 19-02-2026

materias cuyo análisis se ha encomendado a un consultor externo en el marco del estudio económico-financiero sobre las futuras concesiones propuestas.

3º) Los dos estudios presentados optan por la viabilidad actual de la construcción y explotación del aparcamiento en Huerta del Carmen condicionado a determinadas medidas municipales para favorecer el proyecto (OHLA pospone a una segunda fase su propuesta de Avda. del Parque).

4º) Las dos iniciativas analizadas suponen una gestión indirecta del servicio de aparcamiento público, si bien la de OHLA comporta la exclusión de la licitación por proponerse la adjudicación directa a una sociedad de economía mixta con participación municipal al 51%. No obstante, el régimen jurídico de ambas sería el del contrato de concesión de obras (arts. 14 y 247 y ss. LCSP). Se estima, por otra parte, que no existe obstáculo legal para que dichas fórmulas de gestión indirecta puedan coexistir, por tratarse de distintas localizaciones del servicio, con la gestión directa de AML.

5º) La Administración concedente que ha de someter el estudio de viabilidad a información pública es el Ayuntamiento (tal mención expresamente figura en el art. 247.3 LCSP); y ello por su condición de titular del servicio público objeto del mismo, sobre cuyo modo de gestión igualmente debe decidir. Vista dicha atribución legal, se estima que esta entidad, en el marco de la elaboración de informes y análisis en la materia, no es competente para tramitar y aprobar el estudio, debiendo limitarse a formular propuesta al Ayuntamiento sobre la idoneidad de los proyectos presentados y la paralela decisión que conllevan sobre el modo de gestión.

6º) La opción por un concesionario personificado en una sociedad de economía mixta de capital público mayoritario, frente al concesionario privado, supone, según la propuesta de OHLA, el desembolso del capital social en la proporción dicha, además de la financiación del proyecto por vía de los préstamos de los accionistas (se estima una cantidad de 1.107.324 euros), cuyo 100% se imputa a la Corporación. En cualquier caso, corresponde a la Intervención municipal valorar esta alternativa en términos de sostenibilidad y eficiencia.

7º) La opción de adjudicación del contrato a un concesionario privado, previa licitación, supone que corresponderá a éste íntegramente el riesgo operacional, sin que ello signifique que el Ayuntamiento abdique de su obligado control sobre el servicio (entre las prerrogativas de la Administración en el contrato ex art. 261 LCSP está la de *“vigilar y controlar el cumplimiento de las obligaciones del concesionario, a cuyo efecto podrá inspeccionar el servicio, sus obras, instalaciones y locales, así como la documentación relacionada con el objeto de la concesión”*).

8º) En caso de licitación del contrato -y cuando el estudio de viabilidad se considere suficiente para el otorgamiento de la concesión-, el autor del mismo tendría derecho a ser resarcido de los gastos de su elaboración, más un 5% como compensación, en caso de no resultar adjudicatario; además, en la licitación se le concederían 5 puntos porcentuales adicionales a los obtenidos según los criterios de adjudicación empleados.

9º) La aprobación de cualquiera de los estudios de viabilidad como documento preparatorio de la concesión supone una futura gestión indirecta del servicio; y, en cuanto éste se establece “ex novo” en ese emplazamiento y habida cuenta de la gestión directa actualmente vigente, será necesario adoptar acuerdo plenario sobre esa forma de gestión, lo que deberá dirimirse en el “expediente acreditativo de la “conveniencia y oportunidad de la medida” de los arts. 86.1 LBRL y 97 TRRL, que ha de tramitarse conjuntamente con el estudio de viabilidad (Disposición adicional tercera LCSP ya citada).

Código seguro de verificación (CSV):

8886 D1C8 A016 5246 767B



8886D1C8A0165246767B

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/aparcamientos> (Validación de Documentos)

Firmado por El Secretario Delegado CEBRIAN RAMIREZ JOSE AMADOR el 19-02-2026

VºBº de el Presidente AGUILAR GARCIA FRANCISCO JAVIER el 19-02-2026

10º) La gestión indirecta del servicio que se propone podría requerir las pertinentes modificaciones en el Reglamento regulador del mismo (texto publicado en BOP de 19-02-2019, modificado en BOP de 11/10/2022).

Solicitada subsanación a HERCE-ICR sobre las objeciones expresadas en el informe emitido por la consultora Auren, dicha empresa presentó escrito, registrado el día 15-7-2024, a la vista del cual esta Presidencia entendió subsanado el proyecto y formuló propuesta al Ayuntamiento para la tramitación del estudio de esa empresa al amparo del art. 247 LCSP, lo que dio lugar al acuerdo de este Consejo de Administración de 12-6-2024 y posterior acuerdo de Pleno de 25-09-2024 en esos términos. No obstante el concejal Sr. Villa Luque recurrió en reposición este último acuerdo, estimándose parcialmente esa impugnación por acuerdo del Pleno de 30-12-2024 al entenderse que no existía una valoración técnica del documento de subsanación de deficiencias presentado por HERCE-ICR. Y en su virtud, se dispuso: retrotraer las actuaciones a fin de que se valoraran técnicamente los escritos de subsanación presentados por las dos empresas.

A esos efectos, esta entidad requirió de subsanación a OHLA y HERCE, y sometió ambos escritos a la valoración de la consultora Auren, que emitió informe adicional de fecha 6-3-2025. En el mismo, se considera que no se han salvado de manera completa las deficiencias observadas.

En sesión del Consejo de Administración de esta entidad, de fecha 12 de junio de 2025, vista la obligada aprobación del plan económico-financiero de este Ayuntamiento – circunstancia que supone la inviabilidad legal de constituir una sociedad de economía mixta, modelo planteado por OHLA – se acordó:

“Primero.- No proseguir con el análisis del estudio de viabilidad presentado por OHLA CONCESIONES S.L.U., al plantear la adjudicación directa de una posible concesión de obras a una sociedad de economía mixta, fórmula prohibida durante la vigencia de un plan económico-financiero, cuya obligada aprobación es inminente en este Ayuntamiento; y ello por mandato de la Disposición adicional novena de la LBRL.

Segundo.- Formular nuevo requerimiento de subsanación a HERCE-ICR APARCAMIENTOS, S.L., a fin de corregir y aclarar las deficiencias de su estudio de viabilidad en los términos que figuran en el informe emitido por la consultora “Auren” en fecha 6-3-2025, debiendo ésta informar nuevamente a la vista de la documentación que presente el interesado.”

No habiendo llegado a un acuerdo con Auren sobre los términos de la contratación, se adjudicó un contrato menor a la consultora “Daleph” a fin de que analizara una nueva subsanación por parte de HERCE, emitiéndose nuevos informes recibidos en fechas 21 de noviembre y 2 de diciembre últimos. En ellos, analizada la documentación presentada por la interesada, se concluye que están justificadas las estimaciones de costes y financiación presentes en el proyecto, así como la reducción fiscal, considerándose igualmente garantizada la transferencia del riesgo operacional.

A la vista de resultado de la valoración de los estudios presentados, y desestimado el presentado por OHLA en razón del modelo societario que se plantea, se considera que la iniciativa de HERCE-ICR se ha informado favorablemente por la Intervención (en términos de estabilidad y sostenibilidad), lo que igualmente estima la consultora “Auren” por ajustarse mejor la fórmula del contrato de concesión de obras a las necesidades de este Ayuntamiento; por otra parte, una vez justificada y ampliada la información requerida y

Código seguro de verificación (CSV):

8886 D1C8 A016 5246 767B



8886D1C8A0165246767B

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/aparcamientos> (Validación de Documentos)

Firmado por El Secretario Delegado CEBRIAN RAMIREZ JOSE AMADOR el 19-02-2026

VºBº de el Presidente AGUILAR GARCIA FRANCISCO JAVIER el 19-02-2026

analizada por la consultora Daleph, se considera razonablemente viable en términos económicos la iniciativa de HERCE-ICR, en la cual, además, queda garantizada la traslación del riesgo operacional al concesionario.

En cuanto a los anteproyectos de obras presentados, no se trata de documentos obligatorios integrantes del estudio de viabilidad, por lo que no vinculan al Ayuntamiento que, en su momento, llegada la licitación puede encomendar la redacción del proyecto al adjudicatario según las especificaciones del pliego contractual. Y por lo que se refiere a la viabilidad urbanística del proyecto en la Huerta del Carmen, requerirá, como se ha expresado en el informe emitido, completar la información ofrecida por el promotor hasta llenar los requisitos del Estudio Previo del art. 54.1 NN.UU. del PGOU), además de la reordenación de la zona verde sobre rasante, a asumir por el Ayuntamiento.

Los mismos estudios de viabilidad no tienen porqué ser asumidos íntegramente por el Ayuntamiento, el cual, previa información pública, podrá aprobarlos con las modificaciones que estime procedentes (en particular debiera pronunciarse sobre las medidas municipales que se interesan para propiciar la viabilidad: exención de canon e impuestos, eliminación de plazas de aparcamiento, reducción de la rotación en la Plaza Nueva...etc)

En su virtud, en razón de las conclusiones de los informes emitidos, formulo la siguiente propuesta al Consejo de Administración:

Primero.- Dejar sin efecto el acuerdo de este órgano de 12 de marzo de 2024 referido en el Antecedente Segundo de esta propuesta.

Segundo.- Proponer al Ayuntamiento, como Administración concedente, que tramite el estudio de viabilidad registrado de entrada el día 24 de mayo de 2024 por HERCE-ICR APARCAMIENTOS, S.L., como actuación preparatoria del contrato de concesión de obras para la construcción y explotación de un aparcamiento en la Huerta del Carmen de esta ciudad, todo ello conforme disponen los arts. 247 apdos. 3 y 5 LCSP. Conjuntamente, tal y como establece la Disposición adicional tercera LCSP, deberá tramitarse el expediente acreditativo de la “conveniencia y oportunidad de la medida que exige el art. 86.1 LBRL, en el cual igualmente habrá de adoptarse acuerdo sobre la forma de gestión indirecta que se propone.

Tercero.- No aceptar el estudio de viabilidad presentado por OHLA CONCESIONES S.L.U y, por consiguiente, no proponer su tramitación al Ayuntamiento a la vista de que para la formula societaria planteada concurre la prohibición de la Disposición adicional novena de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Cuarto.- Notificar los presentes acuerdos a los interesados y dar traslado de los mismos al Ayuntamiento a fin de que disponga lo procedente sobre la prosecución del procedimiento.

El Presidente firmado electrónicamente el 16/12/2025.>>

Sometido el asunto a votación ordinaria, el Consejo de Administración, por mayoría, con los cinco votos a favor de los consejeros del Grupo Municipal PP (4), del Grupo Municipal Vox (1), los tres votos en contra del Grupo Municipal PSOE (2) y del Grupo Municipal de IULVCA (1); y la abstención del consejero del Grupo Municipal Ciudadanos (1), adopta acuerdo en los términos de la propuesta de la Presidencia. >>

Código seguro de verificación (CSV):

8886 D1C8 A016 5246 767B



8886D1C8A0165246767B

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/aparcamientos> (Validación de Documentos)

Firmado por El Secretario Delegado CEBRIAN RAMIREZ JOSE AMADOR el 19-02-2026

VºBº de el Presidente AGUILAR GARCIA FRANCISCO JAVIER el 19-02-2026

Y no habiendo más asuntos que tratar, y siendo las diez horas y diez minutos del día de su inicio, el Sr. Presidente levanta la sesión, extendiéndose la presente acta de la que yo, el Secretario Delegado, doy fe.

EL PRESIDENTE
(Firmado electrónicamente)

EL SECRETARIO DELEGADO
(Firmado electrónicamente)

Código seguro de verificación (CSV):

8886 D1C8 A016 5246 767B



8886D1C8A0165246767B

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/aparcamientos> (Validación de Documentos)

Firmado por El Secretario Delegado CEBRIAN RAMIREZ JOSE AMADOR el 19-02-2026

VºBº de el Presidente AGUILAR GARCIA FRANCISCO JAVIER el 19-02-2026