



PROYECTO TÉCNICO
PARA LA **CONCESIÓN DEMANIAL** DEL PALACIO DE CONGRESOS Y EXPOSICIONES
DE LA DIPUTACIÓN DE SEGOVIA

ANEXO 2
ESTUDIO ECONÓMICO PARA LA DETERMINACIÓN DEL CÁNON CONCESIONAL DEMANIAL



ESTUDIO ECONÓMICO PARA LA DETERMINACIÓN DEL CANON CONCESIONAL DEMANIAL DEL “PALACIO LA FAISANERA” PARA PALACIO DE CONGRESOS Y EXPOSICIONES DE LA PROVINCIA DE SEGOVIA Y ESTIMACIÓN DEL CANON DE UNA CONCESIÓN DEMANIAL

Legislación básica aplicable

Las concesiones demaniales se rigen preferentemente por la normativa patrimonial constituida por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP) con carácter básico en los arts. 93 y 94 y de modo específico para las entidades locales por el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RB), aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio (BOE de 7 de julio). Además de lo anterior, por las normas de carácter básico, (arts. 79 a 83) de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL), y el RDLeg. 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de Régimen Local (TRRL).

De esta manera, el art. 80 del RB determina que en toda concesión sobre bienes de dominio público se fijarán las cláusulas con arreglo a las cuales se otorgare y, entre ellas la 7ª, dispone que deberá figurar el canon que hubiere de satisfacer a la entidad local, que tendrá el carácter de tasa.

El art. 84 del mismo Reglamento determina que el proyecto, redactado por la corporación o por particulares, contendrá los siguientes datos y documentos y los demás que determinare aquella, regulando en la letra d) la valoración de la parte de dominio público que se hubiere de ocupar como si se tratase de bienes de propiedad privada.

El art. 2 de la LPAP, al regular el ámbito de aplicación, establece que será de aplicación a las entidades que integran la Administración local los artículos o partes de los mismos enumerados en la disposición final segunda. La disposición final segunda de la LPAP dispone en su punto 5 que tienen el carácter de la legislación básica, entre otros, el art. 93, apartados 1, 2, 3 y 4.

Según el art. 93.4 de la LPAP, las concesiones de uso privativo o aprovechamiento especial del dominio público podrán ser gratuitas, otorgarse con contraprestación o condición o estar sujetas a la tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes del dominio público estatal, regulada en el capítulo VIII del título I de la Ley 25/1998, de 13 de julio, de Modificación del Régimen Legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público, o a las tasas previstas en sus normas especiales. Por remisión de la LPAP, la Ley 25/1998, de 13 de julio, de Prestaciones Patrimoniales de carácter público, regula en el capítulo VIII del título I la Tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes del dominio público estatal.

En el ámbito local esa tasa se regula en el artículo 20.1.a) del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, (TRLRHL) en relación con el 24, en el que se indica que, con carácter general, debe tomarse como referencia el valor que tendría en el mercado la utilidad derivada de la utilización o el aprovechamiento que se haga del bien, si los afectados no fuesen de dominio público; si bien, cuando se utilicen procedimientos de licitación pública, su importe vendrá determinado por el valor de la proposición sobre la que recaiga la concesión.



En este mismo sentido, el art. 80 del RB determina que en toda concesión sobre bienes de dominio público se fijarán las cláusulas con arreglo a las cuales se otorgare; y, entre ellas, debería figurar el canon que hubiere de satisfacer a la entidad local, que tendrá el carácter de tasa. De acuerdo al art. 84 RB, la valoración de los bienes se realizará como si se tratara de bienes de propiedad privada; siendo necesario que, por parte de la corporación, se apruebe un proyecto de la concesión.

Podríamos decir que lo más sencillo es, sobre la valoración del dominio público, establecer un porcentaje que constituya el canon anual a abonar por parte del concesionario. Sin embargo, el TRLRHL no da este porcentaje, limitándose a realizar las afirmaciones de carácter general que se citan en el art. 24.

Por ello, en cuanto a la base se calculará por aplicación conjunta del art. 84. del RB y el art. 64 de la Ley 25/1998 de Prestaciones Patrimoniales de carácter público.

La Ley 25/1998 regula, concretamente en su art. 64 apartado 1.a), que en los casos de utilización privativa de bienes del dominio público, la base de la tasa será el valor del terreno y, en su caso, de las instalaciones ocupadas tomando como referencia el valor de mercado de los terrenos contiguos (concordante con el art. 84 RB), o la utilidad derivada de los bienes ocupados (introduce el concepto de “utilitas” para la que ese bien de dominio público se destina, las concretas utilizaciones y los concretos aprovechamientos). El párrafo segundo de la letra b) de este mismo artículo dispone que cuando se utilicen procedimientos de licitación pública, la base de tasa a que se refiere las letras anteriores vendrá determinada por el valor económico de la proposición sobre la que recaiga la concesión, autorización o adjudicación; y de no concurrir tales procedimientos, la base se determinará por Orden ministerial. El apartado 2 de ese mismo art. señala que, cuando en los pliegos de condiciones o clausulado de la concesión, autorización o adjudicación se impusieren determinadas obligaciones o contraprestaciones al beneficiario que minoraran la utilidad económica para el mismo, la base de la tasa habrá de ser reducida en la misma proporción, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 3 del precepto regulador del hecho imponible de la tasa. Este apartado 3 (art. 61) dispone que no se exigirá el pago de la tasa cuando la utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes de dominio público no lleve aparejada una utilidad económica para el concesionario, persona autorizada o adjudicatario o, aun existiendo dicha utilidad, la utilización o aprovechamiento comporte condiciones o contraprestaciones para el beneficiario que anulen o hagan irrelevante aquélla.

A estos efectos, con carácter general, se parte de la consideración de que en una concesión demanial, debe tenerse en cuenta que hay que mantener un equilibrio entre dos premisas fundamentales: por una parte, hay que determinar una remuneración adecuada para los bienes cuya utilización se concede y, por otra, un retorno razonable para el concesionario, por la inversión y el riesgo que asume, y que al no existir demanda de negocio en la zona, dicho riesgo es muy elevado.

En relación con lo señalado anteriormente, el equipo de gobierno dicta los siguientes parámetros/criterios para realizar los cálculos con el objeto de obtener el importe del canon:

- Importe del canon: porcentaje sobre el valor del bien.
- Duración de la concesión: Periodo de recuperación de la inversión a realizar en base al proyecto de obra de finalización del Palacio de Congresos y Exposiciones de la Diputación de Segovia, considerándose la inversión de la obra referida al coste total



de las obras a llevar a cabo, más el Impuesto de Valor Añadido y los costes de proyecto y direcciones de obra.

Estimación del canon.

Para determinar la remuneración de los bienes se ha tenido en cuenta la particularidad de la zona en la que se halla ubicado el bien objeto de concesión y con la necesidad de completar los medios necesarios para el buen funcionamiento de la instalación; por ello, al no existir referencias de alquiler de este tipo en la zona, y de conformidad con lo establecido en el artículo 64 de la Ley 25/1998, de modificación de régimen legal de las tasas estatales y locales, el canon anual mínimo por el uso privativo del dominio público convocado será del 5% del valor del mismo

Valoración de las obras mínimas a realizar por el concesionario.

Respecto a la realización de las obras, este es el detalle de las diferentes partidas integrantes del proyecto de obra redactado por la Arquitecta Provincial:

PARTIDAS	COSTE
Demoliciones y actuaciones previas	11.825,83
Albañilería, particiones y falsos techos	198.953,02
Revestimientos, alicatados y solados	288.284,84
Carpintería, cerrajería y vidriería	25.009,00
Electricidad y telecomunicaciones	93.750,00
Fontanería, climatización y ventilación	237.448,71
Pinturas	20.069,43
Equipamiento	496.561,36
Instalación elevación	36.640,00
Protección contra incendios	18.195,61
Urbanización	92.000,00
Gestión de residuos	15.600,00
Seguridad e higiene	29.500,00
Control de calidad y ensayos	4.449,64
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1.568.287,44
Gastos Generales y BI	297.974,62
IVA 21 %	391.915,03
Total presupuesto ejecución obras	2.258.177,09
Honorarios de proyecto y Dirección de Obra	189.762,79
Honorarios de dirección de ejecución + CSS	56.928,83
Total tasas e impuestos municipales	62.731,49
TOTAL OBRAS	2.567.600,20

El proyecto básico de la Arquitecta y la inversión que de él se infiere tiene carácter de mínimo (“**Inversión Mínima**”) y tiene que ser desarrollado por el concesionario mediante la presentación de un proyecto técnico de ejecución, que podrá suponer una inversión adicional (“**Inversión Adicional**”) a realizar.

El sumatorio de la Inversión Mínima y la Inversión Adicional (en el importe efectivamente aprobado como necesario por los servicios técnicos de la Diputación) se considerará como “**Inversión Total**”.

El plazo concesional versus la vida útil de las inversiones



Antes del cálculo del canon, debemos referirnos al plazo concesional considerado en el Pliego, esto es 35 años. Este plazo se considera adecuado a tenor de lo siguiente:

- Es inferior al legalmente establecido en el art. 93.3 de la LPAP que dispone que las concesiones se otorgarán por tiempo determinado. Su plazo máximo de duración, incluidas las prórrogas, no podrá exceder de 75 años, salvo que se establezca otro menor en las normas especiales que sean de aplicación.

- Además se entiende que dentro del plazo de duración de la concesión pueden amortizarse la totalidad de las inversiones realizadas en los diferentes elementos del activo, premisa económica básica, más si se tiene en cuenta que se trata de una concesión demanial en que la finalidad es la utilización óptima de los bienes de dominio público, y por tanto debe garantizarse que dentro del plazo concesional puedan amortizarse todas las diferentes inversiones.

El cálculo de la cuota de la tasa (canon concesional)

La legislación establece una serie de cautelas y disposiciones que no sólo tiene en cuenta el canon a percibir por la Administración en la ocupación demanial por aplicación de un porcentaje sobre una base, sino que también considera las obligaciones o contraprestaciones que le impone el concedente (cuando en los pliegos de condiciones o clausulado de la concesión, autorización o adjudicación se impusieren determinadas obligaciones o contraprestaciones al beneficiario que minoraran la utilidad económica para el mismo, la base de la tasa habrá de ser reducida en la misma proporción, art. 64.2 de la Ley 25/1998) e incluso la exención del pago de la tasa (cuando la utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes de dominio público no lleve aparejada una utilidad económica para el concesionario o, aun existiendo dicha utilidad, la utilización o aprovechamiento comporte condiciones o contraprestaciones para el beneficiario que anulen o hagan irrelevante aquélla, art. 61.3).

Las concesiones demaniales no son un contrato, sino que se otorgan mediante un acto unilateral que requiere el consentimiento del concesionario para el uso privativo de un bien de dominio público, pero no siempre, en las concesiones demaniales, la Administración recibe a cambio una contraprestación del concesionario (canon), ya que este canon no es en rigor una contraprestación por el uso de los bienes. En este sentido la LPAP, en su art. 93, hace depender la obtención de este canon o tasa a la existencia de un beneficio económico que le reporte al concesionario por la explotación de los bienes afectos a la concesión. Por lo tanto, este beneficio es la medida de la capacidad económica del concesionario, y de ahí que el canon no se configura como la causa de la concesión demanial, a diferencia de la concesión de servicios en la que la contraprestación, el pago del precio por la Administración, es la causa de prestar el servicio por parte del concesionario.

El canon a fijar en el caso de una concesión demanial, debe determinarse teniendo en cuenta que hay que mantener un equilibrio entre dos premisas fundamentales: por una parte, hay que determinar una remuneración adecuada para los bienes cuya utilización se concede (lógicamente esta estará relacionada con la valoración de dicho inmovilizado realizada en el informe técnico, y se tendrán en cuenta también las eventuales obras a realizar por el concesionario, que podrán ser amortizadas por él durante la explotación); y, por otra, un retorno razonable para el concesionario, por la inversión y el riesgo que asume.



El canon, por tanto, es la contrapartida de las ventajas especiales que recibe el concesionario para la explotación del bien de dominio público en relación al resto de los administrados, y de ahí que el canon permite restituir o compensar a la colectividad de una parte de aquellas ventajas.

A juicio de este informante, en el Pliego de condiciones que rige la concesión hay una imposición adicional por parte de la Diputación como es la realización de una serie de inversiones con carácter obligatorio, además de otras que puedan ser consideradas necesarias entre las propuestas por el ofertante.

Considerando que la Arquitecta Provincial ha emitido informe del valor de los bienes objeto de la concesión que asciende a 3.946.451,18 euros, determinado de la siguiente forma:

Valor total = Valor del suelo no edificado + Valor obras realizadas+ Valor Aparcamiento

$$V \text{ total} = 415.625,20 + 3.241.192,57 + 289.633,41 = 3.946.451,18 \text{ €}$$

Considerando que el proyecto básico de obra realizado por la Arquitecta Provincial en el día 12 de junio de 2024 (que se ha incorporado al expediente administrativo) determina un Valor mínimo total de las obras a ejecutar de 2.567.600,20 euros que se deducirán del valor de los bienes para realizar el cálculo del Canon Inicial, y al que habrá que añadir la posible Inversión adicional propuesta por los licitadores.

Considerando que de conformidad con lo establecido en la Ley 25/1998, de 13 de julio, el canon anual mínimo por el uso privativo del dominio público convocado será del 5%, a mi juicio el canon anual inicial a considerar como base para la licitación pública será el siguiente:

5% (Valor de los bienes – Inversión mínima)

$$5\% (3.946.451,18 - 2.567.600,20) = 68.942,55 \text{ € de canon anual inicial.}$$

El canon definitivo se calculará reduciendo el inicial en función de la Inversión Adicional que sea aprobada por los Servicios Técnicos de la Diputación como obras necesarias y la oferta presentada por el adjudicatario.

El devengo del canon correspondiente al primer ejercicio se producirá en la forma que se detalle en el pliego de cláusulas administrativas de la concesión y se liquidará por la Unidad de Patrimonio de la Diputación Provincial de Segovia.

Las partes pueden incorporar un régimen de revisión de precios periódico y predeterminado para la renta, y de conformidad con la Recomendación de 19 de mayo de 2015 de la Junta de Contratación del Estado, en los contratos de carácter patrimonial se les aplica la Ley de Desindexación; por lo cual, sólo se podrá utilizar como índice de referencia para la revisión de la renta la variación anual del índice de precios del alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, a fecha de cada revisión, tomando como trimestre de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato. Hasta que el citado Instituto publique esa estadística, se aplicará el índice de precios de alquiler de la vivienda del Índice de Precios de Consumo, del Instituto Nacional de Estadística, a nivel provincial.

El canon es un ingreso de derecho público, y su falta de pago en los plazos señalados llevara consigo el devengo de los recargos previstos en el Reglamento



General de Recaudación y el abono de los intereses que correspondan, además, en su caso, de la extinción de la concesión.

Al tener este canon la consideración de tasa, es decir, un ingreso correspondiente a una contraprestación de carácter tributario, de conformidad con el art. 7.8 de la Ley 37/1992 de 28 de diciembre de IVA no hay que repercutir cantidad alguna correspondiente a este impuesto.

En Segovia, a fecha de la firma electrónica

Fdo. Raquel Fernández García
Arquitecta provincial

