



## Las más visitadas

### 1.ª MODO DE CALCULAR EL VALOR DE UNA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA SOBRE UN BIEN DE DOMINIO PÚBLICO.

*Antecedentes.—*

*¿ Cómo se calcula el valor de una concesión administrativa sobre un bien de dominio público que se va a licitar?*

*Contestación.—*

Las concesiones demaniales se rigen preferentemente por la normativa patrimonial; constituida por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre (EC 4127/2003), del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), aplicable a las entidades locales de acuerdo a lo recogido en su disposición final segunda. Además de lo anterior, por las normas de carácter básico (arts. 79 a 83 de la Ley 7/1985, de 2 de abril (BOE del 3)), Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL) y del Texto Refundido de Régimen Local (TRRL), aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril (BOE del 22) y su normativa de desarrollo en materia de bienes locales, y por los preceptos de la legislación estatal no básica en materia de Régimen Local, que no contradigan la precedente legislación estatal básica y autonómica de desarrollo, y los preceptos no básicos de la LPAP.

Según el art. 93.4 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. El aprovechamiento que supone la concesión de uso privativo, constituye un auténtico derecho real, inscribible en el Registro de la Propiedad; y recae también sobre las obras, construcciones e instalaciones fijas que haya construido para el ejercicio de la actividad autorizada ex arts. 97 y 98 LPAP.

En el ámbito local esa tasa se regula en el art. 20.1.a del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TR LRHL), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (BOE del 9), 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 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 Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RB), aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio (BOE de 7 de julio), 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.

Evidentemente, lo más sencillo es, sobre la valoración del dominio público, establecer un porcentaje que constituya el canon anual a abonar por parte del concesionario. Lamentablemente, el TRLRHL no da este porcentaje, limitándose a las afirmaciones generales del art. 24 antes citado. La Ley 8/1989, de 13 de abril (BOE del 15), de tasas y precios públicos, regula en su art. 64 las bases y los tipos de gravamen de la tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes del dominio público estatal; indicando el modo de cálculo de la base a partir del valor de mercado de los terrenos colindantes o de su utilidad, y estableciendo como regla general un tipo de gravamen del 5%.

Algunas Comunidades Autónomas sí han determinado un porcentaje en el caso de utilización de dominio público en su legislación sobre tasas. Así, la Andaluza en los arts. 33 a 45 de la Ley 4/1988, de 5 de julio (BOJA del 14), de Tasas y Precios Públicos,



contempla el régimen jurídico de las concesiones administrativas de dominio público, recogiendo el tipo anual del 5 por 100 para el cálculo de la cuota sobre la base, en la ocupación de terrenos de dominio público (art. 45), del valor del terreno ocupado, habida cuenta del valor de los terrenos contiguos y de los beneficios que los concesionarios obtengan por su proximidad a vías de comunicación u obras marítimas o hidráulicas, y distinguiéndola, a su vez, de la utilización del dominio público, que se valorará a través del valor de los materiales que se beneficien de aquella utilización.

La Ley 6/2003, de 9 de diciembre (DOG del 11), de tasas, precios y exacciones reguladoras de la Comunidad Autónoma de Galicia, determina, en su Anexo 5, en relación a la tasa por utilización privativa, ocupación o aprovechamiento especial del dominio público de la Comunidad, una serie de tarifas a aplicar a los distintos valores que se calculan según cada caso enumerado en la norma. Para el caso de utilización de dominio público en general (no podemos precisar más, puesto que desconocemos la naturaleza del inmueble a licitar), tiene en cuenta la revisión del valor calculado de acuerdo al IPC, y a dicha base se le aplica un tipo de gravamen que se fijará por Decreto, y que no podrá ser inferior al 2% ni superior al 6%. En la memoria económica que se adjunte se deberán justificar adecuadamente los criterios empleados para la determinación de los tipos de gravamen, y se podrán considerar, entre otros, la relevancia y conexión con las finalidades propias del órgano al que esté adscrito el dominio público, el predominio de esas finalidades o de fines económicos en la actividad desarrollada o el grado de utilidad pública derivada de la utilización privativa o de la ocupación del dominio público.

En caso de licitación pública, el tipo de gravamen de la tasa vendrá determinado por la suma de dos componentes: el porcentaje vigente en el momento del devengo y la mejora determinada por el adjudicatario en la proposición sobre la que se realiza la concesión, expresada en puntos porcentuales.

Para cerrar esta comparativa, y puesto que no existe imposición normativa en relación con dicho porcentaje en el ámbito local, como se ha indicado, añadiremos referencias de alguna figura conceptualmente similar. El art. 92 RB determina, para el caso de arrendamientos de bienes patrimoniales, que el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6% del valor en venta de los bienes. Otra figura con similitudes es el censo (caso de dominio público rústico). El porcentaje que se pagaba sobre la tierra puesta en censo era bajo. En el siglo XVI era de poco más del 7%. En el siglo XVII se redujo al 5%. A comienzos del siglo XVIII sólo era del 3%, de acuerdo con las cifras ordenadas por las pragmáticas reales españolas.

En conclusión, 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. Los porcentajes más usuales oscilarían entre el 2% y el 6%, siempre que exista actividad. Entre los factores a tener en cuenta para la determinación de dicho canon podemos citar: los gastos de explotación del bien, en su caso, que deben estar perfectamente determinados, la anualidad de las inversiones a realizar por el concesionario (amortización de los bienes en función de su vida útil) y otros costes indirectos, gastos financieros y lucro estimado para el concesionario según el sector de actividad en el que se pueda clasificar la explotación, en su caso. Todas ellas, cuestiones que deben haberse reflejado, de acuerdo a lo recogido en el art. 84 RB en el proyecto de concesión.

Por esta razón, el Informe 49/2012, de 28 de octubre de 2011 de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa, que en relación a la valoración del precio de una concesión administrativa, señala que «el órgano de contratación, al momento de aprobación del expediente, conoce por medio del estudio económico-administrativo del servicio, los distintos datos precisos para valorar su importe, habida cuenta que ha de estar unido al expediente antes de su aprobación... Así, cabe concluir que el órgano de contratación dispone de información suficiente para valorar el importe del contrato, que expresará como presupuesto de licitación», y considera que debe procederse por el órgano de

contratación a su valoración «mediante la correspondiente estimación, de los diversos factores que integran el mismo».

La fijación del concreto porcentaje dependerá, por lo tanto, de los propios datos del expediente; y que habrán de ser valorados por la entidad, de acuerdo a las consideraciones generales que se han aportado en la presente respuesta.



## USO PRIVATIVO DE UN BIEN DE DOMINIO PÚBLICO.

Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía. BOJA núm. 31, de 15 de febrero de 2006.

Artículo 59.

Plazo máximo concesión 75 años.

Artículo 60.

Garantías y canon, las primeras son porcentuales pero el segundo ha de determinarse justificadamente. - y ser aceptado por el adjudicatario -.

Artículo 61.

- ↘ Memoria explicativa de la utilización y de sus fines.
- ↘ Justificativa de su conveniencia, oportunidad o necesidad.

Artículo 62.

Ha de acompañarse, en este caso que nos ocupa, documento técnico, que el arquitecto municipal determine. - ver si resulta posible, material y económicamente, su redacción por el Ayto y posterior pago por el adjudicatario, como prevén los artículos 62 y 63 -.

El proyecto ha de valorar el dominio público a ocupar.

Umbrete, 20 de diciembre de 2016.

