



ÁREA DE ALCALDÍA

DEPARTAMENTO DE CONTRATACIÓN

ASUNTO: Cálculo canon concesión demanial parcela de dominio público para equipamiento social, instalaciones y servicios – Ampliación zona de servicios II, SURO-R10.

EXPEDIENTE: 6700/2025

1.- ANTECEDENTES.

- El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el 21 de enero de 2021, adoptó acordar la reasignación del uso previsto en la parcela ZS de equipamiento público social situada en el sector SUP-R10 “Ampliación Zona de Servicios II”, para que fuera compatible con el uso de Instalaciones y Servicios; todo ello, al objeto de permitir la construcción en la parcela de una Subestación Transformadora de Electricidad.
- El 3 de marzo de los corrientes se elaboraba informe por parte de la Arquitecto Municipal, D^a. Lorena Murcia Sánchez, en el que se valoraba la parcela de “equipamiento público, social, instalaciones y servicios” descrita en 678.473,40 euros.

2.- CONSIDERACIONES INICIALES.

- Tal y como marca el acuerdo plenario, la construcción en la parcela de una subestación transformadora de electricidad, resulta más adecuada a la situación de la propia parcela, a las necesidades actuales del municipio y más funcional para el interés público general, que puede satisfacer una necesidad de mayor beneficio colectivo.
- El informe de valoración de la parcela parte de la base de que, al tratarse de un bien demanial municipal el valor a determinar es el valor real del bien, equivalente al valor de mercado conforme al artículo 104.1.o) del Reglamento de Bienes de Andalucía.
- La parcela está destinada a equipamiento social, instalaciones y servicios, según acuerdo de Pleno de fecha 21 de enero de 2021.
- La edificabilidad consumida es del 100% de la superficie de la parcela, es decir, de 2.418,80 m².
- La figura de la concesión implica que el Excmo. Ayuntamiento será el nudo propietario de la parcela mientras dure este usufructo, contando únicamente con la limitación de no poder gozar o disfrutar de ella.
- Tal y como marca el art. 54 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, “*se declaran de utilidad pública las instalaciones eléctricas de generación, transporte, distribución de energía eléctrica y las infraestructuras eléctricas de las estaciones de recarga de vehículos eléctricos de potencia superior a 250 kW*”.
- Tendrán la consideración de instalaciones de distribución todas las líneas, parques y elementos de transformación y otros elementos de tensión inferior a 220 kV.





- Establece el art. 39.1 del RD 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica que se *entenderá por zona eléctrica de distribución el conjunto de instalaciones de distribución pertenecientes a una misma empresa y cuyo objeto último es permitir el suministro de energía eléctrica a los consumidores en las adecuadas condiciones de calidad y seguridad.*
- El plazo de duración de la concesión se sitúa en un horizonte temporal de 75 años.

El presente informe tiene el objetivo de calcular el canon a abonar por el usufructuario por la concesión de la parcela descrita, en la que se construirán una serie de instalaciones con el fin de permitir el suministro de energía eléctrica a los consumidores y vecinos de nuestra localidad, en unas adecuadas condiciones de calidad y seguridad.

Al no contar con proyecto, memoria o análisis de viabilidad que permita estimar claramente el equilibrio entre el canon, entendido como remuneración adecuada para el bien cuyo uso se concede desde el punto de vista de la recuperación de la parcela cedida, y el retorno del concesionario por las inversiones y los riesgos asumidos por este, no podrá calcularse el mismo sobre soportes económicos financieros. Este hecho será crucial a la hora de estimar la contraprestación.

3.- VALORACIÓN DE LA PARCELA

La valoración de la parcela como suelo urbanizable con calificación de equipamiento público, social, instalaciones y servicios, según informe elaborado por la arquitecto municipal, D^a Lorena Murcia Sánchez, se realiza conforme al valor real de la misma, equivalente al valor actual del mercado, es decir, al valor en venta. De esta forma, teniendo en cuenta la edificabilidad consumida y el valor del suelo aplicable (ponencia de valores), el valor total de la parcela ascendería a la cantidad de 678.473,40 euros.

4.- CÁLCULO DEL CANON

Teniendo en cuenta que:

- El Excmo. Ayuntamiento de Estepona mantiene la nuda propiedad de la parcela durante el periodo de concesión.
- El art. 54 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico declara de utilidad pública la construcción de una subestación transformadora de electricidad, entendido como instalación eléctrica de generación, transporte, o distribución de energía eléctrica.
- El informe técnico elaborado por la arquitecto municipal, D^a Lorena Murcia Sánchez, establece que el valor actual de mercado o valor en venta de la parcela descrita y objeto de la concesión, se cifraría en 678.473,40 euros.
- No existe proyecto de concesión, memoria económica o análisis de viabilidad.





- Desconocemos la inversión inicial.
- Se propone que el canon concesional sea abonado anualmente.
- Proponemos la revisión anual del canon sobre el promedio de la variación de las medias anuales de los índices nacionales: general y de grupos ECOICOP, base 2021, para el periodo 2010-2024 (15 años), y que se cifra en el 1,987%.
- El criterio adoptado para estimar el canon anual mínimo a satisfacer por el concesionario será el ya utilizado para el cálculo correspondiente en el expediente 34729/2021, sobre el uso privativo de la parcela de dominio público de la parcela de dominio público municipal ubicada en el sector SUP-E5, "Cortijo Casareño", según la siguiente fórmula:

Valoración total parcela / Plazo concesión

Teniendo en cuenta que el plazo de duración de la concesión se elevaría a los 75 años, el canon mínimo anual durante el primer año se cifraría en:

Canon mínimo anual (año 1) : 9.046,31 €

Este es el informe evacuado por quien suscribe que somete a cualquier otro criterio más profesional.

Documento firmado electrónicamente al margen

