

## Comisiones de Trabajo

### COMISIÓN

C4 - Jurídico y Fiscal

### TEMA

C4.8 Pliego de Cláusulas y Condiciones

### FECHA DE ACTUALIZACIÓN

Octubre 2025

### RESPONSABLE

Por determinar

### PALABRAS CLAVE

Concesiones, cánones, plazos concesionales, fondo comercio, criterios adjudicación

PATROCINADO POR



crowe.com

## C4.8 PLIEGO DE CLÁUSULAS Y CONDICIONES

# FICHA DE RESUMEN

## CONTEXTO Y PROPUESTA DE VALOR

Instrumento determinante viabilidad económica décadas: criterios adjudicación, cánones, tarifas máximas, duración. Tensión estructural: maximización ingresos públicos versus sostenibilidad operadores, calidad servicios, competitividad internacional. Diversidad competencial: estatal (TRLPEMM) versus 17 legislaciones autonómicas.

## PROBLEMÁTICAS CRÍTICAS IDENTIFICADAS

**Predominio criterio económico insostenible:** Adjudicación basada canon más elevado genera espiral ofertas inviables, trasladándose tarifas deteriorando competitividad. Consecuencias: subinversión mantenimiento, orientación superyates excluyendo clase media, renegociaciones conflictivas.

**Plazos insuficientes desincentivo inversiones:** Concesiones 15-25 años dificultan amortización inversiones estructurales, desincentivando modernización profunda. Últimos 3-5 años: declive mantenimiento, maximización extracción. Prórrogas: umbrales desproporcionados (50% valor), tramitación compleja.

**Fondo comercio no reconocido:** Finalización transfiere gratuitamente activos intangibles: clientela fidelizada (80-90% ocupación), reputación, contratos proveedores, know-how. Ausencia compensación genera desinversión final, asimetría competitiva, transferencia ventaja sucesor.

## VALOR ESPECÍFICO PARA RESPONSABLES

Comprensión dinámicas competitivas: ponderación criterios, elementos diferenciación, umbrales viabilidad. Estructuración propuestas equilibrando competitividad-sostenibilidad. Identificación oportunidades mejora regulatoria fundamentada.

## LÍNEAS DE TRABAJO PRIORITARIAS

**Pliegos criterios diversificados equilibrados:** Concesiones adjudicadas ponderación técnico/ambiental/calidad significativa: estructura criterios, metodología evaluación, calidad operadores, evolución instalaciones bajo marcos equilibrados comparados tradicionales.

**Reconocimiento fondo comercio:** Sistemas valoración reconocimiento concesionarios salientes: derechos preferentes renovación, compensaciones económicas activos intangibles, fórmulas alternativas reconocimiento justo valor empresarial construido durante gestión.

**Plazos extendidos impacto inversiones:** Concesiones 40-50+ años: patrón inversiones, calidad mantenimiento, servicios complementarios, comparación instalaciones plazos limitados evidenciando correlación duración-comportamiento inversor.