



INFORME TÉCNICO-ECONÓMICO

El presente documento responde a la intención por parte del Ayuntamiento para la modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por puestos, casetas de venta, espectáculos o atracciones situadas en terrenos de uso público e industrias callejeras y ambulantes y rodaje cinematográfico, en uso de las competencias locales reconocidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución, y por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 en relación con los artículos 15 a 19 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

A tal efecto, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, todo acuerdo de establecimiento de tasas deberá adoptarse a la vista de un informe técnico-económico, en el que se ponga de manifiesto el valor de mercado de la utilidad derivada de utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público.

La última modificación de la Ordenanza fue publicada en el Boletín Oficial de las Islas Baleares núm. 163, de fecha 25 de noviembre de 2022 y entró en vigor el día 01 de enero de 2022.

En base a lo expuesto, se emite el siguiente INFORME:

PRIMERO. Consideraciones generales.

Entre los imperativos formales más significativos establecidos por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL) destaca la obligatoriedad para las autoridades locales de que los acuerdos para el establecimiento de las tasas o financiación de nuevos servicios municipales han de adoptarse a la vista de informes técnico-económicos en los que se ponga de manifiesto el valor de mercado o la previsible cobertura del coste de aquellos.

La imposición de las tasas contempladas en la presente Ordenanza, es por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público.

El presente informe se elabora al amparo de lo previsto en el artículo 24.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, que prescribe que atendiendo la naturaleza específica de la utilización privativa o del aprovechamiento especial de que se trate, el importe de las tasas en estos casos, se fijará:



- a) Con carácter general, tomando como referencia el valor que tendría en el mercado la utilidad derivada de dicha utilización o aprovechamiento, si los bienes afectados no fuesen de dominio público.
- b) Cuando se utilicen procedimientos de licitación pública, el importe de la tasa vendrá determinado por el valor económico de la proposición sobre la que recaiga la concesión, autorización o adjudicación.
- c) Cuando se trate de tasas por utilización privativa o aprovechamientos especiales constituidos en el suelo, subsuelo o vuelo de las vías públicas municipales, a favor de empresas explotadoras de servicios de suministros que resulten de interés general o afecten a la generalidad o a una parte importante del vecindario, el importe de aquellas consistirá, en todo caso y sin excepción alguna, en el 1,5% de los ingresos brutos procedentes de la facturación que obtengan anualmente en cada término municipal las referidas empresas.

En cualquier caso, se debe tener en cuenta para la elaboración del presente informe técnico-económico la doctrina legal fijada por la Jurisprudencia de nuestro país, en base a la cual para concretar la cuantificación de determinadas tasas por aprovechamiento especial del dominio público debe tomarse en cuenta el valor de mercado del espacio público afectado, modulado con específicos parámetros referentes a la utilidad derivada del citado aprovechamiento.

Segundo.- Objeto.

Se propone la actualización la tarifa de los puestos artesanos situados en el "Passeig de s'Alamera", adecuando su contenido al valor de mercado al proveer el Ayuntamiento a los artesanos de las casetas de venta y adecuar su contenido al eliminar contenidos duplicados con la "*Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la prestación de los servicios de intervención integral de la administración municipal en las actividades e instalaciones*".

Tercero.- La Legislación aplicable viene determinada por:

- Los artículos 15 al 21 y 24 y 25 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.
- Los artículos 22.2.e), 47.1 y 107 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- El artículo 6 de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos (concepto de tasa).
- Los artículos 82, 83, 129, 131 y 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Cuarto.- Estudio técnico-económico sobre la utilidad privativa o aprovechamiento.



Dispone el art. 24.1 del TRLRHL que, en general, el importe de las previstas por la utilización privativa o el aprovechamiento público local se fijará tomando como referencia el valor que tendría en el mercado la utilidad derivada de dicha utilización o aprovechamiento, si los bienes afectados no fuesen de dominio público. A tal fin, las ordenanzas fiscales podrán señalar en cada caso, atendiendo a la naturaleza específica de la utilización privativa o del aprovechamiento especial de que se trate, los criterios y parámetros que permitan definir el valor de mercado de la utilidad derivada.

4.1 Justificación técnico-económica de sobre el importe que se debe aplicar como máximo en la tarifa tercera, apartado 1 del artículo 4 de la Ordenanza, cuyo texto quedará redactado de la siguiente forma:

1	<i>Puestos de artesanos de carácter diario, que se establecerán en casetas de venta cedidas por el Ayuntamiento, por temporada de mayo a octubre (Passeig de s'Alamera).</i> <i>A Antes de iniciar la actividad, se deberá depositar una fianza de 650,00€ por caseta. Una vez finalizada la temporada y previa solicitud el cual se debe indicar un número de cuenta bancaria, se procederá su devolución, siempre y cuando no se hubieran observado deterioros en la caseta cedida debido a la actividad desarrollada. Los autorizados para la utilización de las instalaciones serán responsables del mal uso o desperfectos que se produzcan en las mismas como consecuencia de su uso, debiendo reponer de su cuenta y cargo los daños causados.</i>	1.300,00 €/puesto
---	---	-------------------

Determinación del valor de mercado:

Existen dos criterios básicos de valoración o estimación del valor de mercado de los bienes afectados y/o valor de la utilidad por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público municipal:

- a) La rentabilidad que los sujetos pasivos de las tasas esperan obtener de la utilización o aprovechamiento del dominio público local.



- b) De manera similar a las relaciones contractuales del sector privado, la rentabilidad mínima que un propietario exigiría por permitir el uso de sus bienes, considerando la duración y la intensidad del mismo.

Para el cálculo del importe de la utilización o aprovechamiento de un bien aplicamos el criterio de la rentabilidad financiera de su valor en el mercado. En consecuencia, en este estudio económico-financiero se obtiene, en primer lugar, el valor del suelo medido en metros cuadrados, y a continuación obtenemos el rendimiento financiero calculado en base a las normas de valoración de los usufructos recogidas en el artículo 41.8 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. El importe así calculado, tiene el carácter de valor base, en el cual se pondera, en función de una serie de variables que se comentan en el desarrollo de la explicación.

A continuación, se definen los principales elementos que intervienen.

- Valor del suelo:

Como base para el cálculo del valor del suelo se ha tomado el coste de repercusión del suelo en los usos más comunes que se permiten en el suelo urbano, como pueden ser; la vivienda nueva en edificio plurifamiliar, y el uso comercial de plantas bajas, de las zonas en las cuales se realiza la utilización o aprovechamiento de la vía pública, que se llevará a cabo en el Paseo de S'Alamera.

Para ello tomamos, como base el valor del suelo, calculado en función del valor de repercusión del suelo, basado en los valores que figuran en las ponencias de valores de bienes inmuebles urbanos del Municipio de Santa Eulària, a efectos de su aplicación en el Impuesto sobre bienes Inmuebles (IBI).

El valor de repercusión es un concepto básico. Sobre el mismo se determina, a partir de determinados criterios, el valor catastral que constituye la base imponible del IBI. Así recordamos que el art. 65 del TRLRHL, establece que: "la base imponible de este impuesto (IBI) estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles que se determinará notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

La elección de este método de cálculo del suelo se fundamenta en la objetividad y homogeneidad del mismo, dado que los valores catastrales se determinan siguiendo un método de cálculo objetivo a partir de unos valores de mercado del suelo establecidos



homogéneamente. Sobre la base de unos estudios previos de análisis de mercado se establece el coeficiente de relación de mercado (RM), o de referencia que ha de guardar el valor catastral con el de mercado, regulado en la Orden de 14 de octubre de 1998. Dicho coeficiente cumple una función de coordinación de valores, por lo que su fijación se encomienda al Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria y será de aplicación homogénea, con carácter general, al valor individualizado resultante, en cada caso de las ponencias de valores.

La homogeneidad del cálculo se basa en que la fijación de esos valores de repercusión de la vivienda y locales comerciales por zonas de valor, y por tanto los valores catastrales, parten de unos valores de mercado de unos bienes que se calculan a partir de unas Normas Técnicas de Valoración y Cuadro Marco de Valores del Suelo y Construcciones, las cuales están reguladas por el RD 1020/1993, de 25 de junio, modificado por el Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre. Estas normas técnicas contienen el conjunto de conceptos, reglas y criterios que han de regir para la valoración de ciertos inmuebles, y el cuadro de valores es comprensivo del conjunto de conceptos, reglas y valores básicos que permiten cálculos los valores del suelo y de las construcciones en actuaciones valorativas masivas, garantizando su coordinación.

Dicho cuadro-marco responde a la conveniencia de simplificar el mecanismo de valoración, arbitrado para parcelas concretas por las normas técnicas, terminando de manera automática, en cada área o zona económica homogénea, unos módulos de valoración generales o básicos, a trasladar mediante coeficientes a bienes singularizados.

La ponencia de Valores Total de Bienes Inmuebles Urbanos finalizó el 2010, con efectos de aplicación en los correspondientes recibos de IBI en 2011.

A su vez, hay que tener en cuenta, los siguientes costes al ser el Ayuntamiento quien va a proveer

VALOR DE REPERCUSIÓN SUELO		
ZONA	CATEGORÍA ZONA VALOR	IMPORTE €/M2
PASEO DE S'ALAMERA	R35	500

Para obtener el valor de mercado debemos tener en cuenta que el valor catastral se ha fijado alrededor del 50% del valor del mercado, lo que representa un valor de 1000,00 €/m2.

La expresión de la fórmula será la siguiente:

TASA = (M * C1 * C2 * C3)+ C4



- C1: coeficiente de tiempo de utilización: el módulo general se refiere a una rentabilidad por año por lo que este coeficiente se refiere al tiempo de utilización rentable del suelo público, siendo $C1 = n/365$ (n es el núm. de días o fracción que dura la utilización del suelo público): $182/365 = 0,5$ o 1 si la tarifa aplicada es para todo el ejercicio fiscal.
- C2: Coeficiente de superficie utilizada: El módulo general se refiere a un metro cuadrado de superficie utilizada. Por lo tanto, a efecto de cálculo, se determina que cada caseta ocupa una superficie de $6M^2$.
- C3 Coeficiente de intensidad de utilización del suelo público: 1, 0,7 y 0,5, variando en función de si se utiliza el suelo de modo permanente y exclusivo, que impida otros usos alternativos, continuo del suelo público, de forma temporal o de forma ocasional.
Ocupación anual de suelo: 1
Ocupación temporal: 0,7
Ocupación ocasional: 0,5
- C4 Coste estimado de montaje, desmontaje y mantenimiento de las casetas: 75,00€

TASA máxima por autorización por temporada = TASA = (M * C1 * C2 * C3) + C4
= (1000,00€/M2 * 0,5 * 3,5M2 * 0.7) + 75,00€ = 1.300,00€.

4.2 En relación a la tarifa segunda, apartado 1, y la tarifa tercera, apartado 3, se procede al redondeo a la baja de su importe;

Tarifa Segunda: otras instalaciones		
1	Licencias para establecer aparatos automáticos accionados por moneda, para entretenimiento esparcimiento o venta, pagarán por semestre y metro cuadrado o fracción.	150,00 €

Tarifa Tercera: Industrias de calle y ambulantes (de temporada).		
3	Fotógrafos, por mes o fracción	90,00 €

En Santa Eulària des Riu,
Fdo. Digitalmente,

El Técnico en Gestión Recaudatoria