



Excmo. Ayuntamiento de
San Pedro del Pinatar

Referencia:	2023/821M
-------------	------------------

ESTUDIO ECONÓMICO PARA DETERMINAR EL CANON QUE SE DEBE APLICAR A LA CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO, DE USO PRIVATIVO, PARA LA EXPLOTACIÓN DEL CENTRO DE ATENCIÓN A LA INFANCIA LOS LIMONEROS.

1.- ANTECEDENTES

Se realiza el presente estudio económico con el objeto de determinar el canon mínimo a satisfacer por la concesionaria al Ayuntamiento de San Pedro del Pinatar como resultado de la adjudicación de la concesión de dominio público, de uso privativo, para la explotación del Centro de Atención a la Infancia (en lo sucesivo C.A.I.) "Los Limoneros", cuya descripción y valoración catastral es la siguiente:

- **CENTRO DE ATENCIÓN A LA INFANCIA DE LO PAGAN.-** C/ Las Palmas. Superficie construida: 505 m². P 52 UA 4R1. Linda norte con Centro de Día José Espinosa, sur con parque público, este C/ Las Palmas y oeste con C/ José M^a Sanz Fargas. Edificio de nueva construcción, recepcionado por este ayuntamiento con fecha 30-12-2008. Destino: Bien de servicio público. Referencia catastral: 4585204XG9848F0001JE. Construido en el bien 484 terrenos para uso preescolar (P.P. VillaTeresa).- Parcela 52. Con una superficie total de 1.926,00 m², terrenos destinados a uso preescolar que se localizan dentro del perímetro de la Unidad de Actuación nº 1 del Sector 4R-1. Linda: al Norte, parcelas 50 y 53; al Sur, parcelas 64 y 77; al Este, Calle Las Palmas; al Oeste parcelas 53 y 64. Adjudicados al Excmo. Ayuntamiento de San Pedro del Pinatar en virtud de la aprobación del proyecto de reparcelación de la Unidad de Actuación nº 1 del Plan Parcial 4R-1, como consta tanto en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento de 2 de junio de 2006, como en escritura pública de reparcelación otorgada ante el Sr. Notario D. José Manuel Climent González el 4 de diciembre de 2006 con el número 3.565 de su protocolo. Inscrito en el Registro de la Propiedad nº 2 de San Javier Finca 36705, Tomo 3001, Libro 614, Folio 24, Alta 1. Bien de dominio y servicio público. SE HA TOMADO COMO REFERENCIA EL VALOR CATASTRAL DE 2014 Y SE INCORPORAN PLANOS DEL CATASTRO. La valoración catastral es la siguiente:

a)	Valor Catastral 2023:	613.664,93 €
b)	Valor catastral suelo:	407.400,00 €
c)	Valor catastral construcción:	206.264,93 €

Además el centro cuenta con diferente mobiliario cuyo valor de adquisición, según se desprende del apunte número 214 del epígrafe 7^a del inventario Municipal, asciende a 38.818 €, de los cuales el 50% se corresponde con el instalado en dicho centro y el otro 50% con el instalado en el CAI El Palmeral.

2.- NORMATIVA

Según el art. 93.4 de la Ley 33/2003, en su punto tercero, establece que: "las concesiones de uso privativo o aprovechamiento especial del dominio público podrán ser gratuitas, otorgarse con contraprestación o condición o esta 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



Excmo. Ayuntamiento de
San Pedro del Pinatar

Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público, o a las tasas previstas en sus normas especiales. "

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 aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo en relación con el art. 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 (LA LEY 1516/1986) (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.

En las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2016, y en la posterior de 8 de junio de 2016 (...) precisa el contenido de los requisitos que han de reunir los métodos y criterios de cuantificación y finaliza el Tribunal sentando las siguientes conclusiones:

"1) Al cuantificar la tasa no se trata de alcanzar el valor de mercado del suelo por el que discurren las instalaciones que determinan el aprovechamiento especial o el uso privativo del dominio público local, sino el de la utilidad de que esos aprovechamientos o usos reportan. Por ello, son admisibles todos los métodos que, cualquiera que sea el camino seguido, desemboquen en un valor que represente la utilidad en el mercado obtenida por el sujeto pasivo. Al controlar esa elección los tribunales de justicia no podemos sustituir la opción municipal por nuestro subjetivo criterio. Tan sólo nos compete comprobar que la elección conduce al resultado querido por la Ley y lo hace aplicando, motivada y razonadamente, criterios objetivos proporcionados y no discriminatorios, determinados con transparencia y publicidad.

2) Siendo así:

2.1) No cabe calificar de inadecuado acudir para determinar el aprecio que corresponde a esa utilidad el valor catastral del suelo, que tiene siempre como límite el del mercado (artículo 23.2 TRLCI), valor catastral .

3) La aplicación del coeficiente RM previsto en la normativa catastral encuentra plena justificación en la medida en que se trata de cumplir el mandato legal de que el valor catastral no supere el de mercado. Como quiera que la base imponible de la tasa se determina por el valor que tendría en el mercado la utilidad derivada del aprovechamiento especial o el uso privativo del dominio público local, parece de todo punto ajustada a las exigencias legales la aplicación de un coeficiente que tiene por designio evitar que el valor catastral de los bienes considerados supere al del mercado.

En un juicio estrictamente técnico, se podrá discutir si otros parámetros



Excmo. Ayuntamiento de
San Pedro del Pinatar

distintos de los elegidos hubieran sido más adecuados para determinar el valor de esa utilidad, pero en un juicio estrictamente jurídico, como el que nos incumbe, se debe concluir que el Ayuntamiento [...] ha aplicado para determinar la base imponible y las tarifas de la tasa que regula la Ordenanza impugnada unos parámetros objetivos, proporcionados y no discriminatorios que respetan las exigencias del artículo 24.1.a) TRLHL, ejerciendo así su potestad conforme a los criterios que dimanen de la jurisprudencia”.

Por tanto, en aplicación conjunta de lo dispuesto, el canon se calculara tomando como referencia el valor que tendría en el mercado privado la utilidad o aprovechamiento que pueda hacerse de los centros; dicho de otro modo, tomando como referencia, la rentabilidad económica que puede obtenerse de su explotación.

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 retomo razonable para el concesionario, por los gastos y el riesgo que asume.

Partiendo de lo anterior, para el "establecimiento del canon mínimo tendremos en cuenta por un lado, una estimación de ingresos y gastos que puede obtener el concesionario por la explotación de cada uno de los centros y el canon resultante de la aplicación por aplicación de valores catastrales.

3.- OBJETO Y PLAZO

La concesión de dominio público, de uso privativo, se otorgará con la condición de que la totalidad de las instalaciones, el suelo donde se ubican, exclusivamente se destinarán a gestión, organización y funcionamiento del servicio de atención socio-educativa de niños y niñas desde los cuatro meses a tres años de edad, estando obligado el adjudicatario a ofrecer un servicio de calidad en la atención educativa, asistencial y social, siendo esta su principal actividad; no obstante, según la demanda y los recursos existentes se podrá ofertar otro tipo de servicios y/o actividades complementarias destinadas a la infancia, hasta los diez años, en horarios diferentes al escolar, siempre y cuando no sean incompatibles entre ellos y como medida favorecedora de la conciliación de la vida familiar y laboral.

Este objetivo principal quedaría desglosado en los siguientes particulares:

- Ofrecer un servicio de calidad en la atención de los menores, estimulando el desarrollo global en los ámbitos afectivo-social, cognitivo y motor de los menores.
- Apoyar a las familias en el adecuado ejercicio de sus funciones, orientándolas en el adecuado desarrollo de sus hijos/as.

Así mismo en los pliegos que se redacten al efecto, se detallarán ampliamente las obligaciones de los adjudicatarios de las concesiones.

La concesión administrativa consistente en la ocupación privativa del CAI para su explotación mediante la prestación de los servicios antes detallados será por la duración que indiquen los pliegos, la cual tendrá carácter de improrrogable, por lo que una vez cumplido el mismo, cesará el uso privativo del dominio público. La permanencia en el uso privativo del



Excmo. Ayuntamiento de
San Pedro del Pinatar

dominio público transcurrido el plazo de la concesión, no conferirá derecho alguno al concesionario que ocupará el dominio público por mera tolerancia.

4.- CÁLCULO DEL CANON

De conformidad con lo indicado en el punto segundo del presente informe, para el cálculo del canon que hubiere de satisfacer a la entidad local, que tendrá el carácter de tasa, se debe toma como referencia “el valor que tendría en el mercado la utilidad derivada de la utilización o el aprovechamiento que se haga del bien”. En este caso, realizadas las preceptivas consultas de mercado, dentro del término Municipal, no se han encontrado instalaciones similares que permitan calcular dicha utilidad pública con el valor de mercado.

En consecuencia, se opta por hacer una valoración de las instalaciones supeditada al valor catastral del suelo + la superficie construida, al que se le aplicará un 5% de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64.1.a) de la Ley 25/1998 de 13 de julio.

Por tanto para determinar el valor del aprovechamiento proponemos recurrir a la siguiente fórmula:

$$BI = (VCS + VCC) = VA.$$

BI= Base imponible

VCS= Valor catastral del suelo

VCC= Valor catastral de la construcción

VA= Valor del aprovechamiento.

Para determinar el canon a satisfacer que tendrá el carácter de tasa se aplicará la siguiente fórmula:

$$C = VA \times CA$$

C= Canon

VA= Valor del aprovechamiento

CA= Coeficiente aprovechamiento 5%

En aplicación de las fórmulas el canon anual estimado es el siguiente:

- Centro de Atención a la Infancia Los Limoneros: **30.683,25 € anuales.**

Tal como se ha indicado anteriormente, pretende el Ayuntamiento de San Pedro del Pinatar que el adjudicatario, aplique los precios fijados en la ordenanza Municipal reguladora del precio público para el servicio de los Centros de Atención a la infancia (BORM NUM. 299 DE 29/12/2009), lo que limita la explotación y la libertad de aplicación de los precios existentes en el mercado.

Por tanto, procede realizar un estudio económico de la explotación con objeto de verificar si el canon de la concesión antes calculado, aplicando los precios de la ordenanza municipal, permiten a los adjudicatarios obtener un margen suficiente que les permita una gestión adecuada:

Los precios fijados en la ordenanza municipal son los siguientes:



Excmo. Ayuntamiento de
San Pedro del Pinatar

A. Tarifas aplicables a los niños de entre 4 meses y tres años de edad:

Concepto	Tarifa en €
Tarifas del Servicio:	
Matrícula	60,00 €
Horario Completo	152,35 €/mes
Horario de mañana de 9:00 horas a 14:00 horas	120,00 €/mes
Horario de tarde de 12:00 horas a 17:00 horas	120,00 €/mes
Servicios adicionales:	
Comida	72,00 €/mes
Merienda	19,20 €/mes
Suplemento Comida esporádica	4,00 €
Suplemento Merienda esporádica	1,00 €
Ampliaciones de horario:	
Servicio ampliación horario 7:30 horas a 9:00 horas	28,62 €/mes
Servicio ampliación horario 17:00 horas a 18:00 horas	19,08 €/mes
Servicio ampliación horario 18:00 horas a 19:00 horas	19,08 €/mes
Servicio ampliación horario 19:00 horas a 20:00 horas	19,08 €/mes

B. Tarifas aplicables a los niños de entre tres y seis años de edad:

Concepto	Tarifa en €
Merienda	19,20 €/mes
Talleres creativos 4 días por semana	70,00 €/mes

Las tarifas enumeradas no llevan incluido el IVA, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 20.uno.9º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS DEL CENTRO DE ATENCIÓN A LA INFANCIA
LOS LIMONEROS**



Excmo. Ayuntamiento de
San Pedro del Pinatar

ESTIMACIÓN INGRESOS MÁXIMO 87 PLAZAS				
MAÑANA	80,00 %	CUOTA	TOTAL MES	TOTAL ANUAL
0-1	5	120,00	600,00	7200,00
1-2	32	120,00	3840,00	46080,00
2-3	33	120,00	3960,00	47520,00
COMEDOR	30,00 %			
0-1	2	72,00	172,80	2073,60
1-2	12	72,00	842,40	10108,80
2-3	12	72,00	864,00	10368,00
TARDE	60,00 %			
0-1	5	120,00	600,00	7200,00
1-2	23	120,00	2760,00	33120,00
2-3	24	120,00	2880,00	34560,00
COMPLETA	35,00 %			
0-1	5	152,35	761,75	9141,00
1-2	12	152,35	1828,20	21938,40
2-3	13	152,35	1980,55	23766,60
TALLERES			500,00	6000,00
OTROS INGRESOS			500,00	6000,00
TOTAL INGRESOS				265076,40

	Jornada aprox. Horas	Coste Anual SS empresa incluido	TOTAL ANUAL
PERSONAL			204542
Educador/a Director/a	COMPLETA	27800	27800
Educador/a	COMPLETA	27800	27800
Educador/a	COMPLETA	23600	23600
Educador/a	COMPLETA	23600	23600
Educador/a	35 HORAS	18795	18795
Educador/a	38 HORAS	20412	20412
Educador/a	15 HORAS	8100	8100
Educador/a	38 HORAS	20412	20412
Auxiliar de apoyo	20 HORAS	10611	10611
Educador/a	38 HORAS	20412	20412
Otros gastos de personal, prevención, vestuario, etc.			3000,00
SUMINISTROS			6500,00
Agua, luz, teléfono, internet, etc.			6500,00
MANTENIMIENTO			8600,00
Reparación, conservación, reposición y jardinería, limpieza, etc.			8000,00
Alarma			600,00
MATERIAL			2000,00
Material escolar y de oficina			2000,00
OTROS			2000,00
Seguros, gastos profesionales externos, publicidad, etc.			2000,00
GASTOS COMEDOR			20000,00
GASTOS FINANCIEROS			800,00
SUBTOTAL			244442,00
GASTOS GENERALES 3%			7333,26
BENEFICIO INDUSTRIAL 5%			12222,10
TOTAL GASTOS			263997,36
CANON CONCESIÓN			30683,25
TOTAL GASTOS ANUALES ESTIMADOS			294680,61
RESULTADO EXPLOTACIÓN INGRESOS – GASTOS			-29604,21
CANON PROPUESTO			1079,04



Excmo. Ayuntamiento de
San Pedro del Pinatar

5.- CONCLUSIÓN

En consecuencia, a la vista del valor catastral del bien incluido en la concesión y el estudio económico de explotación del centro, se propone un canon anual de explotación teniendo en cuenta una remuneración adecuada para los bienes cuya utilización se concede y por otro lado un retorno razonable para el concesionario por el riesgo razonable que asume y la limitación de precios a la ordenanza municipal, con el siguiente resultado:

- **Canon Centro de Atención a la Infancia Los Limoneros 1.079,04 € anuales.**

El Ingeniero Técnico Municipal

Técnico de intervención

Concejalía de Educación
Administrativo de educación