



**INFORME DE VALORACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO Y DETERMINACIÓN
DEL CANON DEL MERCADO “EL PASEO DE ORIHUELA COSTA” EN
CALLE CIELO DE ORIHUELA COSTA**

Carmelo Rives Fullea
Miembro del Ilustre Colegio de Economistas de Alicante, con el Número 311
Miembro del Registro de Economistas Forenses (REFor) nº 341



ÍNDICE

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO DEL DICTAMEN
3. MARCO LEGISLATIVO
4. METODOLOGIA
5. VALORACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO
6. ESTIMACIÓN DEL CANON
7. LIMITACIONES
8. CONCLUSIONES
9. DATOS DE IDENTIFICACION DEL PERITO



1. ANTECEDENTES

La Firma (“Compañía General de Auditoría, S.L.U.”) ha sido contratada por el Ayuntamiento de Orihuela para la realización, como expertos independientes, de un informe de valoración del dominio público y determinación del canon mínimo para la explotación del mercado “El Paseo de Orihuela Costa” en el Paseo de C/ Cielo en Orihuela Costa.

Considerando la independencia de La Firma respecto al estudio de las cuestiones planteadas en el objeto del informe.

2. OBJETO DEL DICTAMEN

Constituye el objeto del presente informe la valoración del dominio público que se va a utilizar como si se tratase de bienes de propiedad privada y la determinación del canon mínimo para la concesión del aprovechamiento del dominio público local para la explotación del mercado “El Paseo de Orihuela Costa” en el Paseo de C/ Cielo en Orihuela Costa.

3. MARCO LEGISLATIVO

Artículo 93.4 de ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio e las Administraciones Públicas.

Tal y como establece el artículo 93 de la ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio e las Administraciones Públicas, en su apartado cuarto, establece que “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 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 Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público, o a las tasas previstas en sus normas especiales”.

Artículo 64 de la Ley 25/1998, de 13 de julio, de modificación del Régimen Legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones de Carácter Público.

El artículo 64 de la Ley 25/1998, de 13 de julio, de modificación del Régimen Legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones de Carácter Público establece que “a) En los casos de utilización privativa de bienes del dominio público, la base de la tasa será el valor del terreno y, en su caso, de las instalaciones ocupadas tomando como referencia el valor de mercado de los terrenos contiguos o la utilidad derivada de los bienes ocupados. b) En los casos de aprovechamientos especiales de bienes del dominio público, la base de la tasa tomará como referencia la utilidad que reporte el aprovechamiento. Cuando se utilicen procedimientos de licitación pública, la base de tasa a que se refiere las letras anteriores vendrá determinada por el valor económico de la proposición sobre la que recaiga la concesión, autorización o adjudicación; de no concurrir tales procedimientos, la base se determinará por Orden ministerial”.

Artículo 24 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

En el ámbito local la tasa se regula en el artículo 20.1.a del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo en relación con el primer apartado del artículo 24. En el anterior artículo se establece que, con carácter general la tasa 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”. No obstante, “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”. Asimismo, en el apartado 2 de este mismo artículo, se establece que con carácter general “el importe de las tasas por



la prestación de un servicio o por la realización de una actividad no podrá exceder, en su conjunto, del coste real o previsible del servicio o actividad de que se trate o, en su defecto, del valor de la prestación recibida”.

Artículo 84.d) y 92 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 1372/1896.

Continuando con el ámbito local en el apartado d) artículo 84 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 1372/1896 establece que la “valoración de la parte de dominio público que se hubiere de ocupar, como si se tratara de bienes de propiedad privada”. Además, en relación con los bienes patrimoniales, también hace referencia en relación con los bienes patrimoniales en el apartado 2 del artículo 92 que “en todo caso, el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6 por 100 del valor en venta de los bienes”.

4. METODOLOGIA

En relación con los preceptos normativos aportados en el apartado anterior, podemos establecer como regla para establecer el canon o tasa para la concesión administrativa, el valor que tendría en el mercado privado la utilidad o el aprovechamiento objeto de valoración, teniendo en consideración los gastos y riesgos que debe asumir en concesionario. A estos efectos, tomaremos como referencia la rentabilidad económica que puede obtenerse de la explotación del mercado “El Paseo de Orihuela Costa” en el Paseo de C/ Cielo en Orihuela Costa.

Para ello, se realizará una estimación de los ingresos que el concesionario puede obtener por la explotación del negocio, y con costes en los que se incurrirá, teniendo en cuenta los gastos propios de la explotación del negocio y los derivados de las obligaciones impuestas al adjudicatario.



Detalle del cálculo del canon se han tenido en cuenta los siguientes factores:

1. Valor del bien: Se ha estimado el valor del bien de dominio público cedido a la concesión, que en este caso es el bien donde se ubica el mercadillo. Para ello se ha utilizado el método de comparación de mercado, teniendo en cuenta los precios de venta de los bienes en zonas similares.
2. Ingresos de la explotación: Estimación en base a precios medios por metro cuadrado de instalaciones semejantes en municipios cercanos.
3. Costes de explotación: Se han estimado los costes que tendrá que asumir el concesionario para la explotación del mercadillo.
4. Rentabilidad esperada: Se determina por la diferencia ingresos, menos costes estimados.
5. Canon Municipal: De la rentabilidad esperada se considera que el más beneficiado debe ser el Ayuntamiento, considerando el 60% de dicho beneficio el canon municipal a pagar.

5. VALORACIÓN DEL DOMINIO PUBLICO

5.1. Descripción

La concesión administrativa que es objeto de valoración es un mercado que en el Paseo de C/ Cielo de Orihuela Costa. El mercado se llevará a cabo desde el día 15 de junio al día 30 de septiembre, de 19:00 horas a las 24:00 horas todos los días de la semana.

Se prevé que se puedan albergar 29 puestos, colocándose entre los elementos existentes del Paseo, tales como palmeras y sin hacer uso de las posibles terrazas.

5.2. Estimación de Ingresos

Los ingresos procederán exclusivamente de precio que pagarán los vendedores del mercado establecido por el adjudicatario de la concesión.

En primer lugar, para hacer la estimación de ingresos del mercado utilizaremos el método de comparación, el cual nos permitirá establecer un precio tras el análisis de mercados con características similares al que aquí estudiamos. Los mercados utilizados para realizar este estudio son el de Torrevieja, Guardamar del Segura y Benidorm, ambos tienen una ubicación próxima, se realizan en el periodo estival y se sitúan en los paseos del municipio.

En primer lugar, para el mercado de Torrevieja según el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante número 247 del 29 de diciembre del 2020 donde se recoge la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por puestos, barracas, casetas de venta, kioscos, espectáculos o atracciones situados en terrenos de uso público e industrias callejeras y ambulantes, se establece una tasa anual de 492,75 euros por metro lineal para los puestos en paseos dedicados a la venta de bisutería, láminas, marcos, artículos de cuero, latón, cristal, libros, madera, cerámica, conchas y similares, así como artículos de elaboración propia.

En segundo lugar, para el mercado de Guardamar del Segura, en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante número 63 del 6 de abril del 2021 que recoge la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por instalación en terrenos de uso público local de kioscos, puestos, barracas, casetas de venta, espectáculos, atracciones o recreo, industrias callejeras y ambulantes, rodaje cinematográfico e instalaciones en playa, se establece una tasa de 67,33 euros por metro lineal al mes para la ocupación con puestos de artesanía, bisutería, baratijas, libros que se instalen con motivo del verano, fiestas u ocasiones similares.

En tercer lugar, para el mercado de Benidorm, en la Ordenanza Fiscal número 23, reguladora de la Tasa por instalación de puestos, barracas, casetas de venta, espectáculos o atracciones situados en terreno de uso público local e industrias callejeras y ambulantes y rodaje cinematográfico, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante número 119 del 26 de

junio del 2009, se establece una tasa de 3,91 euros por metro lineal al día para a puestos de juguetes, baratijas, dulces, etc., que se instalen con motivo de las Fiestas Patronales y otras ocasiones similares.

Trasladando la información anterior a las condiciones que se establecen para el mercado “El Paseo de Orihuela Costa”, tendríamos la siguiente comparativa:

Ubicación	Precio x metro lineal
Torreveja	41,06 euros mensuales
Guardamar del Segura	67,33 euros mensuales
Benidorm	119,26 euros mensuales

Una vez observado el estudio del sector en la zona, consideramos que, para obtener una previsión de ingresos más ajustada a la realidad del mercado estudiado, utilizaremos el precio que actualmente pagan los mercaderes, el cual asciende a 1.350 euros por temporada.

Teniendo en cuenta que la media de puestos se sitúa en torno a los 3,28 metros lineales, que el mercado contará con 29 vendedores y que solo se realiza durante 3,5 meses, este precio se sitúa en varemos comparables a zonas limítrofes, como hemos observado, con una tasa por metro lineal de 117,60 euros.

$\text{Precio por puesto} = 117,60 \text{ euros por metro lineal} \times 3,5 \text{ meses} \times 3,28 \text{ metros lineales} = 1.350 \text{ euros}$

Considerando un total de 29 puestos entre los meses de junio y septiembre, los ingresos totales ascenderían a 39.150 euros.

$\text{Estimación de ingresos} = 1.350 \times 29 = 39.150 \text{ euros}$
--

5.3. Previsión de Costes

Las principales obligaciones a las que posiblemente debería hacer frente el adjudicatario y que, por lo tanto, ocasionarían coste serían las siguientes:

- Gestionar los trámites para la renovación de las licencias
- Asignar las nuevas licencias para la venta y acordar las bajas de licencias por impago, dando cuenta a la Corporación, al menos, una vez al trimestre.
- Organizar la ubicación de los titulares de licencias en los puestos y lugares establecidos, así como que sus vehículos se instalen en lugares autorizados.
- Impedir la ocupación de mayor superficie de la asignada.
- Impedir la realización de la actividad por personas no poseedoras de licencia.
- Impedir el ejercicio de actividades no autorizadas.
- Gestionar la ocupación de los puestos que ocasionalmente puedan resultar vacantes.
- Aplicar aquellas tarifas que correspondan, previamente aprobadas por el Ayuntamiento.
- Gestionar el cobro de las tarifas.
- Abonar al Excmo. Ayuntamiento el canon establecido en la adjudicación.
- Cada usuario de licencia sería responsable de la limpieza de su puesto.
- Gastos del baño portátil para utilización exclusiva de los vendedores.
- Gastos de la póliza de seguro de responsabilidad civil con un límite siniestral de 600.000 euros.

Para la gestión de todas las obligaciones anteriormente mencionadas, sería necesaria la contratación de un auxiliar administrativo 30 horas a la semana. Teniendo en cuenta que el empleado supondría unos gastos de 1.680 euros mensuales.

Para el control de la actividad de los puestos del mercadillo sería necesario la contratación de un empleado 10 horas a la semana con las funciones de controlador, lo que supondría un gasto de 570 euros mensuales.

Por otro lado, para realizar la limpieza viaria diaria tras la finalización del mercadillo, sería necesario la contratación de un empleado 20 horas a la semana, lo que supondría un gasto de 1.140 euros mensuales.

Asimismo, sería necesario la instalación de un baño portátil para utilización exclusiva de los vendedores del mercado, con un coste diario de 30 euros incluyendo al menos dos limpiezas semanales. Dicha instalación supondría unos gastos mensuales de 900 euros.

Por último, la contratación de la póliza de seguro de responsabilidad civil supondría un coste mensual aproximado de 1.100 euros mensuales.

Teniendo en cuenta la previsión realizada, los costes del mercado para los 3 meses y medio, serían 21.317 euros.

Concepto	Coste Total
Auxiliar administrativo	5.880 euros
Controlador	1.995 euros
Limpieza viaria	3.990 euros
WC portátil	3.150 euros
Seguro responsabilidad civil	3.850 euros
TOTAL	18.865 euros
Gastos generales (13%)	2.452 euros
TOTAL	21.317 euros

6. ESTIMACIÓN DEL CANON

Partiendo de dicha estimación de ingresos y costes, podemos concluir que, de acuerdo con la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el valor que tendría en el mercado la utilidad derivada de la utilización o el aprovechamiento de los bienes objeto de la concesión, motivo de este informe, se puede entender que es la rentabilidad obtenida por la explotación de los bienes objeto de la concesión una vez garantizado el beneficio del concesionario.

Previsión Ingresos	39.150 euros
Previsión Coste	21.317 euros
Ingresos - Coste	17.833 euros
Beneficio Concesionario (40%)	7.133 euros
CANON CONCESIÓN MÍNIMO	10.700 euros

Considerando que el beneficio del concesionario se puede situar en torno al 40% de los beneficios obtenidos, obtendríamos un canon concesional mínimo de 10.700 euros para los tres meses y medio de duración del mercado.

Para comprobar si se cumple con el límite mínimo que recoge el artículo 92 del RBEL que establece que

“en todo caso, el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6 por 100 del valor en venta de los bienes”, se ha obtenido información el portal inmobiliario idealista, para comprobar el precio de venta de locales ubicados en las proximidades del mercado, para poder conocer aproximadamente el precio del m² de la zona analizada.

IDEALISTA			
Precio	1.100.000	1.800.000	1.997.000
Moneda	Euro	Euro	Euro
Tipo Operación	Venta	Venta	Venta
Tipo Propiedad	Terreno	Terreno	Terreno
Ciudad	Orihuela Costa	Orihuela Costa	Orihuela Costa
Zona	C/ Jaloque (Cabo Roig)	Cabo Roig	Cabo Roig
Superficie construida	1.084 m	1300 m	1245 m
Precio m²	1.014	1.384,62	1.604,02

Teniendo en cuenta que la superficie del mercado es de 190 m², y el precio medio del m² de la zona se sitúa en torno a los 1.334,21 euros, el valor del terreno utilizado para el mercado es de 253.499,99 euros. Si aplicamos el 6% que indica el precepto legal mencionado, obtenemos que sería de 15.209,99 euros.

Esta cuantía es anual, que, para 3,5 meses, llegaríamos a la conclusión que el canon no podría ser inferior a 4.436,24 euros, límite superado con el cálculo realizado anteriormente.

7. LIMITACIONES

No existen.



8. CONCLUSIONES

Con nuestras consideraciones, se parte de la consideración de que, en una concesión demanial, debe tenerse en cuenta que hay que mantener un equilibrio entre dos hechos fundamentales: por una parte:

- a) Tenemos que determinar una remuneración adecuada para los bienes cuya utilización se concede.
- b) A su vez, un retomo razonable para el concesionario, por los gastos y el riesgo que asume.

En ese sentido el canon mínimo se ha tenido en cuenta una estimación de ingresos que puede recibir el concesionario, y a su vez una estimación de costes ligados a la explotación.

Del trabajo realizado, podemos extraer la siguiente conclusión:

De acuerdo con el método de valoración descrito y calculado en los apartados anteriores 4, 5 y 6, se ha obtenido un canon mínimo concesional de 10.700 euros para los tres meses y medio de duración del mercado.

Cuanto antecede es el resultado del leal saber y entender del perito economista que suscribe, quien somete su opinión a cualquier otra mejor fundada en Economía/Derecho. El dictamen ha sido emitido con arreglo a los datos obrantes en autos, aportados por las partes u obtenidos por sus propios medios, haciendo constar que la posible existencia de otros datos podría haber determinado un resultado distinto del expuesto en el dictamen, en cuya colaboración el que suscribe ha puesto su mejor voluntad, buena fe, lealtad y conocimiento.

Finalmente, manifiesto de acuerdo con el artículo 335 de la LEC, bajo juramento, que he actuado y actuaré con toda objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes y que conoce las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliera mi deber como perito.

El presente dictamen se emite a los únicos efectos de ser utilizado para los fines necesarios en el proceso en cuestión, no autorizando su uso para otra finalidad que esta.

En Orihuela (Alicante), a 17 de abril de 2024

Firmado: Carmelo Rives Fullea

Miembro del Ilustre Colegio de Economistas de Alicante nº 311
Miembro del Registro de Economistas Forenses (REFor) nº 341

Domicilio Social:

Avda. Teodomiro, 56 Entlo. / 03300 Orihuela (Alicante)

Teléfono 966 74 00 47 - Fax 965 30 47 14



9. DATOS DE IDENTIFICACION DEL PERITO

Carmelo Rives Fullea

Economista del Ilustre Colegio de Economistas de Alicante con el N° 311

Miembro del Registro de Economistas Forenses con el N° 341

D.N.I. N° 74.180.402- C

Dirección: Avda. Teodomiro, 52 (Bajo).

03300 Orihuela (Alicante)

Teléfono: 966740047

Fax: 902001488

Correo electrónico: info@cgaaudidores.es