



INFORME DE INTERVENCIÓN

Esta Intervención, en virtud de las atribuciones de control citadas y establecidas en el artículo 213 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y desarrolladas en el Real Decreto 424/2017, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico del control interno en las entidades del Sector Público Local; y en atención a las facultades recogidas en el artículo 4.1.b).5º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, emite el siguiente

INFORME

PRIMERO. De conformidad con lo previsto en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, las Entidades Locales dispondrán de recursos suficientes para el cumplimiento de sus fines, recursos entre los que se encuentran los tributos propios.

En atención a ello y a la potestad reglamentaria conferida a las Entidades Locales por el artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, será posible establecer y exigir tributos a través de sus propias Ordenanzas fiscales, atribución que viene conferida al Pleno, conforme dispone el artículo 22.2.d) y e) de la citada Ley. La validez del Acuerdo requerirá el voto favorable de la mayoría simple de los miembros presentes, como se establece en el artículo 47.1 de la misma norma.

SEGUNDO. La legislación aplicable es la siguiente:



MODIF. DE LA ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR OCUP DE TERRENOS DE USO PÚBL POR MESAS Y SILLAS CON FINALIDAD LUCRATIVA

- 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.
- Los artículos 20 a 27 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, que recogen la regulación de las tasas.
- Los artículos 28 a 37 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, que recogen la regulación de las contribuciones especiales.
- Los artículos 22.2.d) y e) y 47.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- El artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- El artículo 7.3 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

TERCERO. El informe técnico-económico de fecha 14 de septiembre de 2022, ha informado de lo siguiente:

...\\...

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.



MODIF. DE LA ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR OCUP DE
TERRENOS DE USO PUBL POR MESAS Y SILLAS CON FINALIDAD LUCRATIVA

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.- Revisada la Ordenanza para su actualización, se propone la modificación de los siguientes epígrafes:

Del punto 2, del artículo 3; con motivo de la peatonalización, embellecimiento y cambio del mobiliario urbano desde la calle del Sol con calle Camí de la Iglesia a la altura del mercado hasta la calle Paseo de la Pau, modificar su tarifa, cambiándola a 1^a categoría.

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.

A) Justificación técnico-económica sobre el importe aplicado en la tarifa de la categoría 1^a, del artículo 3, apartado 2:

Determinación del valor de mercado:

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, de las siguientes calles o plazas:



**MODIF. DE LA ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR OCUP DE
TERRENOS DE USO PÚBL POR MESAS Y SILLAS CON FINALIDAD LUCRATIVA**

- *Intersección de la calle del Sol con Camí de la Iglesia hasta calle Paseo de la Pau*
- *Plaza España*
- *Paseo de la Alameda*
- *C/ Algemesí*
- *C/ San Jaime*
- *C/ Isidoro Macabich y plaza-tramo peatonal*
- *C/ San Vicente-tramo peatonal*
- *Paseo Marítimo*
- *Santa Gertrudis*

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.

Se procede a clasificar según las zonas el valor de repercusión del suelo:

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO		
Calles/plaza	Categoría zona valor	Importe €/m2
Intersección de la calle del Sol con Camí de la Iglesia hasta calle Paseo de la Pau	R35	500
Plaza España	R35	500
Paseo de la Alameda	R35	500
C/ Algemesí	R35	500
C/ San Jaime	R35	500
C/ Isidoro Macabich y plaza-tramo peatonal	R35	500
C/ San Vicente-tramo peatonal	R35	500
Paseo Marítimo	R23	1142
Santa Gertrudis	R28	857



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)

Exp. 2022/016792
I.I. 2022/235

MODIF. DE LA ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR OCUP DE
TERRENOS DE USO PUBL POR MESAS Y SILLAS CON FINALIDAD LUCRATIVA

PROMEDIO (€/m²) 611,00€

Por lo tanto, a partir de los valores de repercusión de las diferentes zonas en las cuales se pueden ubicar los mercadillos hemos calculado el promedio de su valor, independientemente del uso que tengan, nos servirá de base para el cálculo de las tasas por utilización o aprovechamiento especial del dominio público local.

El valor de mercado del suelo calculado anteriormente, nos permite determinar el valor de la renta anual que el sector público puede obtener como base para la cesión del uso o disfrute de dicho espacio. Ello se debe a que financieramente dicho valor de mercado (en adelante Vs) no es otra cosa que el valor actual de una renta anual-puesto que las tasas se devengan-anualmente y perpetua – en consideración a la vinculación directa de este suelo al dominio público – utilizando como factor de actualización o descuento un tipo de interés de mercado que el sector público debe obtener de dicha inversión. Es decir que:

$$Vs = \frac{a}{i}$$

Donde Vs es el valor de mercado del suelo independientemente de uso estimado anteriormente.

Donde a es la renta anual correspondiente al Sector Público, equivalente a la tasa base que se trata de estimar.

Y donde i es el factor de actualización financiero. En consonancia con los criterios seguidos por la FEMP (Federación Española de Municipios y Provincias), para la estimación de este factor hemos aplicado las normas especiales de valoración de derechos de uso recogidas en el 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 artículo 41.8 del RITP establece "El valor de los derechos reales de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75% del valor de los bienes sobre los que fueron impuestos, las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos".

El derecho de aprovechamiento del dominio público se asimila a un usufructo vitalicio o por tiempo indeterminado, el cual, tal como se recoge en el apartado 2 del artículo 41, se valoraría como mínimo en un 10% del valor total, es decir:

$$\text{Factor de actualización financiero } 75\% * 10\% = 7,5\%$$

A partir de la anterior fórmula y despejando el valor de "a" obtendremos el módulo básico que utilizaremos como base para el cálculo de la tasa.

La tasa base que se obtiene es la rentabilidad media (M) del valor promedio de repercusión de las principales zonas en las cuales se ubican las terrazas, expresando su valor en euros por metro cuadrado y año:

$$a = Vs * i$$

$$a = 611,00 * 7,5\% = 45,825 \text{ €/m}^2/\text{Año}$$

Para calcular su valor en días se procede a dividir el valor obtenido en función de los días del año común: $(45,825 \text{ €/m}^2)/365 = 0,1255 \text{ €/m}^2/\text{día}$.

En consecuencia, una vez obtenido el valor del suelo como se ha descrito, entendiendo que éste es el valor que tendría en el mercado la utilidad derivada de la utilización o aprovechamiento especial de un metro cuadrado del dominio público local si éste fuera de carácter privado, se realizará su ponderación mediante una serie de coeficientes en función de su uso:

La expresión de la fórmula será la siguiente:

$$\text{TASA} = M * C1 * C2$$

Siendo;

- M: La rentabilidad media por categoría de calle expresada en euro por metro cuadrado y día.
- C1: Coeficiente de ponderación del Impuesto sobre Actividades Económicas aplicado cuando se desconoce el importe de la cifra de negocios: 1,31.



MODIF. DE LA ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR OCUP DE TERRENOS DE USO PÚBL POR MESAS Y SILLAS CON FINALIDAD LUCRATIVA

- C2: Visto que la ponencia de valores se realizó en el ejercicio 2009 y 2010 con efectos 2011, y desde entonces han pasado más de 12 años, se va aplicar el coeficiente de apreciación establecido en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, para adecuar los resultados obtenidos a la realidad del mercado inmobiliario: 1,6.

$$\text{TASA} = M * C1 * C2 = 0,1255 * 1,31 * 1,6 = 0,263 \approx 27\text{€} / \text{m}^2 / \text{día}.$$

B) Justificación técnico-económica sobre el importe aplicado en la tarifa de la categoría 2^a, del artículo 3, apartado 2:

Vista las diferentes categorías de zona de valor que engloban el resto del municipio, en la ponencia de valores catastrales referenciada anteriormente, se considerarán, del cuadro de bandas de coeficientes del valor del suelo, la categoría 4 de color naranja, de las 7 que constan, al estar clasificada en la posición intermedia del cuadro de bandas módulo básico de repercusión, siendo su valor de referencia 450,00€, obtenido de acuerdo con las normas del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

$$Vs = \underline{a}$$

$$i$$

$$\text{Factor de actualización financiero } 75\% * 10\% = 7,5\%$$

$$a = Vs * i$$

$$a = 450 * 7,5\% = 33,75 \text{ €/M}^2 / \text{Año}$$

Para calcular su valor en días se procede a dividir el valor obtenido en función de los días del año común: $(33,75\text{€/m}^2) / 365 = 0,092\text{€/ m}^2 / \text{día}$.

$$\text{TASA} = M * C1 * C2$$

Siendo:

- M: La rentabilidad media por categoría de calle expresada en euro por metro cuadrado y día.
➤ C1: Coeficiente de ponderación del Impuesto sobre Actividades Económicas aplicado cuando se desconoce el importe de la cifra de negocios: 1,31.
➤ C2: Visto que la ponencia de valores se realizó en el ejercicio 2009 y 2010 con efectos 2011, y desde entonces han pasado más de 11 años, se va aplicar el coeficiente de apreciación establecido en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, para adecuar los resultados obtenidos a la realidad del mercado inmobiliario: 1,6.

$$\text{TASA} = M * C1 * C2 = 0,092 * 1,31 * 1,6 = 0,19 \text{ € / m}^2 / \text{día}.$$

...//...

CUARTO. A la vista de la cifras anteriores se desprende:

A. Que el importe de la recaudación prevista por el mismo, no excederá en ningún caso el coste total previsto por su ejecución, verificándose así que coste estimado no es inferior al ingreso estimado.



MODIF. DE LA ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR OCUPACIÓN DE TERRENOS DE USO PÚBLICO POR MESAS Y SILLAS CON FINALIDAD LUCRATIVA

B. Que la cantidad a exigir y liquidar por este concepto se obtendrá de la aplicación de la tarifa correspondiente al servicio de que se trata y calculada en relación a la medida equivalente usada en el informe técnico-económico, quedando así acreditada la regularidad de la misma, puesto que si se diese una prestación del total del servicio, la recaudación de la misma no superaría su coste de ejecución, siempre que las cuotas que finalmente se aprueben no superen individualmente las previstas y se cumplan las previsiones del estudio de costes.

QUINTO. El texto de la Ordenanza Fiscal Reguladora no recoge beneficios fiscales.

SEXTO. Por último, de acuerdo con lo previsto en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por ocupación de terrenos de uso público por mesas y sillas con finalidad lucrativa debe adecuarse a los llamados principios de buena regulación, así como adecuarse al cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

En virtud de lo dispuesto en el informe técnico-económico, dicha Ordenanza Fiscal Reguladora cumple con los principios de necesidad, eficacia y eficiencia, pues la iniciativa queda justificada por una razón de interés general; de proporcionalidad, pues queda constatada la correcta cuantificación su coste; de seguridad jurídica y transparencia, pues se considera adecuado a derecho y conforme a la normativa reguladora local; y de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, pues las cuantías estimadas de ingresos y costes no generen ni déficit ni superávit de gestión.

Siendo el resultado del control permanente previo del expediente:

Favorable



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)

Exp. 2022/016792
I.I. 2022/235

**MODIF. DE LA ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR OCUP DE
TERRENOS DE USO PÚBL POR MESAS Y SILLAS CON FINALIDAD LUCRATIVA**

Firmado digitalmente en Santa Eulària des Riu,
El Interventor Accidental,