

INFORME TÈCNIC-ECONÒMIC PER A LA DETERMINACIÓ DEL CANON DERIVAT DE L'ÚS PRIVATIU DEL DOMINI PÚBLIC PER A L'EXPLOTACIÓ DE GUINGUETES A LES PLATGES DE CAMBRILS.

Identificació de l'expedient.

Núm.: X2021020057

Assumpte: Informe tècnic-econòmic per a la determinació del cànon derivat de l'ús privatiu del domini públic per a l'explotació de les guinguetes a les platges de Cambrils.

Antecedents.

El present informe s'elabora en el marc de l'expedient incoat a instància del Departament de Serveis i Medi Ambient per a l'adjudicació mitjançant procediment obert de la concessió de l'ús privatiu del domini públic per a l'explotació de les guinguetes a les platges de Cambrils.

L'objecte de l'informe és determinar l'import del cànon que es considerarà, entre d'altres, criteri d'adjudicació.

Legislació aplicable.

- Articles 53.1 i 84.1 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costas.
- Article 218 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Articles 53 i següents del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals.

Estudi econòmic.

L'estudi tècnic-econòmic es realitzarà prenent com a referència el valor que tindria al mercat la utilitat derivada de la utilització privativa del bé de domini públic. A l'efecte, podem referir dos criteris bàsics de valoració o estimació del valor de mercat de la utilitat obtinguda per la utilització privativa del domini públic municipal:

- a) La rendibilitat que un concessionari esperaria obtenir de la utilització o aprofitament del domini públic.
- b) De manera similar a les relacions contractuals del sector privat, la rendibilitat mínima que un propietari exigiria per permetre l'ús dels seus béns, considerant la durada i la intensitat d'aquest.

Hem de descartar l'opció b), ja que no disposem d'estudis de mercat. Per tant calcularem la rendibilitat que un concessionari diligent esperaria obtenir de la utilització privativa d'un bé de domini públic, com són les platges de Cambrils, tot partint dels paràmetres que a continuació es detallen.

1) Valor del sòl urbà.

Per obtenir aquest valor prenem les dades del document “Valors bàsics d’immobles urbans: sòl, construccions, índex correctors 2021” elaborat per l’Agència Tributària de Catalunya, dins del qual s’inclou al municipi de Cambrils en la zona A07 amb un valor bàsic dels sòl de 598,00 €/m².

2) Coeficient de situació.

Els quadres classificatoris de les vies públiques municipals són un element de notable utilitat per ponderar el valor de mercat dels sòls objecte de diferents ocupacions o aprofitaments especials. De l’aplicació general del quadre de classificació de vies públiques (annex a l’ordenança de l’IAE), pot aplicar-se un coeficient del 1,42, atesa la situació privilegiada de zona de platja.

3) Intensitat de l’ús.

Cal utilitzar aquest criteri per tal de diferenciar els tipus d’ocupació del domini públic: ús comú general, ús comú especial i ús privatiu.

Atès que ens trobem davant d’un ús privatiu, que exclou l’ús públic per part la ciutadania, s’aplica un coeficient 2, amb la finalitat de gravar aquest ús front altres usos compatibles amb altres aprofitaments.

4) Índex d’estacionalitat.

D’acord amb el plec de prescripcions tècniques, el període d’ocupació del domini públic serà des de l’1 de març fins el 31 d’octubre, en horari de 6:00 a 2:30, amb ampliació en determinades dates.

Per tant, l’ocupació es produirà en temporada alta, raó per al qual s’aplica un coeficient d’estacionalitat de 2.

5) Durada de l’aprofitament.

El cànon es calcularà en funció del temps de durada de l’ocupació, que en aquest cas s’estén des de l’1 de març fins el 31 d’octubre. En conseqüència, s’aplica el coeficient 0,67.

6) Valoració de l’aprofitament.

Per calcular el valor de l’aprofitament econòmic derivat de l’ús del domini públic aplicarem per analogia les regles de valoració de l’usdefruit establertes en el RD 829/1995, de 29 de maig, pel qual s’aprova el Reglament de l’impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats; i en concret l’article 41.1, a tenor del qual el valor de l’usdefruit temporal es considera proporcional al valor total del bé, a raó del 2 % anual, sense excedir del 70 %. En conseqüència, atès que la durada de l’aprofitament serà de 4 anys segons els plecs, aplicarem un coeficient de 0,08.

Aplicant els paràmetres anteriors en els termes exposats resulta la següent valoració de l'ús privatiu del domini públic per a l'explotació de les guinguetes a les platges de Cambrils:

Valor bàsic del sòl 2021 ATC €/m2	598,00
Coeficient de situació	1,42
Intensitat de l'ús	2,00
Índex d'estacionalitat	2,00
Durada de l'aprofitament	0,67
Valoració de l'aprofitament 4 anys	0,08
Estimació cànon guinguetes €/m2/any	181,15

7) Valoració dels costos de connexions elèctriques, aigua i clavegueram.

Segons consta a l'informe de la tècnica de Medi Ambient, en data 7 d'abril de 2021 el regidor de Serveis i Medi Ambient va comunicar per correu electrònic al tècnics del Departament que el cost d'implantació de les instal·lacions elèctriques, d'aigua i de clavegueram necessàries per a l'explotació de les guinguetes aniria a càrrec del Pressupost municipal, amb repercussió dins cànon d'explotació en funció de la vida útil d'aquestes instal·lacions.

Així mateix, per en el decret d'Alcaldia núm. 2021D001000623 de data 03/05/2021 d'incoació del present expedient, es sol·licita a l'interventor que emeti informe en relació a l'estudi econòmic del cànon i, que en aquest estudi, també s'inclogui la repercussió que tindran per les obres d'Instal·lació per les connexions elèctriques, d'aigua i de clavegueram necessàries per a les guinguetes, les quals seran prèviament assumides per l'Ajuntament.

En coherència amb aquest plantejament, caldrà afegir al cànon estimat segons els criteris anteriors, la repercussió del cost de les instal·lacions elèctriques, d'aigua i de clavegueram.

Per a la repercussió d'aquests costos partim del *"Projecte de guinguetes a les platges de Cambrils: subministrament de serveis d'aigua potable, clavegueram i subministrament del servei de baixa tensió"*, redactat per l'enginyer industrial municipal, i de l'informe de la tècnica de Medi Ambient, els quals consten a l'expedient. A l'efecte, d'aquests informes s'incorporen els costos totals (485.194,12 €) i els individualitzats per guingueta derivats de la construcció de les connexions elèctriques, d'aigua i de clavegueram; així com el criteri de repartiment segons l'estimació de vida útil de les instal·lacions (20 anys per a les instal·lacions elèctriques i 12 anys per a les instal·lacions d'aigua i clavegueram).

Conclusions.

1. L'explotació econòmica de guinguetes a les platges de Cambrils constitueix un ús privatiu del domini públic subjecte a concessió i a un cànon que els futurs concessionaris hauran de satisfer a l'Ajuntament.
2. Es proposen els cànon que es detallen al quadre següent. Aquests cànon es consideren adients als efectes de la preceptiva licitació, prèvia a l'atorgament de les concessions, atès que garanteix una adequada participació de la Hisenda Municipal en els beneficis derivats de l'ús privatiu del domini públic.

LOT PPT	CODI PPT	TIPUS PPT	CODI PUT 2021	UBICACIÓ GUINGUETES	Superfície total m2 (Cuina + Terrassa)	Cànon explotació	Cànon instal·lació elèctrica	Cànon instal·lació aigua + clav.	Cànon total €/any
1	G1	1a	GU-11	Platja de l'Ardiaca (Urcamedí. C. Fragata)	80	14.492,00	448,01	530,79	15.470,80
2	G2	3a	GU-12	Platja de l'Ardiaca (Alçada Càmping Joan)	120	21.738,00	696,20	561,06	22.995,26
3	G3	3c	GU-14	Platja de l'Ardiaca (Zona verda. C. Logronyo)	120	21.738,00	542,29	578,79	22.859,08
4	G4	2	GU-21	Platja de la Llosa (Hotel El Dorado Playa)	120	21.738,00	625,97	578,79	22.942,76
5	G5	1a	GU-22	Platja de la Llosa (Zona verda. C. Gladiols)	80	14.492,00	601,63	584,34	15.677,97
6	G6	3a	GU-23	Platja de la Llosa (Alçada Edifici Etoile)	120	21.738,00	599,17	578,79	22.915,96
7	G7	3a	GU-32	Platja Horta Sta. Maria (Av. Horta Sta. Maria)	120	21.738,00	507,74	562,99	22.808,73
8	G8	3a	GU-53	Platja Prat d'en Forés (Costat CNC)	120	21.738,00	919,30	545,35	23.202,65
9	G9	1b	GU-57	Platja Prat d'en Forés (C. Riudoms)	120	21.738,00	611,05	545,35	22.894,40
10	G10	1b	GU-59	Platja Prat d'en Forés (Av. Beethoven)	120	21.738,00	713,25	553,46	23.004,71
11	G11	1b	G-511	Platja Prat d'en Forés (Pl Rodó)	120	21.738,00	756,80	540,89	23.035,69
12	G12	3b	GU-61	Platja del Cavet (Zona verda C. L. Góngora)	120	21.738,00	665,21	717,64	23.120,85
13	G13	2	GU-71	Platja de l'Esquirol (Torre Esquirol)	120	21.738,00	592,58	839,09	23.169,67
14	G14	1a	GU-72	Platja de l'Esquirol (Zona verda H. Am Meer)	80	14.492,00	446,55	883,74	15.822,29
15	G15	1a	GU-82	Platja de Vilafortuny (C. San Marino)	80	14.492,00	473,48	1.013,92	15.979,40
16	G16	1a	GU-83	Platja de Vilafortuny (Zona verda C. Marina)	80	14.492,00	486,36	1.073,49	16.051,85
17	G17	2	GU-85	Platja de Vilafortuny (Zona verda C. Pinar)	120	21.738,00	669,69	695,07	23.102,76
18	G18	1b	GU-87	Platja de Vilafortuny (Hotel Best Cambrils)	120	21.738,00	1.018,44	1.815,38	24.571,82
19	G19	3a	GU-810	Platja de Vilafortuny (Oasi platja. C. Estrasburg)	120	21.738,00	424,74	1.040,99	23.203,73
20	G20	2	GU-92	Platja Cap Sant Pere (Hotel Best Marítim)	120	21.738,00	1.058,39	1.783,57	24.579,96
21	G21	2	GU-99	Platja Cap Sant Pere (Limit terme Salou)	120	21.738,00	1.016,00	1.288,01	24.042,01
TOTALS						420.268,00	13.872,85	17.311,50	451.452,35

Cambrils,