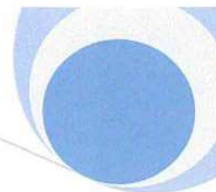


ANEXO IV. ESTUDIOS ECONÓMICOS-FINANCIEROS.

Nº Reg. Entrada: 202499900361884. Fecha/Hora: 11/01/2024 14:43:58



SEBASTIAN RODRIGUEZ GONZALEZ		11/01/2024 14:43	PÁGINA 51/103
VERIFICACIÓN	PEGVE3VA2P6CHDPL88M3FQV2NQKR8Y	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			



Dada la necesidad de valorar de manera modélica y consensuada entre el **Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico**, como entidad que impone la cuantía del canon y la **Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul**, como entidad que gestiona y tramita los títulos de ocupación del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT), de acuerdo con el Real Decreto 62/2011, de 21 de enero, *sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación y gestión del litoral*, se propone el estudio del valor del suelo contiguo al delimitado como DPMT.

El componente de ocupación de la base imponible para el cálculo del canon de concesiones se realiza en base al artículo 89 de la Ley 22/1988, de Costas: *La base imponible será el valor del bien ocupado y aprovechado, que se determinará de la siguiente forma: a. Por ocupación de bienes de dominio público marítimo-terrestre, la valoración del bien ocupado se determinará por equiparación al valor asignado a efectos fiscales a los terrenos contiguos a sus zonas de servidumbre, (...).*

#### a) VALORACIÓN DE LOS TERRENOS.

En este apartado se ha utilizado como fuente el Portal de la Dirección General del Catastro ([http://catastro.meh.es/esp/estadisticas\\_2.asp](http://catastro.meh.es/esp/estadisticas_2.asp)) del Ministerio de Hacienda y Función Pública. La periodicidad es anual y se toma como referencia la información correspondiente a los ficheros emitidos para padrón.

La norma que regula el canon hace referencia al artículo 84.3.a. de la Ley 22/98 de Costas. Así, por ocupación de bienes de dominio público marítimo-terrestre, la valoración del bien ocupado se determinará por equiparación al valor asignado a efectos fiscales a los terrenos contiguos a sus zonas de servidumbre, incrementado en los rendimientos que sea previsible obtener en la utilización de dicho dominio.

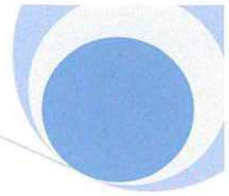
Los valores catastrales en el caso del municipio de Cuevas del Almanzora son los siguientes:

Suelo urbano: 18,80 €/m<sup>2</sup>.

Suelo urbanizable: 6,20 €/m<sup>2</sup>.

En el caso del chiringuito de Pozo del Esparto y Playa de Luis Siret, los terrenos contiguos están catalogados como "Suelo Urbano Consolidado", por tanto se utilizará el valor correspondiente al del suelo urbano.

SEBASTIAN RODRIGUEZ GONZALEZ		11/01/2024 14:43	PÁGINA 52/ 103
VERIFICACIÓN	PEGVE3VA2P6CHDPL88M3FQV2NQKR8Y	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			



### CÁLCULO DEL VALOR DE LOS TERRENOS:

Considerando que la instalación objeto de esta solicitud tiene una superficie de 70 m<sup>2</sup>, el valor de los terrenos es el siguiente:

VALOR TERRENO= VALOR CATASTRAL TERRENOS CONTIGUOS EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PARA USO SIMILAR.

VALOR TERRENOS = 18,80 €/m x 70 m<sup>2</sup>=**1.316,00 €.**

### b) ESTIMACIÓN DE BENEFICIOS NETOS.

BENEFICIOS NETOS= INGRESOS-GASTOS.

#### b.1) INGRESOS ESTIMADOS POR LAS INSTALACIONES:

##### b.1.1) CHIRINGUITOS:

Son la estimación de beneficios correspondiente al canon municipal que deben abonar los concesionarios.

CÁNON ANUAL: 2.800,00 € X 2= 5.600,00 €.

##### B.1.2.) KAYAKS:

CÁNON ANUAL: 900 € X 1 = 900,00 €.

Total INGRESOS: 6.500,00 €.

SEBASTIAN RODRIGUEZ GONZALEZ		11/01/2024 14:43	PÁGINA 53/103
VERIFICACIÓN	PEGVE3VA2P6CHDPL88M3FQV2NQKR8Y	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			

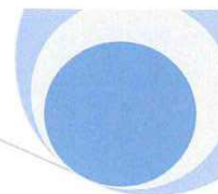


**b.2) GASTOS ESTIMADOS DERIVADOS DE LA INSTALACIÓN:**

**b.2.1) CHIRINGUITOS**

Son la estimación de gastos derivados de la gestión del tramo de costa asociado a los chiringuitos.

GASTOS ASOCIADOS A LOS 2 CHIRINGUITOS		
Concepto	Carácter	Total
Consumo Energético	ANUAL	5.550,00 €
Consumo Agua	ANUAL	2.700,00 €
Limpieza entorno e instal.	ANUAL	10.800,00 €
Seguridad y vigilancia	ANUAL	4.600,00 €
TOTAL GASTOS :		23.650,00 €



B.1.3.) KAYAKS:

INGRESOS POR VENTAS	PERSONAS	PRECIO MEDIO/PERSONA	TOTAL
	550	16€	8.800 €
GASTOS DE EXPLOTACION			
	Nº DE EMPLEADOS*	SUELDO BRUTO/MES ½ JORNADA (X 2 MESES)	TOTAL
SUELDOS+SEGURIDAD SOCIAL	1	1080€	2160€
AUTONOMOS		GASTO/MENSUAL	960€
		320€	
		GASTO/ANUAL	TOTAL
GASOLINA BARCO DE APOYO	300€		300€
		GASTO/ANUAL	TOTAL
COSTES DE TRASLADO DE MATERIAL DE KAYAK Y BARCO DE APOYO	800€		800€
SEGUROS DE RC Y ACCIDENTES	650€		650€
CUENTA DE RESULTADOS FINALES			
TOTAL FINAL			3.930€

BENEFICIOS NETOS= INGRESOS-GASTOS.

BENEFICIOS NETOS= 12.100 €/año-23.650 €/año= -11.500 €/año.