

INFORME TÉCNICO-ECONÓMICO

BERNARDO GUTIÉRREZ RIPOLL, JEFE DE LOS SERVICIOS FISCALES DEL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (ALMERÍA), en relación al procedimiento para la modificación de la ordenanza fiscal número 17 de las tasas por ocupación de la vía pública, vengo a informar lo que sigue:

I. FUNDAMENTO JURÍDICO

El artículo 25 del 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 (en adelante, TRLRHL), dispone que:

«Los acuerdos de establecimiento de tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público (...) deberán adoptarse a la vista de informes técnico-económicos en los que se ponga de manifiesto el valor de mercado (...).»

Asimismo, el artículo 24.1 del TRLRHL establece que el importe de las tasas por utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local se fijará, 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».

En consecuencia, la determinación de la tasa exige la cuantificación del valor económico del aprovechamiento del dominio público, conforme a criterios de mercado.

En este sentido, la determinación de la cuantía de la tasa debe realizarse mediante una justificación objetiva, razonada y suficiente del valor económico del aprovechamiento, de forma que exista una adecuada proporcionalidad entre la utilidad obtenida por el sujeto pasivo y la prestación patrimonial exigida, evitando resultados arbitrarios o desvinculados de la realidad económica.

II. OBJETO Y ALCANCE DEL ESTUDIO

El presente informe tiene por objeto la determinación del valor económico del aprovechamiento del dominio público en los supuestos de utilización privativa y aprovechamiento especial que se regulan en la ordenanza fiscal.

El estudio pretende:

- Actualizar las tarifas a valores de mercado actuales.

FIRMADO POR	BERNARDO GUTIERREZ RIPOLL		23/06/2026 18:00:11	PÁGINA 1/37
VERIFICACIÓN	PFIRMAQDZSZ7H9PNTBGWXEVMW2LE35		https://sede.elejido.es/etramita	
				

- Simplificar y sistematizar el régimen tarifario existente.
- Garantizar el cumplimiento del principio de equivalencia.
- Incorporar criterios objetivos en función de la intensidad, duración y condiciones del uso.

Asimismo, se han tenido en cuenta aquellas actividades en las que, junto al interés particular, concurre un interés público relevante, lo que incide en la valoración económica del aprovechamiento.

Quedan excluidos del presente estudio aquellos supuestos de ocupación que implican reducción de estacionamientos, por responder a una lógica económica diferenciada.

III. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE MERCADO DEL APROVECHAMIENTO

1. Metodología empleada

Para la determinación del valor de mercado del aprovechamiento del dominio público se ha utilizado una metodología basada en referencias objetivas del mercado inmobiliario local, ante la inexistencia de un mercado ordinario de arrendamiento del dominio público local en condiciones equiparables a las del tráfico jurídico privado.

El artículo 24.1 del TRLRHL exige tomar como referencia el valor que tendría en el mercado la utilidad derivada de la utilización privativa o del aprovechamiento especial si los bienes afectados no fuesen de dominio público. Dado que los bienes demaniales no son objeto de libre disposición ni de arrendamiento privado en sentido estricto, resulta necesario acudir a magnitudes económicas próximas que permitan estimar, de forma razonable, objetiva y verificable, el valor de dicha utilidad.

A estos efectos, se ha considerado adecuado partir de tres referencias:

- El precio medio de arrendamiento de locales comerciales en el municipio.
- El precio medio de venta de locales comerciales en el municipio.
- El precio medio del suelo urbano obtenido de transmisiones reales de solares.

La relación entre el precio medio de arrendamiento y el precio medio de venta de locales comerciales permite obtener una ratio de rendimiento mensual del inmueble en el mercado local. Esta ratio expresa qué porcentaje del valor del inmueble representa, mensualmente, su rendimiento económico en régimen de arrendamiento.

FIRMADO POR	BERNARDO GUTIERREZ RIPOLL		23/06/2026 18:00:11	PÁGINA 2/37
VERIFICACIÓN	PFIRMAQDZSZ7H9PNTBGWXEVMW2LE35		https://sede.elejido.es/etramita	
				

Ahora bien, dicha ratio no se aplica sobre el valor íntegro de un local comercial, ya que la ocupación del dominio público no equivale al arrendamiento de un inmueble construido ni incorpora todos los elementos propios de un local privado, tales como edificación, cerramiento, instalaciones, servicios interiores o disponibilidad jurídica plena.

Por ello, una vez obtenida la ratio de rendimiento mensual del mercado inmobiliario local, esta se proyecta sobre el valor medio del suelo urbano, al ser el suelo el elemento físico cuya utilización o aprovechamiento se autoriza. De este modo, el método no traslada directamente al dominio público el precio de arrendamiento de los locales comerciales, sino únicamente la relación de rentabilidad observada en el mercado, aplicada después al valor del suelo efectivamente ocupado.

La metodología seguida permite, por tanto, aproximar el valor económico mensual del aprovechamiento del dominio público mediante un sistema indirecto de estimación basado en datos reales de mercado, evitando tanto la fijación arbitraria de tarifas como la utilización de importes históricos desconectados de la realidad económica actual.

El módulo base resultante constituye una referencia general de mercado, sobre la que posteriormente se aplican los coeficientes correctores previstos en el presente informe, con el fin de adaptar la cuota a las circunstancias concretas del aprovechamiento: intensidad del uso, duración, localización territorial cuando proceda y concurrencia, en su caso, de utilidad pública o interés general.

Este sistema permite mantener la conexión entre la tasa y el valor de mercado de la utilidad derivada del aprovechamiento, garantizando una cuantificación objetiva, razonada y proporcionada conforme al principio de equivalencia.

2. Datos de partida

Se han tomado como referencia los siguientes valores:

- Precio medio de arrendamiento de locales comerciales: 6,17 €/m²/mes, obtenido a partir de una muestra de 40 ofertas en portales inmobiliarios de ámbito local. (Anexo I)
- Precio medio de venta de locales comerciales: 561,32 €/m², obtenido del análisis de transmisiones realizadas en el municipio entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2025. (Anexo II)
- Precio medio del suelo urbano: 242,34 €/m², obtenido del análisis de transmisiones de solares en el mismo periodo. (Anexo III)

3. Determinación del rendimiento mensual

La ratio de rendimiento mensual de referencia se obtiene mediante la siguiente relación:

$\% \text{ utilidad mensual} = \text{Precio medio de arrendamiento} / \text{Precio medio de venta}$

$6,17\text{€/m}^2 / 561,32\text{€/m}^2 = 0,01099$ **(1,10% mensual)**

Este porcentaje representa el rendimiento económico mensual del inmueble.

4. Determinación del módulo base

Aplicando dicho porcentaje al valor medio del suelo urbano, se obtiene el módulo base mensual del aprovechamiento:

$\text{Módulo base} = \text{Precio medio del suelo} \times \text{porcentaje de utilidad mensual}$

$242,34 \text{ €/m}^2 \times 1,10\% = 2,67 \text{ €/m}^2/\text{mes}$

Este valor constituye la referencia económica general para la determinación de la tasa, al representar el rendimiento mensual estimado del suelo urbano en condiciones de mercado.

El módulo base no constituye por sí solo la cuota tributaria aplicable, sino el punto de partida sobre el que se aplican los coeficientes correctores correspondientes en función de la intensidad del uso, la duración del aprovechamiento, la localización territorial cuando proceda y, en su caso, la concurrencia de circunstancias especiales que afecten al valor económico real de la utilidad obtenida.

IV. AJUSTES EN FUNCIÓN DE LA INTENSIDAD DEL USO

1. Concepto y tipología de los usos

La utilización del dominio público puede adoptar distintas formas en función de la intensidad del uso, distinguiéndose, conforme a la normativa patrimonial y la doctrina administrativa, entre uso privativo y aprovechamiento especial.

Se entiende por:

- **Uso privativo del dominio público:** aquel que implica la ocupación de una porción del dominio público de forma que se excluye o limita de manera sustancial su utilización por terceros, produciendo una apropiación singular del espacio público en beneficio exclusivo del sujeto autorizado.
- **Aprovechamiento especial del dominio público:** aquel que, sin excluir completamente el uso común, supone una utilización singular que excede del uso general, generando una ventaja particular para el sujeto pasivo, pero compatible, en mayor o menor medida, con el uso por otros ciudadanos.

FIRMADO POR	BERNARDO GUTIERREZ RIPOLL		23/06/2026 18:00:11	PÁGINA 4/37
VERIFICACIÓN	PFIRMAQDZSZ7H9PNTBGWXXEVMW2LE35		https://sede.elejido.es/etramita	
				

Esta distinción no responde únicamente a una clasificación jurídica, sino que tiene una traslación directa en la intensidad económica del aprovechamiento.

2. Incidencia de la intensidad del uso en el valor económico

La intensidad del uso del dominio público constituye un elemento determinante en la valoración económica del aprovechamiento, en la medida en que incide directamente en:

- La disponibilidad efectiva del espacio público para otros usuarios.
- La capacidad de explotación económica exclusiva del sujeto pasivo.
- El grado de apropiación del bien público.

En los supuestos de uso privativo, el beneficiario disfruta de una ocupación excluyente o cuasi excluyente, lo que le permite desarrollar su actividad con mayor estabilidad, control y aprovechamiento del espacio, generando una utilidad económica más intensa.

Por el contrario, en los supuestos de aprovechamiento especial, la utilización del dominio público se realiza en condiciones de coexistencia con el uso general, lo que limita la intensidad de la explotación económica y reduce el valor individual del aprovechamiento.

3. Determinación de los coeficientes

En atención a las diferencias expuestas, se establecen los siguientes coeficientes sobre el módulo base:

- **Uso privativo:** coeficiente **0,90**
- **Aprovechamiento especial:** coeficiente **0,70**

La fijación de estos coeficientes responde a una ponderación razonada de la intensidad económica del uso, atendiendo a los siguientes criterios:

- En el uso privativo, la ocupación del dominio público implica una mayor restricción del uso general y una mayor capacidad de aprovechamiento exclusivo, lo que se traduce en una mayor utilidad económica.
- En el aprovechamiento especial, la utilidad económica es inferior, al mantenerse la compatibilidad con el uso común y existir mayores limitaciones en la explotación del espacio.
- La diferencia entre coeficientes refleja una graduación proporcional del valor del aprovechamiento, evitando tanto la equiparación indebida de situaciones distintas como la fijación de diferencias desproporcionadas.

FIRMADO POR	BERNARDO GUTIERREZ RIPOLL		23/06/2026 18:00:11	PÁGINA 5/37
VERIFICACIÓN	PFIRMAQDZSZ7H9PNTBGWXEVMW2LE35		https://sede.elejido.es/etramita	
				

Aun en los supuestos de uso privativo, el aprovechamiento del dominio público no resulta plenamente equiparable a la utilización de bienes en el tráfico jurídico privado, al encontrarse sometido a limitaciones derivadas de su naturaleza demanial, tales como:

- Su carácter temporal.
- La sujeción a condiciones administrativas.
- La posible revocación de la autorización.
- La ausencia de un derecho pleno de disposición sobre el bien.

Estas circunstancias determinan que el valor económico del aprovechamiento no alcance, con carácter general, el valor íntegro de mercado, lo que justifica la aplicación de un coeficiente inferior a la unidad.

4. Ajustes específicos en función de la localización: mercadillos y venta ambulante

En los supuestos de aprovechamiento especial del dominio público destinados a mercadillos y venta ambulante, la aplicación directa del módulo municipal común debe ser objeto de un ajuste específico en función de la localización territorial del aprovechamiento.

La necesidad de este ajuste deriva de la propia configuración económica de la venta ambulante. A diferencia de otros aprovechamientos del dominio público, en los que la utilidad obtenida puede guardar una relación más directa con la superficie ocupada y la duración de la ocupación, el valor económico de un puesto de mercadillo depende de forma especialmente intensa del entorno territorial en el que se desarrolla la actividad.

En particular, inciden en la utilidad económica del aprovechamiento factores como la población del núcleo, la población potencialmente servida, la centralidad del enclave, su capacidad de atracción comercial, la distancia respecto del núcleo principal del municipio y el nivel de actividad económica existente en su entorno.

Por este motivo, la utilización de un módulo base municipal común, aunque resulta adecuada como referencia general de mercado, requiere en estos supuestos la aplicación de un coeficiente territorial que permita adaptar la cuota a la distinta intensidad económica del aprovechamiento en cada núcleo de población.

Debe tenerse en cuenta, además, que la autorización anual para el ejercicio de la venta ambulante en mercadillos no equivale a una suma de ocupaciones diarias aisladas. Aunque la actividad se desarrolle en días concretos, la autorización confiere al titular una posición estable y recurrente en un mercado periódico durante todo el año, permitiendo su integración en un circuito comercial organizado, la fidelización de clientela y el aprovechamiento continuado de una expectativa regular de actividad económica. Por ello, la valoración del aprovechamiento no puede reducirse a una simple liquidación por los días efectivos de celebración del mercadillo.

FIRMADO POR	BERNARDO GUTIERREZ RIPOLL		23/06/2026 18:00:11	PÁGINA 6/37
VERIFICACIÓN	PFIRMAQDZSZ7H9PNTBGWXEVMW2LE35		https://sede.elejido.es/etramita	
				

No obstante, tampoco resultaría adecuado aplicar de forma indiferenciada el módulo municipal común a todos los núcleos de población, pues ello supondría atribuir idéntica intensidad económica a aprovechamientos desarrollados en entornos territoriales claramente distintos. La finalidad del coeficiente territorial es, precisamente, corregir dicha uniformidad y ajustar la cuantía de la tasa al valor económico real del aprovechamiento en cada núcleo.

A efectos de objetivar la graduación propuesta, se han tomado como referencia indicadores vinculados a la intensidad económica territorial, singularmente:

- La población del núcleo.
- El peso relativo del núcleo sobre el conjunto municipal.
- La distancia respecto del núcleo principal.
- La posición funcional del núcleo dentro de la estructura territorial del municipio.
- La capacidad de atracción comercial asociada al mercadillo.

Estos elementos no constituyen una fórmula matemática cerrada, sino criterios objetivos de ponderación que permiten agrupar los núcleos de población en tramos razonables de intensidad económica. A tal efecto, se utiliza como indicador auxiliar la relación entre el peso poblacional de cada núcleo y su distancia respecto del núcleo principal, sin perjuicio de la valoración conjunta de las restantes circunstancias territoriales y comerciales concurrentes.

La aplicación de este criterio permite distinguir entre el núcleo principal, los núcleos con mayor capacidad relativa de atracción comercial y aquellos otros en los que la menor población, menor centralidad o mayor distancia determinan una menor intensidad económica del aprovechamiento.

A continuación, se recoge la distribución de los núcleos de población conforme a los parámetros considerados:

Núcleo	Población	% sobre total	Distancia al núcleo principal	Indicador orientativo
El Ejido	47.589	51,03%	0 km	Núcleo principal
Santa María del Águila	10.990	11,78%	4,5 km	2,62
Ensenada de San Miguel	12.577	13,49%	8 km	1,69
Las Norias	9.019	9,67%	8 km	1,21
Balerma	4.938	5,29%	12,1 km	0,44
Pampanico	1.172	1,26%	3,1 km	0,41
Matagorda	2.237	2,40%	9,4 km	0,26
San Agustín	3.070	3,29%	17,5 km	0,19
Tarambana	1.050	1,13%	8,2 km	0,14
Guardias Viejas	616	0,66%	11,5 km	0,06

Sobre la base de dichos indicadores, se establecen los siguientes tramos de intensidad económica territorial:

Tramo	Núcleos incluidos	Coefficiente territorial
Núcleo principal	El Ejido	0,80
Intensidad económica media-alta	Santa María del Águila y Ensenada de San Miguel	0,70
Intensidad económica media	Las Norias	0,50
Intensidad económica reducida	Balerna, Pampanico, Matagorda, San Agustín, Tarambana y Guardias Viejas	0,30

La aplicación de estos coeficientes permite adaptar la cuantía de la tasa a la distinta utilidad económica que la ocupación del dominio público genera en cada núcleo de población, evitando que un módulo municipal uniforme produzca resultados desproporcionados al aplicarse sobre realidades territoriales heterogéneas.

Este ajuste no responde a la concesión de un beneficio fiscal ni a una medida discrecional de fomento, sino a la necesidad de adecuar la cuantía de la tasa al valor económico real del aprovechamiento, en coherencia con el principio de equivalencia previsto en el artículo 24 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que la actividad de venta ambulante presenta, junto a su dimensión económica, una función de interés general, especialmente en núcleos con menor oferta comercial estable, contribuyendo a la prestación de servicios de proximidad y a la dinamización económica y social del entorno.

5. Justificación económica de los coeficientes de intensidad

Los coeficientes de intensidad establecidos permiten trasladar a la cuantificación de la tasa la distinta utilidad económica que deriva del uso privativo y del aprovechamiento especial del dominio público.

La utilización privativa comporta una mayor restricción del uso general y una mayor capacidad de apropiación singular del espacio, lo que justifica un coeficiente superior. El aprovechamiento especial, al mantener una mayor compatibilidad con el uso común, presenta una intensidad económica inferior.

Esta graduación permite evitar la equiparación de situaciones materialmente distintas y mantiene la proporcionalidad interna del sistema de cuantificación.



V. AJUSTES EN FUNCIÓN DE LA DURACIÓN

1. Consideración general sobre la duración del uso

La duración del aprovechamiento constituye un elemento relevante en la determinación del valor económico del uso del dominio público.

No obstante, el valor económico del aprovechamiento no presenta una relación estrictamente proporcional con el tiempo de ocupación. La utilidad obtenida no depende únicamente del número de días, meses o años de duración, sino también de la intensidad económica del uso en cada periodo, de la flexibilidad del aprovechamiento, de la rentabilidad potencial asociada a su duración y de los costes administrativos de autorización, gestión, control e inspección.

Por ello, la cuantificación de la tasa no puede basarse exclusivamente en un prorrateo lineal del módulo mensual, sino que requiere la aplicación de coeficientes correctores que permitan aproximar el valor económico real del aprovechamiento en función de su duración.

2. Determinación de los coeficientes

Tomando como referencia la unidad mensual, se establecen los siguientes coeficientes de duración:

- Aprovechamientos anuales: coeficiente 0,75.
- Aprovechamientos mensuales: coeficiente 1.
- Aprovechamientos diarios: coeficiente 3.

El aprovechamiento mensual opera como unidad ordinaria de referencia, al coincidir con el periodo utilizado para la determinación del módulo base.

El aprovechamiento anual incorpora un coeficiente reductor, al tratarse de una ocupación prolongada y estable cuyo valor unitario por periodo de tiempo resulta inferior al de los usos de menor duración.

El aprovechamiento diario incorpora un coeficiente superior, al tratarse de una ocupación de corta duración que presenta una mayor intensidad económica por unidad temporal.

No se contemplan tarifas por horas, al considerarse que la unidad diaria permite una adecuada aproximación al valor del aprovechamiento en los supuestos de corta duración, evitando una fragmentación excesiva de la gestión tributaria.

3. Justificación de los aprovechamientos de corta duración

Los aprovechamientos diarios presentan, con carácter general, una mayor intensidad económica por unidad de tiempo que los aprovechamientos mensuales o anuales.

Esta mayor intensidad se fundamenta en las siguientes circunstancias:

- Suelen concentrarse en periodos de mayor demanda, afluencia o rentabilidad potencial, tales como fines de semana, campañas comerciales, eventos festivos, actividades temporales o días de especial tránsito ciudadano.
- Incorporan un valor añadido derivado de la flexibilidad, al permitir al sujeto pasivo utilizar el dominio público únicamente durante los días de mayor interés económico, sin asumir una ocupación continuada.
- Permiten una mayor rotación en el uso del espacio público, posibilitando su utilización sucesiva por distintos operadores.
- Generan mayores costes administrativos por unidad temporal, al requerir una tramitación, comprobación y control proporcionalmente más intensos que los aprovechamientos estables.

Por estas razones, la tarifa diaria no se obtiene mediante una simple división del módulo mensual entre treinta días, sino mediante la aplicación de un coeficiente corrector sobre dicha prorrata diaria.

El coeficiente diario 3 supone valorar cada día de ocupación como equivalente a tres días ordinarios dentro de un aprovechamiento mensual continuado. De este modo, la tarifa diaria mantiene su conexión con el módulo base mensual, pero corrige la infravaloración que produciría una prorrata estrictamente lineal.

4. Superficie mínima computable en aprovechamientos temporales de corta duración

En los aprovechamientos temporales liquidados por días, la aplicación estricta de la superficie física ocupada puede dar lugar, en determinados supuestos, a cuotas de importe meramente residual que no reflejen adecuadamente la utilidad económica mínima derivada de la ocupación efectiva del dominio público.

Esta situación se produce especialmente en ocupaciones de escasa superficie material, tales como contenedores, vallas, acopios, maquinaria, casetas auxiliares, elementos de obra, plataformas, puestos de venta, carritos de venta ambulante, elementos móviles de expedición

FIRMADO POR	BERNARDO GUTIERREZ RIPOLL		23/06/2026 18:00:11	PÁGINA 10/37
VERIFICACIÓN	PFIRMAQDZSZ7H9PNTBGWXEVMW2LE35		https://sede.elejido.es/etramita	
				

de productos u otros elementos análogos, en las que la utilidad derivada del aprovechamiento no se agota en la mera huella física del elemento instalado.

En estos casos, la ocupación comporta una afección funcional del dominio público superior a la superficie estrictamente ocupada, al implicar una reserva singular del espacio, la limitación del uso común por terceros, necesidades de maniobra, carga y descarga, seguridad, acceso, visibilidad, control y afección del entorno inmediato.

En particular, en los supuestos de venta directa al público mediante puestos, carritos, elementos móviles o instalaciones temporales de pequeña dimensión, la afección del dominio público no se limita a la superficie ocupada por el mostrador, carrito, estructura o elemento instalado. La propia actividad exige un espacio funcional adicional destinado a la aproximación de los usuarios, permanencia de clientes durante la compra, formación de colas, entrega de productos, circulación inmediata y separación mínima respecto del tránsito peatonal o rodado. Dicho espacio, aunque no se encuentre materialmente ocupado por un elemento físico permanente, queda afectado de forma directa al aprovechamiento autorizado y reduce la disponibilidad ordinaria del dominio público para el uso común.

Por ello, a efectos exclusivamente liquidatorios, en los aprovechamientos temporales liquidados por días, cuando la superficie efectivamente ocupada sea inferior a 50 m², se tomará como superficie mínima computable la de 50 m².

Esta superficie mínima computable no supone la autorización para ocupar una superficie superior a la efectivamente concedida, ni altera la superficie real objeto de autorización. Opera únicamente como regla técnica de cuantificación, destinada a reflejar la utilidad mínima del aprovechamiento y la afección funcional real que determinadas ocupaciones puntuales producen sobre el dominio público.

La fijación de esta superficie mínima computable resulta coherente con la metodología general del informe, en la medida en que mantiene la cuantificación de la tasa vinculada a la superficie, al módulo base y a los coeficientes de intensidad y duración, evitando la introducción de una cuota fija desligada de los elementos objetivos del aprovechamiento.

Desde el punto de vista económico, la aplicación de la fórmula general a ocupaciones diarias de superficie muy reducida puede producir resultados antieconómicos y desproporcionados por defecto. Así, una ocupación diaria de 6 m² calificada como aprovechamiento especial arrojaría una cuota de 1,12 euros, resultado que no refleja adecuadamente la utilidad mínima derivada de la reserva y afección del dominio público.

Por el contrario, la aplicación de una superficie mínima computable de 50 m² determina las siguientes cuotas diarias de referencia:

FIRMADO POR	BERNARDO GUTIERREZ RIPOLL		23/06/2026 18:00:11	PÁGINA 11/37
VERIFICACIÓN	PFIRMAQDZSZ7H9PNTBGWXEVMW2LE35		https://sede.elejido.es/etramita	
				

- Uso privativo diario: $50 \times 2,67 \times 0,90 \times 3 \times 1/30 = 12,02$ euros.
- Aprovechamiento especial diario: $50 \times 2,67 \times 0,70 \times 3 \times 1/30 = 9,35$ euros.

Estas cuantías permiten reflejar de forma más adecuada la utilidad mínima del aprovechamiento diario, manteniendo la vinculación con el sistema general de cuantificación y evitando cuotas meramente simbólicas que no se corresponden con la efectiva afección del dominio público.

La regla anterior no será aplicable a los supuestos específicos de mercadillos y venta ambulante con régimen territorial propio, ni a los aprovechamientos vinculados a actividades de interés general en espacios singulares regulados en el apartado correspondiente, ni a aquellos supuestos que cuenten con un régimen específico de cuantificación en la ordenanza fiscal.

5. Justificación de los aprovechamientos de larga duración

Los aprovechamientos anuales presentan una menor intensidad económica marginal por unidad temporal, lo que justifica la aplicación de un coeficiente reductor.

Esta menor intensidad se fundamenta en las siguientes circunstancias:

- La estabilidad del uso reduce la incertidumbre asociada al aprovechamiento y permite una planificación continuada de la actividad.
- La ocupación prolongada no equivale económicamente a la suma de doce aprovechamientos mensuales independientes, sino a una utilización estable cuyo valor unitario decrece conforme aumenta la duración.
- La gestión administrativa resulta proporcionalmente menos intensa por unidad temporal, al concentrarse la autorización, seguimiento y control en un periodo más amplio.
- En términos económicos, los usos prolongados suelen incorporar una reducción del valor unitario respecto de los usos puntuales o de corta duración, por razón de estabilidad y continuidad.

En consecuencia, el coeficiente anual 0,75 permite adaptar la cuota al menor valor unitario del aprovechamiento prolongado, sin desvincularla del módulo base mensual ni alterar la referencia general de mercado.

FIRMADO POR	BERNARDO GUTIERREZ RIPOLL		23/06/2026 18:00:11	PÁGINA 12/37
VERIFICACIÓN	PFIRMAQDZSZ7H9PNTBGWXXEVMW2LE35		https://sede.elejido.es/etramita	
				

6. Coherencia económica del sistema de duración

Los coeficientes de duración responden a una valoración no lineal del tiempo de ocupación.

El sistema parte de la unidad mensual como referencia ordinaria. Sobre ella, reduce el valor unitario de los aprovechamientos anuales por su estabilidad y menor intensidad marginal, e incrementa el valor unitario de los aprovechamientos diarios por su mayor flexibilidad, concentración temporal, rentabilidad potencial y coste administrativo proporcional.

De este modo, se evita tanto la infravaloración de los aprovechamientos diarios como la sobrevaloración de los aprovechamientos anuales, manteniendo una relación razonable entre la duración del uso y la utilidad económica derivada del aprovechamiento del dominio público.

7. Adecuación al principio de equivalencia en función de la duración

Los coeficientes establecidos en función de la duración del aprovechamiento permiten adecuar la cuota a la distinta utilidad económica que genera el uso del dominio público según su extensión temporal.

De este modo, los aprovechamientos diarios, de mayor intensidad económica por unidad temporal, soportan una mayor valoración relativa; los aprovechamientos mensuales operan como referencia ordinaria; y los aprovechamientos anuales incorporan una reducción del valor unitario por razón de estabilidad y menor intensidad marginal.

Esta graduación mantiene una relación razonable entre duración, utilidad obtenida y cuantía exigida.

VI. SUPUESTOS ESPECIALES: APROVECHAMIENTOS VINCULADOS A ACTIVIDADES DE INTERÉS GENERAL EN ESPACIOS SINGULARES

1. Configuración específica del aprovechamiento

En determinados supuestos de ocupación del dominio público local, vinculados a la celebración de actividades en espacios singulares de titularidad municipal —tales como plazas, parques, recintos públicos al aire libre u otros espacios de análoga naturaleza— concurren circunstancias que determinan una configuración económica específica del aprovechamiento, diferenciada de los usos ordinarios.

Se trata de ocupaciones que, aun pudiendo ser promovidas por operadores privados, se integran en actividades que presentan una finalidad mixta, al concurrir simultáneamente:

FIRMADO POR	BERNARDO GUTIERREZ RIPOLL		23/06/2026 18:00:11	PÁGINA 13/37
VERIFICACIÓN	PFIRMAQDZSZ7H9PNTBGWXXEVMW2LE35		https://sede.elejido.es/etramita	
				

- Una utilidad privada para el promotor o participante.
- Una utilidad pública o interés general para el municipio y la ciudadanía.

Esta concurrencia de finalidades incide directamente en la valoración económica del aprovechamiento, en la medida en que no toda la utilidad generada por el uso del dominio público resulta apropiable de forma individual por el sujeto pasivo.

2. Naturaleza económica del aprovechamiento

En estos supuestos, la utilidad derivada de la ocupación del dominio público presenta una doble dimensión.

Por un lado, existe una utilidad privada, derivada de la posibilidad de desarrollar una actividad económica, promocional, comercial, recreativa, cultural, deportiva, social o análoga en un espacio público determinado.

Por otro lado, concurre una utilidad pública o colectiva, en la medida en que la actividad puede contribuir a la dinamización del espacio público, al fomento del ocio y la convivencia vecinal, a la promoción cultural, turística, deportiva o comercial del municipio, a la generación de actividad económica indirecta o a la prestación de actividades abiertas a la ciudadanía.

En consecuencia, a diferencia de los aprovechamientos ordinarios de finalidad predominantemente particular, en estos supuestos una parte relevante del valor generado por la ocupación no se incorpora exclusivamente al beneficio privado del promotor, sino que se proyecta sobre el conjunto de la colectividad.

3. Incidencia de la utilidad pública en el valor económico individualizable

La existencia de una utilidad pública relevante determina una reducción del valor económico individualizable del aprovechamiento por las siguientes razones:

- Parte del valor generado por la ocupación revierte sobre la ciudadanía y no resulta apropiable exclusivamente por el sujeto pasivo.
- La actividad se encuentra condicionada por su finalidad pública, cultural, festiva, turística, comercial, deportiva, social o análoga.
- El Ayuntamiento puede imponer condiciones relativas a ubicación, horarios, formato, accesibilidad, participación abierta al público, seguridad, limpieza u otras exigencias de organización.

FIRMADO POR	BERNARDO GUTIERREZ RIPOLL		23/06/2026 18:00:11	PÁGINA 14/37
VERIFICACIÓN	PFIRMAQDZSZ7H9PNTBGWXMW2LE35		https://sede.elejido.es/etramita	
				

- El uso del dominio público se inserta en una lógica de dinamización o activación del espacio público, y no exclusivamente en una ocupación patrimonial de finalidad privada.
- La actividad suele tener carácter temporal, vinculado a un evento concreto, sin generar una disponibilidad estable o permanente del espacio.

Estas circunstancias justifican que el valor económico del aprovechamiento no se valore en su integridad como utilidad privada apropiable, sino únicamente en la parte que razonablemente puede atribuirse al beneficio individual del sujeto pasivo.

4. Determinación del factor de valoración

A efectos de cuantificar esta menor utilidad privada individualizable, se fija un factor de valoración del 50% sobre la tarifa diaria resultante.

Dicho porcentaje no constituye una bonificación fiscal ni una medida discrecional de fomento, sino una estimación técnica del valor económico real del aprovechamiento individualizable en estos supuestos, atendiendo a la concurrencia de utilidad pública y a las limitaciones propias de la actividad.

Para objetivar dicha estimación, se utiliza la siguiente matriz de ponderación:

Factor de ponderación	Incidencia estimada sobre el valor individualizable
Concurrencia de utilidad pública o colectiva no apropiable íntegramente por el promotor	-15%
Carácter abierto, colectivo o accesible de la actividad para la ciudadanía	-10%
Condiciones municipales sobre ubicación, horarios, formato, seguridad, limpieza u organización	-10%
Finalidad de dinamización cultural, festiva, turística, comercial, deportiva, social o análoga	-10%
Carácter temporal y vinculado a un evento concreto, sin disponibilidad estable del espacio	-5%
Reducción total estimada del valor privado individualizable	-50%

De acuerdo con esta ponderación, se estima que, cuando concurren conjuntamente las circunstancias anteriores, la utilidad privada individualizable representa aproximadamente el 50% del valor económico ordinario del aprovechamiento diario.



Por ello, la cuota correspondiente a estos supuestos se determinará aplicando el 50% sobre la tarifa diaria resultante de la fórmula general.

5. Fórmula específica de aplicación

La cuota correspondiente a estos supuestos se determinará conforme a la siguiente expresión:

Cuota supuestos especiales = Superficie × módulo base × coeficiente de intensidad × coeficiente diario × factor temporal diario × 0,50

Donde:

- Superficie = metros cuadrados de dominio público ocupados o aprovechados.
- Módulo base = 2,67 €/m²/mes.
- Coeficiente de intensidad = 0,90 para uso privativo o 0,70 para aprovechamiento especial.
- Coeficiente diario = 3.
- Factor temporal diario = número de días / 30.
- Factor de supuestos especiales = 0,50.

6. Condiciones de aplicación

La aplicación de esta valoración específica requerirá la concurrencia conjunta de las siguientes condiciones:

- Que la actividad tenga carácter cultural, festivo, turístico, comercial de dinamización económica, deportivo, social, solidario, sostenible o análogo.
- Que la actividad presente una proyección efectiva sobre el interés general municipal.
- Que se desarrolle en espacios singulares de titularidad municipal.
- Que esté sujeta a condiciones o limitaciones impuestas por el Ayuntamiento.
- Que tenga carácter temporal y esté vinculada a un evento o actividad concreta.
- Que se configure como una actividad abierta, colectiva o accesible al público, sin perjuicio de que puedan existir elementos de explotación económica privada.

FIRMADO POR	BERNARDO GUTIERREZ RIPOLL		23/06/2026 18:00:11	PÁGINA 16/37
VERIFICACIÓN	PFIRMAQDZSZ7H9PNTBGWXEVMW2LE35		https://sede.elejido.es/etramita	
				

7. Acreditación de las condiciones

A efectos de verificar la concurrencia de las condiciones anteriores, el promotor deberá presentar una memoria descriptiva de la actividad, en la que se detallen sus características, finalidad, duración, superficie ocupada, condiciones de desarrollo, régimen de acceso del público y elementos de interés general concurrentes.

El área municipal competente por razón de la materia deberá emitir informe sobre la adecuación de la actividad a los supuestos previstos en este apartado, especialmente en lo relativo a su finalidad, proyección pública y condiciones de desarrollo.

8. Garantía de proporcionalidad

La aplicación del factor del 50% queda condicionada a la efectiva concurrencia de las circunstancias descritas en este apartado.

En ningún caso esta valoración específica podrá aplicarse a ocupaciones ordinarias del dominio público que respondan a una finalidad exclusivamente privada o lucrativa, ni a supuestos en los que no exista una utilidad pública relevante debidamente justificada.

De este modo, la tarifa resultante mantiene su vinculación con el valor económico del aprovechamiento, evitando tanto la sobrevaloración de actividades en las que concurre una utilidad pública significativa como la aplicación indiscriminada de una minoración a supuestos que no presentan dicha singularidad.

VII. ADECUACIÓN AL PRINCIPIO DE EQUIVALENCIA

1. Consideración general

La cuantificación de las tasas por utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local debe respetar el principio de equivalencia, conforme al cual la prestación patrimonial exigida debe guardar una relación razonable y proporcionada con la utilidad económica que el sujeto pasivo obtiene del uso del dominio público.

En las tasas por ocupación del dominio público, dicho principio no se proyecta sobre el coste de prestación de un servicio público, sino sobre el valor que tendría en el mercado la utilidad derivada de la utilización privativa o del aprovechamiento especial si los bienes afectados no fuesen de dominio público.

FIRMADO POR	BERNARDO GUTIERREZ RIPOLL		23/06/2026 18:00:11	PÁGINA 17/37
VERIFICACIÓN	PFIRMAQDZSZ7H9PNTBGWXMW2LE35		https://sede.elejido.es/etramita	
				

Por ello, la determinación de la cuota no exige una equivalencia exacta o matemática con el rendimiento económico concreto obtenido por cada sujeto pasivo, lo que resultaría impracticable en aprovechamientos heterogéneos y variables, sino la existencia de una metodología objetiva, razonada y suficientemente motivada que permita aproximar el valor económico de la utilidad obtenida.

2. Interpretación doctrinal y jurisprudencial

La doctrina y la jurisprudencia han entendido que el principio de equivalencia opera como un límite material a la potestad tributaria local en materia de tasas. Su función es evitar que la cuantía exigida se desvincule de la utilidad o del aprovechamiento que justifica la exacción.

En consecuencia, el informe técnico-económico no debe limitarse a reproducir la tarifa propuesta, sino que debe exteriorizar los criterios de valoración utilizados, la relación entre dichos criterios y el aprovechamiento gravado, y la razonabilidad de la cuantía resultante.

La doctrina jurisprudencial ha admitido la utilización de métodos estimativos y de parámetros indirectos de mercado, siempre que sean objetivos, proporcionados, no discriminatorios y adecuados para reflejar la utilidad derivada del uso del dominio público. No se exige, por tanto, una prueba exacta del valor de mercado en cada supuesto individual, pero sí una justificación suficiente de la relación entre la tarifa y el valor económico del aprovechamiento.

Del mismo modo, la jurisprudencia ha puesto de manifiesto la necesidad de diferenciar correctamente entre utilización privativa y aprovechamiento especial, pues no presentan la misma intensidad económica ni el mismo grado de apropiación del dominio público. La utilización privativa permite una ocupación excluyente o cuasi excluyente del bien demanial, mientras que el aprovechamiento especial supone una utilización singular compatible, en mayor o menor medida, con el uso común. Esta diferencia debe tener reflejo en la cuantificación de la tasa.

3. Aplicación al sistema propuesto

El sistema de cuantificación previsto en el presente informe se ajusta al principio de equivalencia porque parte de un módulo base obtenido a partir de datos reales del mercado local y aplica sobre dicho módulo distintos coeficientes correctores vinculados a elementos objetivos del aprovechamiento.

En primer lugar, el módulo base se obtiene mediante una metodología que toma como referencia valores reales del mercado inmobiliario local. La relación entre el precio medio de arrendamiento de locales comerciales y el precio medio de venta permite obtener una ratio de rendimiento

FIRMADO POR	BERNARDO GUTIERREZ RIPOLL		23/06/2026 18:00:11	PÁGINA 18/37
VERIFICACIÓN	PFIRMAQDZSZ7H9PNTBGWXEVMW2LE35		https://sede.elejido.es/etramita	
				

mensual. Dicha ratio se proyecta sobre el valor medio del suelo urbano, al ser este el elemento físico cuya utilización o aprovechamiento se autoriza. De esta forma, la tasa no se fija de manera arbitraria ni por mera actualización de tarifas históricas, sino mediante una referencia económica conectada con el mercado local.

En segundo lugar, el sistema diferencia entre utilización privativa y aprovechamiento especial mediante la aplicación de coeficientes de intensidad. Esta distinción permite modular la cuota en función del grado de apropiación del dominio público y de la utilidad económica obtenida. Los usos privativos soportan un coeficiente superior, al implicar una mayor exclusión del uso general, mientras que los aprovechamientos especiales se valoran con un coeficiente inferior, al mantenerse una mayor compatibilidad con el uso común.

En tercer lugar, se incorpora un ajuste por duración del aprovechamiento. La ocupación anual, mensual o diaria no presenta la misma intensidad económica por unidad de tiempo. Por ello, el sistema evita una simple prorrata lineal y aplica coeficientes correctores que permiten reflejar la distinta utilidad económica de los usos prolongados, ordinarios o de corta duración.

Asimismo, en los aprovechamientos temporales liquidados por días se establece una superficie mínima computable cuando la superficie efectivamente ocupada sea inferior a 50 m², con el fin de reflejar la afección funcional mínima que determinadas ocupaciones de escasa dimensión material producen sobre el dominio público y evitar cuotas meramente residuales que no guarden una relación razonable con la utilidad mínima obtenida.

En cuarto lugar, en los supuestos de mercadillos y venta ambulante se introduce un coeficiente territorial específico, destinado a corregir la aplicación uniforme del módulo municipal común en actividades cuya utilidad económica depende especialmente del núcleo de población en que se desarrollan. Dicho coeficiente permite adaptar la cuota a factores como la población servida, la centralidad, la capacidad de atracción comercial y la distancia respecto del núcleo principal, evitando que realidades territoriales distintas reciban una valoración idéntica.

En quinto lugar, en los supuestos especiales de ocupaciones vinculadas a actividades de interés general en espacios singulares, se introduce un factor específico de valoración que tiene en cuenta la menor apropiación individualizable de la utilidad generada. En estos casos, parte del valor derivado del uso del dominio público no se incorpora exclusivamente al beneficio privado del promotor, sino que revierte sobre la colectividad mediante la dinamización del espacio público, la actividad cultural, festiva, turística, comercial, deportiva, social o análoga.

FIRMADO POR	BERNARDO GUTIERREZ RIPOLL		23/06/2026 18:00:11	PÁGINA 19/37
VERIFICACIÓN	PFIRMAQDZSZ7H9PNTBGWXEVMW2LE35		https://sede.elejido.es/etramita	
				

4. Proporcionalidad y ausencia de arbitrariedad

El sistema propuesto respeta la proporcionalidad exigible a las tasas por utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público, en la medida en que la cuota se construye mediante la aplicación acumulada de factores relacionados con la realidad económica del aprovechamiento.

La superficie ocupada, o en su caso la superficie mínima computable, mide la extensión física o funcional del dominio público utilizada o afectada por el aprovechamiento. El módulo base conecta la valoración con referencias de mercado. El coeficiente de intensidad distingue el grado de apropiación del bien. El coeficiente de duración pondera el tiempo y la intensidad temporal del aprovechamiento. El coeficiente territorial corrige la distinta utilidad económica de la venta ambulante según el núcleo de población. Y el factor de supuestos especiales atiende a la concurrencia de una utilidad pública relevante que reduce la utilidad privada individualizable.

Cada uno de estos elementos responde a una finalidad concreta y guarda relación directa con la utilidad económica derivada del aprovechamiento, evitando tanto la aplicación de tarifas uniformes a situaciones distintas como la introducción de diferencias carentes de justificación.

5. Cumplimiento del principio de equivalencia

En consecuencia, el sistema de cuantificación previsto en el presente informe cumple el principio de equivalencia, al establecer una relación objetiva, razonable y proporcionada entre la cuota tributaria y el valor económico de la utilidad derivada del uso del dominio público.

La tasa no se configura como una prestación desvinculada del aprovechamiento, sino como una cuantificación técnica del valor de la utilidad obtenida, construida sobre parámetros de mercado y corregida mediante coeficientes que atienden a la intensidad, duración, localización y condiciones específicas del uso.

Por todo ello, la metodología empleada permite poner de manifiesto el valor económico del aprovechamiento del dominio público en los términos exigidos por los artículos 24.1 y 25 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, garantizando que la cuota resultante no supere el valor razonable de la utilidad obtenida ni produzca resultados arbitrarios o desproporcionados.

FIRMADO POR	BERNARDO GUTIERREZ RIPOLL		23/06/2026 18:00:11	PÁGINA 20/37
VERIFICACIÓN	PFIRMAQDZSZ7H9PNTBGWXEVMW2LE35		https://sede.elejido.es/etramita	
				

VIII. DETERMINACIÓN DE LA CUOTA TRIBUTARIA

La cuota tributaria se determinará mediante la aplicación sucesiva del módulo base y de los coeficientes establecidos en los apartados anteriores del presente informe.

1. Módulo base

Se parte de un módulo base de 2,67 €/m²/mes.

2. Coeficientes aplicables

A efectos de cuantificación, se aplicarán los siguientes coeficientes:

a) Coeficiente de intensidad del uso:

- Uso privativo: 0,90.
- Aprovechamiento especial: 0,70.

b) Coeficiente de duración:

- Aprovechamiento anual: 0,75.
- Aprovechamiento mensual: 1.
- Aprovechamiento diario: 3.

c) Factor temporal:

- Año: 12.
- Mes: número de meses.
- Día: número de días / 30.

d) Coeficiente territorial:

En los supuestos específicos de mercadillos y venta ambulante se aplicará, cuando proceda, el coeficiente territorial correspondiente al núcleo de población en el que se desarrolle el aprovechamiento.

Núcleos	Coeficiente territorial
El Ejido	0,80
Santa María del Águila y Ensenada de San Miguel	0,70
Las Norias	0,50
Balerna, Pampanico, Matagorda, San Agustín, Tarambana y Guardias Viejas	0,30

e) Factor aplicable a supuestos especiales:

En los supuestos de ocupaciones vinculadas a actividades en espacios singulares con concurrencia de utilidad pública, el valor del aprovechamiento se fija en el 50% de la tarifa diaria resultante, mediante la aplicación de un factor 0,50.

3. Fórmula general de cálculo

La cuota tributaria se determinará conforme a la siguiente fórmula:

Cuota = Superficie × módulo base × coeficiente de intensidad × coeficiente de duración × factor temporal × coeficiente territorial, en su caso × factor de supuestos especiales, en su caso.

Donde:

- Superficie = metros cuadrados de dominio público ocupados o aprovechados. En los aprovechamientos temporales liquidados por días, cuando la superficie efectivamente ocupada sea inferior a 50 m², se tomará como superficie mínima computable a efectos de liquidación la de 50 m², sin que ello suponga autorización para ocupar una superficie superior a la efectivamente concedida, salvo en los supuestos excluidos expresamente en el apartado V.4 del presente informe.
- Módulo base = 2,67 €/m²/mes.
- Coeficiente de intensidad = 0,90 o 0,70.
- Coeficiente de duración = 0,75, 1 o 3.
- Factor temporal = 12, número de meses o número de días / 30.
- Coeficiente territorial = el que corresponda en mercadillos y venta ambulante.
- Factor de supuestos especiales = 0,50 en los supuestos de ocupaciones vinculadas a actividades en espacios singulares con concurrencia de utilidad pública, aplicado sobre la tarifa diaria resultante.

FIRMADO POR	BERNARDO GUTIERREZ RIPOLL		23/06/2026 18:00:11	PÁGINA 22/37
VERIFICACIÓN	PFIRMAQDZSZ7H9PNTBGWXEVMW2LE35		https://sede.elejido.es/etramita	
				

IX. CONCLUSIÓN

A la vista de lo expuesto, la metodología empleada en el presente informe permite poner de manifiesto el valor económico del aprovechamiento del dominio público local, conforme a lo exigido por los artículos 24.1 y 25 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

El sistema de cuantificación parte de un módulo base obtenido a partir de referencias reales del mercado inmobiliario local, sobre el que se aplican coeficientes correctores vinculados a elementos objetivos del aprovechamiento: la intensidad del uso, la duración de la ocupación, la superficie mínima computable en los aprovechamientos temporales liquidados por días, la localización territorial en los supuestos de mercadillos y venta ambulante, y la concurrencia de utilidad pública en determinados aprovechamientos vinculados a actividades de interés general en espacios singulares.

La aplicación sucesiva de estos elementos permite adaptar la cuota tributaria a la distinta utilidad económica derivada de cada tipo de ocupación, evitando la aplicación de tarifas uniformes a situaciones materialmente diferentes. De este modo, se distingue entre utilización privativa y aprovechamiento especial, entre ocupaciones anuales, mensuales y diarias, entre aprovechamientos desarrollados en distintos núcleos de población cuando la localización incide de forma relevante en su valor económico, y entre ocupaciones ordinarias y aquellas en las que parte de la utilidad generada revierte sobre el interés general.

En consecuencia, el sistema propuesto mantiene una relación objetiva, razonable y proporcionada entre la cuota tributaria y el valor económico de la utilidad obtenida por el sujeto pasivo, sin superar el valor de mercado tomado como referencia ni introducir diferencias carentes de justificación.

Por todo ello, se considera que las tarifas resultantes se encuentran suficientemente motivadas desde el punto de vista técnico-económico y se ajustan al principio de equivalencia propio de las tasas por utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local.

Lo que informo, en la fecha de la firma, en El Ejido.

[Firmado electrónicamente]

Bernardo Gutiérrez Ripoll
Jefe de los Servicios Fiscales

FIRMADO POR	BERNARDO GUTIERREZ RIPOLL		23/06/2026 18:00:11	PÁGINA 23/37
VERIFICACIÓN	PFIRMAQDZSZ7H9PNTBGWXXEVMW2LE35		https://sede.elejido.es/etramita	
				

ANEXO I: ESTUDIO DE MERCADO SOBRE EL PRECIO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL EN EL EJIDO PARA EL AÑO 2025.

Con el fin de determinar el precio medio de arrendamiento de locales comerciales en el núcleo de El Ejido se ha procedido a realizar un estudio por comparación de los precios de arrendamiento de local comercial en los portales inmobiliarios más representativos en el municipio.

Debe señalarse que la muestra de inmuebles es relativamente pequeña toda vez que el producto "local comercial" no es el más habitual en el ámbito inmobiliario de este municipio. Así mismo, son escasas las inmobiliarias que cuentan con información pública disponible. No obstante, se han podido obtener muestras de las inmobiliarias más representativas.

Para este estudio se han tenido en consideración locales comerciales, exclusivamente en el núcleo de El Ejido, con independencia de su estado de adecuación para obtener una media ponderada del valor medio de locales comerciales.

A continuación, se listan las muestras observadas entre los días 1 de noviembre y 31 de diciembre de 2025:

Nº muestra	Inmobiliaria	Ref.	Tipo	Zona	m2	€/mes	Precio/m2
1	Expovivienda	Ref. 04917	Local comercial	Calle Divina infantita	300,00 m2	750,00 €	2,50 €
2	Expovivienda	Ref. 04916	Local comercial	Calle Divina infantita	200,00 m2	600,00 €	3,00 €
3	Expovivienda	Ref. 05188	Local comercial	Loma de la Mezquita	130,00 m2	550,00 €	4,23 €
4	Expovivienda	Ref. 05190	Local comercial	Calle Zorrilla	155,00 m2	850,00 €	5,48 €
5	Expovivienda	Ref. 04942	Local comercial	Calle Tiziano	95,00 m2	500,00 €	5,26 €
6	Durán	Ref. 07379	Local comercial	Pabellon	120,00 m2	500,00 €	4,17 €
7	Durán	Ref. 07154	Local comercial	Centro Ejido	100,00 m2	400,00 €	4,00 €
8	Durán	Ref. 07064	Local comercial	Centro Ejido	260,00 m2	1.000,00 €	3,85 €
9	Durán	Ref. 06355	Local comercial	Centro Ejido	165,00 m2	900,00 €	5,45 €
10	Durán	Ref. 06945	Local comercial	Pabellon	85,00 m2	790,00 €	9,29 €
11	Durán	Ref. 13235	Local comercial	Pabellon	181,00 m2	700,00 €	3,87 €
12	Durán	Ref. 00690	Local comercial	Ejido Norte	51,00 m2	400,00 €	7,84 €
13	Durán	Ref. 06805	Local comercial	Centro Ejido	50,00 m2	480,00 €	9,60 €
14	Durán	Ref. 06267	Local comercial	Ejido Norte	55,00 m2	400,00 €	7,27 €
15	Durán	Ref. 17093	Local comercial	Santo Domingo	70,00 m2	550,00 €	7,86 €
16	Durán	Ref. 17026	Local comercial	Centro Ejido	105,00 m2	750,00 €	7,14 €
17	Durán	Ref. 15581	Local comercial	Santo Domingo	80,00 m2	700,00 €	8,75 €
18	Durán	Ref. 17037	Local comercial	Centro Ejido	160,00 m2	1.000,00 €	6,25 €
19	Durán	Ref. 10155	Local comercial	Loma de la Mezquita	145,00 m2	600,00 €	4,14 €
20	Durán	Ref. 16752	Local comercial	Santo Domingo	300,00 m2	900,00 €	3,00 €
21	Durán	Ref. 16615	Local comercial	Ejido Oeste	185,00 m2	450,00 €	2,43 €
22	Durán	Ref. 00583	Local comercial	Santo Domingo	180,00 m2	1.000,00 €	5,56 €
23	Durán	Ref. 14584	Local comercial	Centro Ejido	57,00 m2	600,00 €	10,53 €
24	Durán	Ref. 09477	Local comercial	Centro Ejido	100,00 m2	800,00 €	8,00 €
25	Durán	Ref. 01768	Local comercial	Pabellon	180,00 m2	600,00 €	3,33 €



26	Durán	Ref. 15572	Local comercial	Centro Ejido	140,00 m2	1.000,00 €	7,14 €
27	Durán	Ref. 16614	Local comercial	Ejido Oeste	145,00 m2	400,00 €	2,76 €
28	Durán	Ref. 15013	Local comercial	Santo Domingo	120,00 m2	500,00 €	4,17 €
29	Durán	Ref. 14214	Local comercial	Ejido Oeste	266,00 m2	1.300,00 €	4,89 €
30	Durán	Ref. 05206	Local comercial	Centro Ejido	100,00 m2	900,00 €	9,00 €
31	Durán	Ref. 05741	Local comercial	Centro Ejido	80,00 m2	480,00 €	6,00 €
32	Durán	Ref. 13992	Local comercial	Ejido Norte	130,00 m2	650,00 €	5,00 €
33	Durán	Ref. 16083	Local comercial	Pabellon	105,00 m2	600,00 €	5,71 €
34	Durán	Ref. 16144	Local comercial	Ejido norte	25,00 m2	400,00 €	16,00 €
35	Durán	Ref. 00053	Local comercial	Santo Domingo	350,00 m2	1.700,00 €	4,86 €
36	Arkisa	Ref. 01535	Local comercial	Pabellon	130,00 m2	1.300,00 €	10,00 €
37	Arkisa	Ref. 4333-1	Local comercial	Ejido Sur	82,00 m2	500,00 €	6,10 €
38	Arkisa	Ref. 4239	Local comercial	Centro Ejido	330,00 m2	2.000,00 €	6,06 €
39	Arkisa	Ref. 1676-1A	Local comercial	Pabellon	160,00 m2	700,00 €	4,38 €
40	Arkisa	Ref. 01536	Local comercial	Pabellon	110,00 m2	1.320,00 €	12,00 €
Media:					144,55 m2	763,00 €	6,17 €

En conclusión,

Se determina que el precio medio por metro cuadrado y mes para el arrendamiento de locales comerciales en el núcleo de El Ejido, para el año 2025, asciende a **6,17 €**.

Asimismo, el valor medio obtenido tiene carácter orientativo y se utiliza exclusivamente como referencia para la determinación de los valores medios aplicados en el cálculo de la tasa.

ANEXO II: ESTUDIO DE MERCADO SOBRE EL PRECIO DE TRANSMISIÓN DE LOCAL COMERCIAL EN EL EJIDO PERIODO 2024-2025.

Con el fin de determinar el precio medio de transmisión de locales comerciales en el municipio de El Ejido, se ha procedido a realizar un estudio basado en los datos obrantes en esta Administración relativos a las transmisiones efectuadas entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2025.

A diferencia del estudio de arrendamientos, en el presente caso se dispone de una muestra significativa, compuesta por un total de 243 operaciones, lo que permite obtener resultados con un mayor grado de fiabilidad y representatividad del mercado local.

Para evitar distorsiones en el análisis, se han considerado exclusivamente aquellas transmisiones en las que el precio responde a un acuerdo real entre partes, incluyendo compraventas, disoluciones de gananciales, disoluciones de condominio y elevaciones a público de documentos privados. Por el contrario, se han excluido las transmisiones lucrativas, tales como herencias y donaciones, al no reflejar un valor de mercado efectivo.

Las muestras analizadas comprenden locales comerciales situados en el término municipal de El Ejido, con independencia de su estado de conservación, superficie o ubicación concreta dentro del municipio, con el objetivo de obtener una media representativa del valor de transmisión de este tipo de inmuebles.

A continuación, se detallan las muestras objeto de estudio correspondientes al periodo indicado:

NºClave	F.Trans.	Tipo transmisión	Ref.Catastral	m2	Valor Declarado	€/m2
143526	04/01/2024	COMPRAVENTA	0545105WF1604N0103LM	379,00 m2	26.970,00 €	71,16 €
143604	09/01/2024	COMPRAVENTA	7502103WF1770S0046AQ	201,00 m2	50.000,00 €	248,76 €
143752	18/01/2024	COMPRAVENTA	2513035WF2721S0001KM	397,00 m2	170.000,00 €	428,21 €
143755	18/01/2024	COMPRAVENTA	6202212WF1760S0039UH	103,00 m2	21.000,00 €	203,88 €
143774	19/01/2024	COMPRAVENTA	9908503WF1790N0024SI	145,00 m2	70.000,00 €	482,76 €
143829	24/01/2024	COMPRAVENTA	6387101WF1668N0004KZ	106,00 m2	39.990,00 €	377,26 €
144531	29/01/2024	COMPRAVENTA	8617901WF1681N0008KY	51,00 m2	127.500,00 €	2.500,00 €
143896	30/01/2024	COMPRAVENTA	6299009WF1669N0066XD	472,00 m2	120.000,00 €	254,24 €
143909	31/01/2024	COMPRAVENTA	6999103WF1669N0002ID	267,00 m2	185.888,00 €	696,21 €
144286	02/02/2024	COMPRAVENTA	6391402WF1669S0001KB	92,00 m2	39.000,00 €	423,91 €
144320	08/02/2024	COMPRAVENTA	0114006WF2701S0001PG	110,00 m2	51.000,00 €	463,64 €
144002	12/02/2024	COMPRAVENTA	6898004WF1669N0030SO	97,00 m2	24.973,00 €	257,45 €
144026	13/02/2024	COMPRAVENTA	6202212WF1760S0053GQ	103,00 m2	21.000,00 €	203,88 €
144415	14/02/2024	COMPRAVENTA	6601106WF1760S1001MI	192,00 m2	190.200,00 €	990,63 €
144058	16/02/2024	COMPRAVENTA	6395206WF1669N0002ZD	108,00 m2	50.000,00 €	462,96 €
144662	27/02/2024	COMPRAVENTA	7235501WF2673N0103PM	120,00 m2	15.128,51 €	126,07 €
144693	29/02/2024	DISOL. GANANCIALES	7203501WF1770S0004IJ	97,00 m2	56.481,83 €	582,29 €
144265	29/02/2024	COMPRAVENTA	7500601WF1770S0037BK	86,00 m2	50.000,00 €	581,40 €

144690	29/02/2024	COMPRAVENTA	7500601WF1770S0002JG	87,00 m2	50.000,00 €	574,71 €
144259	29/02/2024	COMPRAVENTA	6898504WF1669N0065SS	340,00 m2	121.000,00 €	355,88 €
144393	07/03/2024	COMPRAVENTA	6598806WF1669N0002ZD	280,00 m2	48.491,55 €	173,18 €
144564	15/03/2024	COMPRAVENTA	6795802WF1669N0156LO	205,00 m2	102.500,00 €	500,00 €
144631	20/03/2024	COMPRAVENTA	7500601WF1770S0012QX	86,00 m2	51.500,00 €	598,84 €
145913	21/03/2024	DISOL. GANANCIALES	6898009WF1669N0024IY	54,00 m2	75.000,00 €	1.388,89 €
145944	21/03/2024	DISOL. GANANCIALES	6799003WF1669N0004XG	98,00 m2	58.000,00 €	591,84 €
144720	22/03/2024	DISOLUC. DE CONDOMIN	0054705WF1605S0001HB	57,00 m2	35.000,00 €	614,04 €
144912	22/03/2024	ELEV. A PUBLICO	7001601WF1770S0001GF	97,00 m2	46.600,00 €	480,41 €
144724	22/03/2024	COMPRAVENTA	7402709WF1770S1065HS	141,00 m2	26.000,00 €	184,40 €
144768	26/03/2024	COMPRAVENTA	7500601WF1770S0005BK	87,00 m2	54.310,34 €	624,26 €
144967	26/03/2024	COMPRAVENTA	7500601WF1770S0006ZL	83,00 m2	50.689,66 €	610,72 €
144771	26/03/2024	COMPRAVENTA	7500601WF1770S0007XB	83,00 m2	48.333,34 €	582,33 €
144970	26/03/2024	COMPRAVENTA	7500601WF1770S0003KH	83,00 m2	48.333,33 €	582,33 €
144968	26/03/2024	COMPRAVENTA	7500601WF1770S0004LJ	83,00 m2	48.333,33 €	582,33 €
145008	27/03/2024	DISOL. GANANCIALES	6199702WF1669N0001JS	83,00 m2	48.000,00 €	578,31 €
144793	27/03/2024	COMPRAVENTA	6204001WF1760S0001MP	76,00 m2	15.000,00 €	197,37 €
144841	01/04/2024	COMPRAVENTA	7198301WF1679N7305XG	102,00 m2	55.000,00 €	539,22 €
144886	03/04/2024	COMPRAVENTA	6706504WF1760N0002KE	64,00 m2	35.000,00 €	546,88 €
144904	04/04/2024	COMPRAVENTA	6810601WF1761S0045MD	140,00 m2	70.300,00 €	502,14 €
144932	05/04/2024	COMPRAVENTA	0309204WF2700N0001BD	73,00 m2	37.000,00 €	506,85 €
144935	08/04/2024	COMPRAVENTA	6400301WF1760S0029ZO	124,00 m2	40.000,00 €	322,58 €
145146	12/04/2024	DISOL. GANANCIALES	6902001WF1760S0053JQ	200,00 m2	211.579,50 €	1.057,90 €
145071	16/04/2024	COMPRAVENTA	6304201WF1760N0031ZM	193,00 m2	38.315,00 €	198,52 €
145096	17/04/2024	COMPRAVENTA	6106903WF1760N0039OI	409,00 m2	85.000,00 €	207,82 €
145174	24/04/2024	COMPRAVENTA	0007405WF2700N0004IH	78,00 m2	25.000,00 €	320,51 €
145271	24/04/2024	COMPRAVENTA	0007405WF2700N0003UG	117,00 m2	25.000,00 €	213,68 €
145210	25/04/2024	COMPRAVENTA	5496701WF1659N0003RP	75,00 m2	29.000,00 €	386,67 €
145248	29/04/2024	COMPRAVENTA	7002403WF1760S0045HL	54,00 m2	49.000,00 €	907,41 €
145278	30/04/2024	COMPRAVENTA	7198704WF1679N0028KF	203,00 m2	130.000,00 €	640,39 €
145272	30/04/2024	COMPRAVENTA	7002401WF1760S0038JG	70,00 m2	36.500,00 €	521,43 €
145298	02/05/2024	COMPRAVENTA	7302201WF1770S0010OB	85,00 m2	60.000,00 €	705,88 €
145343	06/05/2024	COMPRAVENTA	8285102WF1688N0051FG	101,00 m2	67.260,00 €	665,94 €
145425	10/05/2024	COMPRAVENTA	0507703WF2700N0001TD	304,00 m2	24.793,39 €	81,56 €
145477	15/05/2024	COMPRAVENTA	6195301WF1669N0010QK	137,00 m2	110.000,00 €	802,92 €
145639	28/05/2024	COMPRAVENTA	6406001WF1760N0026DZ	106,00 m2	80.000,00 €	754,72 €
145670	30/05/2024	COMPRAVENTA	0350601WF1605S0002WZ	180,00 m2	90.500,00 €	502,78 €
145687	31/05/2024	COMPRAVENTA	6209601WF1760N0001EW	156,00 m2	45.000,00 €	288,46 €
145749	04/06/2024	COMPRAVENTA	6102301WF1760S0014BB	139,00 m2	60.000,00 €	431,65 €
145793	07/06/2024	COMPRAVENTA	8816204WF1681N1001	114,00 m2	140.000,00 €	1.228,07 €
145864	11/06/2024	COMPRAVENTA	7895009WF1679N0006JZ	130,00 m2	100.909,20 €	776,22 €
145842	11/06/2024	COMPRAVENTA	6802604WF1760S0001HP	203,00 m2	120.000,00 €	591,13 €
145883	13/06/2024	COMPRAVENTA	6701209WF1760S0003RS	144,00 m2	33.000,00 €	229,17 €
146062	18/06/2024	COMPRAVENTA	0114001WF2701S0001AG	110,00 m2	40.000,00 €	363,64 €
146004	19/06/2024	COMPRAVENTA	6094201WF1669S0002KZ	78,00 m2	34.000,00 €	435,90 €
146035	21/06/2024	COMPRAVENTA	6400103WF1760S0062YU	110,00 m2	24.321,00 €	221,10 €
146128	21/06/2024	COMPRAVENTA	6200610WF1760S0016QX	96,00 m2	9.500,00 €	98,96 €
146118	26/06/2024	COMPRAVENTA	7502103WF1770S0002WG	123,00 m2	44.000,00 €	357,72 €



146152	27/06/2024	COMPRAVENTA	8285102WF1688N0068TY	51,00 m2	37.000,00 €	725,49 €
146198	02/07/2024	COMPRAVENTA	6202212WF1760S0058BY	79,00 m2	20.000,00 €	253,16 €
146409	16/07/2024	COMPRAVENTA	7201906WF1770S0006GL	59,00 m2	43.000,00 €	728,81 €
146547	22/07/2024	COMPRAVENTA	0053201WF0695S0004RQ	62,00 m2	35.000,00 €	564,52 €
146562	26/07/2024	COMPRAVENTA	6807401WF1760N0024ML	131,00 m2	95.000,00 €	725,19 €
146622	29/07/2024	COMPRAVENTA	6802807WF1760S0037OF	102,00 m2	76.560,00 €	750,59 €
146762	23/08/2024	COMPRAVENTA	6026901WF1662N0005ZS	103,00 m2	180.000,00 €	1.747,57 €
146788	30/08/2024	COMPRAVENTA	9908506WF1790N0011YZ	71,00 m2	43.000,00 €	605,63 €
146797	30/08/2024	COMPRAVENTA	7096103WF1679N0062TD	107,00 m2	48.500,00 €	453,27 €
146850	03/09/2024	COMPRAVENTA	6701209WF1760S0002EA	145,00 m2	50.000,00 €	344,83 €
147351	04/09/2024	ELEV. A PUBLICO	6801007WF1760S0072KF	55,00 m2	46.900,00 €	852,73 €
146872	04/09/2024	COMPRAVENTA	6999704WF1760N0038XU	78,00 m2	64.000,00 €	820,51 €
146985	06/09/2024	COMPRAVENTA	6802610WF1760S0010EH	121,00 m2	72.500,00 €	599,17 €
147006	09/09/2024	COMPRAVENTA	6196401WF1669N0001RS	101,00 m2	12.000,00 €	118,81 €
147145	11/09/2024	DISOLUC. DE CONDOMIN	6597803WF1669N0001AS	211,00 m2	50.000,00 €	236,97 €
147167	18/09/2024	COMPRAVENTA	6298601WF1669N0003HF	100,00 m2	45.000,00 €	450,00 €
147257	24/09/2024	COMPRAVENTA	6505107WF1760N0002JE	153,00 m2	29.000,00 €	189,54 €
147330	26/09/2024	COMPRAVENTA	6399001WF1669N0003SF	93,00 m2	68.000,00 €	731,18 €
147314	26/09/2024	COMPRAVENTA	2982035WF2628S0008EY	95,00 m2	55.200,00 €	581,05 €
147343	27/09/2024	COMPRAVENTA	9015203WF1691N0001YE	100,00 m2	160.000,00 €	1.600,00 €
147359	27/09/2024	COMPRAVENTA	0015401WF1791S0002KJ	144,00 m2	20.000,00 €	138,89 €
147347	30/09/2024	COMPRAVENTA	0153706WF1605S0002DZ	105,00 m2	50.000,00 €	476,19 €
147405	02/10/2024	COMPRAVENTA	9806202WF1790N0006ML	88,00 m2	25.000,00 €	284,09 €
147626	14/10/2024	COMPRAVENTA	6395201WF1669N0001ZS	217,00 m2	130.000,00 €	599,08 €
147750	18/10/2024	COMPRAVENTA	7500802WF1770S0027UA	77,00 m2	72.300,00 €	938,96 €
147774	21/10/2024	COMPRAVENTA	6598404WF1669N0001OS	114,00 m2	47.000,00 €	412,28 €
147824	23/10/2024	COMPRAVENTA	6499102WF1669N0002HD	180,00 m2	35.000,00 €	194,44 €
147989	30/10/2024	ELEV. A PUBLICO	0213006WF2701S0001BG	107,00 m2	25.000,00 €	233,64 €
147927	31/10/2024	COMPRAVENTA	0152504WF1605S0002TZ	257,00 m2	50.000,00 €	194,55 €
147970	31/10/2024	COMPRAVENTA	0152504WF1605S0001RB	327,00 m2	35.000,00 €	107,03 €
148029	08/11/2024	COMPRAVENTA	6498303WF1669N0002TD	131,00 m2	17.000,00 €	129,77 €
148243	26/11/2024	COMPRAVENTA	6400301WF1760S0031BI	110,00 m2	40.000,00 €	363,64 €
148335	28/11/2024	COMPRAVENTA	6804601WF1760S0050PZ	100,00 m2	70.000,00 €	700,00 €
148315	28/11/2024	COMPRAVENTA	6899112WF1669N0030BO	119,00 m2	30.000,00 €	252,10 €
148445	02/12/2024	COMPRAVENTA	0314434WF2701S0001BG	91,00 m2	18.000,00 €	197,80 €
148392	03/12/2024	COMPRAVENTA	2513018WF2721S0001AM	623,00 m2	189.000,00 €	303,37 €
148441	05/12/2024	COMPRAVENTA	2513024WF2721S0001GM	504,00 m2	275.000,00 €	545,63 €
148442	05/12/2024	COMPRAVENTA	2513023WF2721S0001YM	504,00 m2	245.000,00 €	486,11 €
148430	05/12/2024	COMPRAVENTA	6405001WF1760N0002DE	68,00 m2	20.000,00 €	294,12 €
148493	11/12/2024	COMPRAVENTA	7199103WF1679N0066HJ	407,00 m2	160.000,00 €	393,12 €
148518	12/12/2024	COMPRAVENTA	7303001WF1770S0073TL	221,00 m2	160.000,00 €	723,98 €
149063	12/12/2024	COMPRAVENTA	0210401WF2701S0004WK	383,00 m2	124.000,00 €	323,76 €
148585	17/12/2024	COMPRAVENTA	6204001WF1760S0002QA	179,00 m2	80.000,00 €	446,93 €
148596	18/12/2024	COMPRAVENTA	6898009WF1669N0019YR	106,00 m2	40.600,00 €	383,02 €
148604	18/12/2024	COMPRAVENTA	6499103WF1669N0001QS	253,00 m2	50.000,00 €	197,63 €
148634	20/12/2024	COMPRAVENTA	9214501WF1691S0063MO	71,00 m2	150.000,00 €	2.112,68 €
148724	27/12/2024	COMPRAVENTA	6794401WF1669S0020TP	81,00 m2	59.000,00 €	728,40 €
148729	27/12/2024	COMPRAVENTA	6598203WF1669N0001GS	115,00 m2	43.000,00 €	373,91 €

148758	30/12/2024	COMPRAVENTA	6502607WF1760S3001GR	94,00 m2	58.000,00 €	617,02 €
148781	31/12/2024	COMPRAVENTA	6801001WF1760S0009FK	101,00 m2	60.000,00 €	594,06 €
148836	13/01/2025	COMPRAVENTA	8616102WF1681N0018BD	83,00 m2	75.000,00 €	903,61 €
148873	17/01/2025	COMPRAVENTA	0109601WF2700N0002EF	78,00 m2	48.000,00 €	615,38 €
148911	22/01/2025	COMPRAVENTA	8285102WF1688N0014SD	67,00 m2	52.500,00 €	783,58 €
148939	24/01/2025	COMPRAVENTA	6898009WF1669N0023UT	118,00 m2	62.000,00 €	525,42 €
148955	27/01/2025	COMPRAVENTA	8616102WF1681N0015JP	94,00 m2	130.000,00 €	1.382,98 €
148963	28/01/2025	COMPRAVENTA	7921703WF1682S0001SQ	52,00 m2	145.000,00 €	2.788,46 €
148966	29/01/2025	COMPRAVENTA	6496103WF1669N1001UP	90,00 m2	30.000,00 €	333,33 €
149081	04/02/2025	COMPRAVENTA	7198704WF1679N0027JD	157,00 m2	162.000,00 €	1.031,85 €
149170	07/02/2025	COMPRAVENTA	7001801WF1770S0008UZ	132,00 m2	75.000,00 €	568,18 €
149233	11/02/2025	COMPRAVENTA	7102006WF1770S0005FK	113,00 m2	58.000,00 €	513,27 €
149240	11/02/2025	COMPRAVENTA	7502101WF1770S0021BT	100,00 m2	43.000,00 €	430,00 €
149277	12/02/2025	COMPRAVENTA	0311101WF2701S0036PK	64,00 m2	15.000,00 €	234,38 €
149296	13/02/2025	EXTRANJEROS	8285102WF1688N0071TY	57,00 m2	45.000,00 €	789,47 €
149348	14/02/2025	COMPRAVENTA	6106903WF1760N0053JH	217,00 m2	45.000,00 €	207,37 €
149349	17/02/2025	COMPRAVENTA	6801010WF1760S0002GA	92,00 m2	60.000,00 €	652,17 €
149415	19/02/2025	COMPRAVENTA	7197306WF1679N0001JH	122,00 m2	70.000,00 €	573,77 €
149445	20/02/2025	COMPRAVENTA	6391209WF1669S0002TZ	72,00 m2	75.000,00 €	1.041,67 €
149730	20/02/2025	COMPRAVENTA	6199503WF1669N1001HP	115,00 m2	11.500,00 €	100,00 €
149471	21/02/2025	COMPRAVENTA	2513022WF2721S0001BM	572,00 m2	169.000,00 €	295,45 €
149523	25/02/2025	COMPRAVENTA	6499403WF1669N0002FD	86,00 m2	77.000,00 €	895,35 €
149534	26/02/2025	COMPRAVENTA	8915404WF1681N0003OQ	66,00 m2	148.000,00 €	2.242,42 €
149793	26/02/2025	COMPRAVENTA	8915404WF1681N0004PW	109,00 m2	222.000,00 €	2.036,70 €
149537	26/02/2025	COMPRAVENTA	7104802WF1770S0074XB	59,00 m2	27.000,00 €	457,63 €
149651	04/03/2025	COMPRAVENTA	7794003WF1679S0001UQ	116,00 m2	95.000,00 €	818,97 €
149703	06/03/2025	COMPRAVENTA	9818002WF1691N0089RZ	57,00 m2	41.340,00 €	725,26 €
149898	06/03/2025	COMPRAVENTA	9818002WF1691N0088EB	53,00 m2	37.100,00 €	700,00 €
149712	06/03/2025	COMPRAVENTA	5900702WF1750S0066KU	118,00 m2	80.000,00 €	677,97 €
149834	14/03/2025	COMPRAVENTA	9015205WF1691N0017FH	59,00 m2	49.000,00 €	830,51 €
149853	14/03/2025	COMPRAVENTA	6602611WF1760S0048AX	142,00 m2	115.000,00 €	809,86 €
149860	17/03/2025	COMPRAVENTA	0549120WF1604N0001MK	56,00 m2	33.000,00 €	589,29 €
149904	19/03/2025	COMPRAVENTA	6498303WF1669N0002TD	131,00 m2	20.000,00 €	152,67 €
149928	20/03/2025	COMPRAVENTA	2513021WF2721S0001AM	537,00 m2	173.000,00 €	322,16 €
149942	21/03/2025	COMPRAVENTA	6802615WF1760S0055SE	186,00 m2	58.500,00 €	314,52 €
149953	21/03/2025	COMPRAVENTA	7201906WF1770S0005FK	76,00 m2	7.754,00 €	102,03 €
150059	26/03/2025	ELEV. A PUBLICO	6801007WF1760S0004JD	70,00 m2	143.684,37 €	2.052,63 €
150035	27/03/2025	COMPRAVENTA	6102301WF1760S0015ZZ	159,00 m2	90.000,00 €	566,04 €
150097	01/04/2025	COMPRAVENTA	6295404WF1669N0030GO	100,00 m2	15.000,00 €	150,00 €
150120	02/04/2025	COMPRAVENTA	7400502WF1770S5801BT	58,00 m2	29.000,00 €	500,00 €
150177	03/04/2025	COMPRAVENTA	6709501WF1760N0075SO	86,00 m2	60.000,00 €	697,67 €
150141	03/04/2025	COMPRAVENTA	6709501WF1760N0079HD	86,00 m2	60.000,00 €	697,67 €
150191	08/04/2025	COMPRAVENTA	6306112WF1760N0028UM	129,00 m2	45.000,00 €	348,84 €
150239	10/04/2025	COMPRAVENTA	6096202WF1669N0002FD	121,00 m2	40.000,00 €	330,58 €
150263	11/04/2025	COMPRAVENTA	7298003WF1679N0002XJ	183,00 m2	70.000,00 €	382,51 €
150393	22/04/2025	COMPRAVENTA	0212114WF2701S0001KG	166,00 m2	37.100,00 €	223,49 €
150436	24/04/2025	COMPRAVENTA	8099501WF1689N0005GQ	147,00 m2	93.000,00 €	632,65 €
150492	30/04/2025	COMPRAVENTA	8916404WF1681N0002DM	77,00 m2	200.000,00 €	2.597,40 €

152299	14/05/2025	DISOLUC. DE CONDOMIN	7297002WF1679N0001UH	201,00 m2	180.000,00 €	895,52 €
150739	16/05/2025	COMPRAVENTA	0313802WF2701S0001IG	107,00 m2	35.000,00 €	327,10 €
150741	19/05/2025	COMPRAVENTA	6295704WF1669N0002ID	251,00 m2	85.000,00 €	338,65 €
150781	20/05/2025	COMPRAVENTA	0206303WF2700N0001ID	358,00 m2	85.101,00 €	237,71 €
150824	23/05/2025	COMPRAVENTA	6597503WF1669N0002MD	108,00 m2	40.000,00 €	370,37 €
150864	26/05/2025	ELEV. A PUBLICO	7097002WF1679N0041TZ	93,00 m2	47.800,00 €	513,98 €
150940	27/05/2025	COMPRAVENTA	6391607WF1669S0001WB	72,00 m2	27.000,00 €	375,00 €
150895	27/05/2025	COMPRAVENTA	9806807WF1790N0001KF	161,00 m2	55.000,00 €	341,61 €
150914	28/05/2025	COMPRAVENTA	0007409WF1790N1002	172,00 m2	120.000,00 €	697,67 €
150911	28/05/2025	COMPRAVENTA	6799005WF1669N0005KH	75,00 m2	40.000,00 €	533,33 €
150939	29/05/2025	COMPRAVENTA	6498303WF1669N0003YF	134,00 m2	36.000,00 €	268,66 €
150969	30/05/2025	COMPRAVENTA	6400301WF1760S0029ZO	124,00 m2	46.000,00 €	370,97 €
151063	05/06/2025	COMPRAVENTA	6397102WF1669N1601	120,00 m2	75.000,00 €	625,00 €
151121	10/06/2025	COMPRAVENTA	6405805WF1760N0035DR	119,00 m2	95.000,00 €	798,32 €
151387	20/06/2025	COMPRAVENTA	5998303WF1659N0024FW	65,00 m2	56.000,00 €	861,54 €
151403	24/06/2025	COMPRAVENTA	7693501WF1679S0015MS	165,00 m2	55.000,00 €	333,33 €
151420	25/06/2025	COMPRAVENTA	6197408WF1669N0001ES	91,00 m2	37.000,00 €	406,59 €
151572	04/07/2025	COMPRAVENTA	9013205WF1691S0003HD	111,00 m2	100.000,00 €	900,90 €
151608	04/07/2025	COMPRAVENTA	9013205WF1691S0002GS	94,00 m2	75.000,00 €	797,87 €
151552	04/07/2025	COMPRAVENTA	6291601WF1669S0066EZ	804,00 m2	170.000,00 €	211,44 €
151600	08/07/2025	COMPRAVENTA	6802615WF1760S0054AW	515,00 m2	94.000,00 €	182,52 €
151657	11/07/2025	COMPRAVENTA	7199102WF1679N0037PB	580,00 m2	276.200,00 €	476,21 €
151654	11/07/2025	COMPRAVENTA	6695009WF1669N0001GS	114,00 m2	35.000,00 €	307,02 €
151681	14/07/2025	COMPRAVENTA	6299303WF1669N0011OL	137,00 m2	80.000,00 €	583,94 €
151741	18/07/2025	COMPRAVENTA	7203502WF1770S0003HH	65,00 m2	22.000,00 €	338,46 €
151772	22/07/2025	COMPRAVENTA	7694604WF1679S0029QM	80,00 m2	87.000,00 €	1.087,50 €
151783	23/07/2025	COMPRAVENTA	6999211WF1669N0002AD	150,00 m2	124.247,00 €	828,31 €
151829	28/07/2025	COMPRAVENTA	6903003WF1760S0026XY	639,00 m2	190.000,00 €	297,34 €
151858	30/07/2025	COMPRAVENTA	7298001WF1679N3503FR	163,00 m2	119.000,00 €	730,06 €
151859	30/07/2025	COMPRAVENTA	7400502WF1770S0058WP	129,00 m2	93.207,00 €	722,53 €
151857	30/07/2025	COMPRAVENTA	7298001WF1679N0035TK	233,00 m2	120.000,00 €	515,02 €
151856	30/07/2025	COMPRAVENTA	6897104WF1669N0014QX	218,00 m2	35.000,00 €	160,55 €
151904	07/08/2025	COMPRAVENTA	7226503WF1672N0001HS	6.654,00 m2	2.200.000,00 €	330,63 €
151908	07/08/2025	COMPRAVENTA	7198704WF1679N0037QB	73,00 m2	22.000,00 €	301,37 €
152047	29/08/2025	COMPRAVENTA	0210401WF2701S0006RB	136,00 m2	35.000,00 €	257,35 €
152274	16/09/2025	COMPRAVENTA	7202702WF1770S0003LH	101,00 m2	18.000,00 €	178,22 €
152275	16/09/2025	COMPRAVENTA	6697003WF1669N0001JS	200,00 m2	50.000,00 €	250,00 €
152277	16/09/2025	COMPRAVENTA	6304201WF1760N0030BX	222,00 m2	150.000,00 €	675,68 €
154408	18/09/2025	DISOL. GANANCIALES	8022901WF1682S0001MQ	114,00 m2	119.070,00 €	1.044,47 €
152489	30/09/2025	COMPRAVENTA	6401404WF1760S0002DA	143,00 m2	39.999,00 €	279,71 €
152554	02/10/2025	COMPRAVENTA	0054704WF0695S0003OM	41,00 m2	30.000,00 €	731,71 €
152304	07/10/2025	COMPRAVENTA	7002403WF1760S0005AF	65,00 m2	40.000,00 €	615,38 €
152663	09/10/2025	ELEV. A PUBLICO	6606401WF1760N0001JW	51,00 m2	28.449,06 €	557,82 €
152666	09/10/2025	COMPRAVENTA	7298001WF1679N3501SW	282,00 m2	340.000,00 €	1.205,67 €
152701	10/10/2025	COMPRAVENTA	8816204WF1681N1002AZ	34,00 m2	55.000,00 €	1.617,65 €
152746	14/10/2025	COMPRAVENTA	6498101WF1669N0005TH	80,00 m2	135.000,00 €	1.687,50 €
152787	16/10/2025	COMPRAVENTA	6397403WF1669N0034SD	247,00 m2	22.000,00 €	89,07 €
152801	17/10/2025	COMPRAVENTA	6801401WF1760S0007TH	50,00 m2	29.000,00 €	580,00 €

152830	20/10/2025	COMPRAVENTA	6701412WF1760S0011JJ	182,00 m2	46.200,00 €	253,85 €
152865	23/10/2025	COMPRAVENTA	2513007WF2721S0001IM	144,00 m2	105.000,00 €	729,17 €
153097	28/10/2025	COMPRAVENTA	0152201WF1605S0006HW	16,00 m2	8.000,00 €	500,00 €
153119	28/10/2025	COMPRAVENTA	0114012WF2701S0001FG	110,00 m2	15.000,00 €	136,36 €
153013	30/10/2025	COMPRAVENTA	0254101WF1605S0046LU	153,00 m2	28.000,00 €	183,01 €
153146	31/10/2025	COMPRAVENTA	0211104WF2701S1001JD	120,00 m2	10.001,33 €	83,34 €
153083	04/11/2025	COMPRAVENTA	0108114WF2700N0007RL	46,00 m2	18.000,00 €	391,30 €
153314	07/11/2025	COMPRAVENTA	0314813WF2701S0006ZB	51,00 m2	16.000,00 €	313,73 €
153317	07/11/2025	COMPRAVENTA	0314813WF2701S0005BL	51,00 m2	16.000,00 €	313,73 €
153336	11/11/2025	COMPRAVENTA	0448003WF1604N0001GK	321,00 m2	5.200,00 €	16,20 €
153177	12/11/2025	COMPRAVENTA	6400605WF1760S0001QP	186,00 m2	45.000,00 €	241,94 €
153182	13/11/2025	COMPRAVENTA	0154301WF1605S0001WB	54,00 m2	31.988,00 €	592,37 €
153226	14/11/2025	COMPRAVENTA	2810102WF2721S0001BM	569,00 m2	132.000,00 €	231,99 €
153324	20/11/2025	COMPRAVENTA	9015204WF1691N0002HR	62,00 m2	130.000,00 €	2.096,77 €
153313	20/11/2025	COMPRAVENTA	6408204WF1760N0001HW	325,00 m2	45.000,00 €	138,46 €
153316	20/11/2025	COMPRAVENTA	6897104WF1669N0014QX	218,00 m2	80.000,00 €	366,97 €
153504	27/11/2025	COMPRAVENTA	6897104WF1669N0007BK	90,00 m2	13.000,00 €	144,44 €
153609	02/12/2025	COMPRAVENTA	7002001WF1770S0109UW	44,00 m2	15.000,00 €	340,91 €
153822	05/12/2025	COMPRAVENTA	8029901WF1682N0519LM	141,00 m2	135.000,00 €	957,45 €
153751	12/12/2025	COMPRAVENTA	6499103WF1669N0003EF	110,00 m2	46.000,00 €	418,18 €
153748	12/12/2025	COMPRAVENTA	0154301WF1605S0001WB	53,00 m2	40.000,00 €	754,72 €
153767	15/12/2025	COMPRAVENTA	0208701WF2700N0006ZK	57,00 m2	25.284,00 €	443,58 €
153768	15/12/2025	COMPRAVENTA	0208701WF2700N0002JF	97,00 m2	60.010,00 €	618,66 €
153769	15/12/2025	COMPRAVENTA	7995301WF1679N1001AF	192,00 m2	100.000,00 €	520,83 €
153793	17/12/2025	COMPRAVENTA	7204403WF1770S0018GT	29,00 m2	6.500,00 €	224,14 €
153798	17/12/2025	COMPRAVENTA	6199702WF1669N0008QL	83,00 m2	30.000,00 €	361,45 €
153849	19/12/2025	COMPRAVENTA	6299009WF1669N0107UZ	168,00 m2	52.501,00 €	312,51 €
153884	22/12/2025	COMPRAVENTA	7693201WF1679S0007YU	142,00 m2	45.000,00 €	316,90 €
153881	22/12/2025	COMPRAVENTA	0254901WF1605S0096JL	197,00 m2	170.000,00 €	862,94 €
153920	23/12/2025	COMPRAVENTA	6497803WF1669N0009RB	150,00 m2	45.130,00 €	300,87 €
153919	23/12/2025	COMPRAVENTA	6398306WF1669N0073ZJ	156,00 m2	39.500,00 €	253,21 €
153942	26/12/2025	COMPRAVENTA	6304201WF1760N0031ZM	193,00 m2	60.000,00 €	310,88 €
153977	30/12/2025	COMPRAVENTA	2513007WF2721S0027TB	100,00 m2	40.000,00 €	400,00 €
Media precio:						561,32 €

En conclusión,

Se determina que el precio medio de transmisión por metro cuadrado de los locales comerciales en el municipio de El Ejido, para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2025, asciende a **561,32 €**.

Asimismo, el valor medio obtenido tiene carácter orientativo y se utiliza exclusivamente como referencia para la determinación de los valores medios aplicados en el cálculo de la tasa.



ANEXO III: ESTUDIO DE MERCADO SOBRE EL PRECIO DE TRANSMISIÓN DE SOLARES URBANOS EN EL EJIDO PERIODO 2024-2025.

Con el fin de determinar el precio medio de transmisión de solares urbanos en el municipio de El Ejido, se ha procedido a realizar un estudio basado en los datos obrantes en esta Administración relativos a las transmisiones efectuadas entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2025. En el presente caso, se dispone de una muestra significativa, compuesta por un total de 249 operaciones, lo que permite obtener resultados con un adecuado grado de fiabilidad y representatividad del mercado local.

Para evitar distorsiones en el análisis, se han considerado exclusivamente aquellas transmisiones en las que el precio responde a un acuerdo real entre partes, incluyendo compraventas, disoluciones de gananciales, disoluciones de condominio y elevaciones a público de documentos privados. Por el contrario, se han excluido las transmisiones lucrativas, tales como herencias y donaciones, al no reflejar un valor de mercado efectivo.

Las muestras analizadas comprenden solares urbanos situados en el término municipal de El Ejido, con independencia de su superficie, localización concreta o condiciones urbanísticas específicas, con el objetivo de obtener una media representativa del valor de transmisión de este tipo de inmuebles.

A continuación, se detallan las muestras objeto de estudio correspondientes al periodo indicado:

NºClave	F.Trans.	Tipo transmisión	m2	Valor Declarado	precio metro
143703	15/01/2024	COMPRVENTA	600,00 m2	200.000,00 €	333,33 €
143746	18/01/2024	COMPRVENTA	168,00 m2	10.000,00 €	59,52 €
143827	23/01/2024	COMPRVENTA	514,00 m2	90.000,00 €	175,10 €
143881	29/01/2024	COMPRVENTA	1.092,00 m2	117.000,00 €	107,14 €
143931	02/02/2024	COMPRVENTA	242,00 m2	106.000,00 €	438,02 €
143959	07/02/2024	COMPRVENTA	23.881,00 m2	450.000,00 €	18,84 €
143958	07/02/2024	COMPRVENTA	23.881,00 m2	392.000,00 €	16,41 €
143992	09/02/2024	COMPRVENTA	461,00 m2	80.000,00 €	173,54 €
144370	13/02/2024	COMPRVENTA	242,44 m2	1.000,00 €	4,12 €
144046	14/02/2024	ELEV. A PUBLICO	420,00 m2	135.010,00 €	321,45 €
144031	14/02/2024	COMPRVENTA	849,00 m2	225.000,00 €	265,02 €
144044	15/02/2024	COMPRVENTA	364,00 m2	75.000,00 €	206,04 €
144518	21/02/2024	COMPRVENTA	18,00 m2	10.000,00 €	555,56 €
144158	22/02/2024	COMPRVENTA	182,50 m2	37.500,00 €	205,48 €
144267	29/02/2024	COMPRVENTA	15,51 m2	5.000,00 €	322,48 €
144371	06/03/2024	COMPRVENTA	15.867,00 m2	600.000,00 €	37,81 €
143835	14/03/2024	COMPRVENTA	542,00 m2	180.000,00 €	332,10 €
144533	14/03/2024	COMPRVENTA	550,00 m2	145.000,00 €	263,64 €
144534	14/03/2024	COMPRVENTA	550,00 m2	145.000,00 €	263,64 €
144538	14/03/2024	COMPRVENTA	550,00 m2	145.000,00 €	263,64 €
145530	15/03/2024	DISOLUC. DE CONDOMIN	651,00 m2	302.500,00 €	464,67 €
144570	15/03/2024	DISOL. GANANCIALES	764,25 m2	20.000,00 €	26,17 €

144837	15/03/2024	DISOLUC. DE CONDOMIN	3.057,00 m2	25.000,00 €	8,18 €
144591	18/03/2024	COMPRAVENTA	904,00 m2	200.000,00 €	221,24 €
143892	18/03/2024	COMPRAVENTA	4.573,00 m2	194.000,00 €	42,42 €
144856	18/03/2024	COMPRAVENTA	4.281,00 m2	180.000,00 €	42,05 €
144120	20/03/2024	COMPRAVENTA	255,00 m2	100.000,00 €	392,16 €
144719	22/03/2024	COMPRAVENTA	255,00 m2	100.000,00 €	392,16 €
144749	25/03/2024	COMPRAVENTA	255,00 m2	100.000,00 €	392,16 €
144751	25/03/2024	COMPRAVENTA	255,00 m2	100.000,00 €	392,16 €
144807	27/03/2024	COMPRAVENTA	332,00 m2	110.000,00 €	331,33 €
144885	01/04/2024	COMPRAVENTA	62,65 m2	1.000,00 €	15,96 €
144849	02/04/2024	COMPRAVENTA	222,00 m2	110.000,00 €	495,50 €
145012	11/04/2024	COMPRAVENTA	814,00 m2	102.000,00 €	125,31 €
145029	12/04/2024	COMPRAVENTA	482,00 m2	26.000,00 €	53,94 €
145065	15/04/2024	COMPRAVENTA	167,00 m2	25.000,00 €	149,70 €
145098	17/04/2024	COMPRAVENTA	200,00 m2	60.000,00 €	300,00 €
145113	18/04/2024	COMPRAVENTA	211,00 m2	1.750,00 €	8,29 €
145296	24/04/2024	COMPRAVENTA	15,51 m2	800,00 €	51,60 €
145240	25/04/2024	COMPRAVENTA	54,38 m2	100,00 €	1,84 €
145279	30/04/2024	COMPRAVENTA	1.725,00 m2	81.444,40 €	47,21 €
145421	10/05/2024	ELEV. A PUBLICO	7.640,00 m2	1.200.000,00 €	157,07 €
145465	14/05/2024	COMPRAVENTA	741,00 m2	120.000,00 €	161,94 €
145513	17/05/2024	COMPRAVENTA	500,00 m2	120.000,00 €	240,00 €
145512	17/05/2024	COMPRAVENTA	730,00 m2	137.250,00 €	188,01 €
145560	17/05/2024	COMPRAVENTA	61,47 m2	10.000,00 €	162,68 €
145587	23/05/2024	COMPRAVENTA	168,00 m2	27.000,00 €	160,71 €
145638	27/05/2024	COMPRAVENTA	168,00 m2	27.000,00 €	160,71 €
145674	30/05/2024	COMPRAVENTA	219,00 m2	85.000,00 €	388,13 €
145734	03/06/2024	COMPRAVENTA	33,47 m2	1.000,00 €	29,88 €
145777	06/06/2024	COMPRAVENTA	122,00 m2	23.000,00 €	188,52 €
145788	07/06/2024	COMPRAVENTA	224,00 m2	85.000,00 €	379,46 €
145849	11/06/2024	COMPRAVENTA	443,00 m2	17.343,75 €	39,15 €
145865	12/06/2024	COMPRAVENTA	255,00 m2	100.000,00 €	392,16 €
145919	13/06/2024	COMPRAVENTA	275,00 m2	30.000,00 €	109,09 €
145938	14/06/2024	COMPRAVENTA	1.306,00 m2	230.000,00 €	176,11 €
145954	18/06/2024	DISOL. GANANCIALES	152,00 m2	46.000,00 €	302,63 €
145955	18/06/2024	COMPRAVENTA	152,00 m2	23.000,00 €	151,32 €
146072	21/06/2024	ELEV. A PUBLICO	1.042,00 m2	150.000,00 €	143,95 €
146146	27/06/2024	COMPRAVENTA	300,00 m2	43.000,00 €	143,33 €
146169	28/06/2024	COMPRAVENTA	491,00 m2	75.000,00 €	152,75 €
146324	11/07/2024	COMPRAVENTA	222,00 m2	110.000,00 €	495,50 €
146378	15/07/2024	COMPRAVENTA	321,00 m2	90.000,00 €	280,37 €
146382	15/07/2024	COMPRAVENTA	3.815,00 m2	28.000,00 €	7,34 €
146437	19/07/2024	COMPRAVENTA	326,00 m2	28.000,00 €	85,89 €
146515	24/07/2024	COMPRAVENTA	327,00 m2	110.000,00 €	336,39 €
146652	02/08/2024	COMPRAVENTA	216,00 m2	85.000,00 €	393,52 €
146651	02/08/2024	COMPRAVENTA	255,00 m2	100.000,00 €	392,16 €
146662	05/08/2024	COMPRAVENTA	151,00 m2	46.000,00 €	304,64 €
147280	14/08/2024	COMPRAVENTA	1.682,00 m2	76.000,00 €	45,18 €

146725	14/08/2024	COMPRAVENTA	947,00 m2	42.000,00 €	44,35 €
147159	29/08/2024	COMPRAVENTA	337,00 m2	132.030,00 €	391,78 €
146785	30/08/2024	COMPRAVENTA	176,00 m2	9.000,00 €	51,14 €
146830	02/09/2024	COMPRAVENTA	255,00 m2	100.000,00 €	392,16 €
147342	02/09/2024	COMPRAVENTA	518,00 m2	25.000,00 €	48,26 €
146876	04/09/2024	COMPRAVENTA	322,00 m2	100.000,00 €	310,56 €
147060	12/09/2024	COMPRAVENTA	94,00 m2	20.000,00 €	212,77 €
147111	16/09/2024	COMPRAVENTA	319,00 m2	24.000,00 €	75,24 €
147256	24/09/2024	COMPRAVENTA	255,00 m2	100.000,00 €	392,16 €
147375	01/10/2024	COMPRAVENTA	3.109,00 m2	575.000,00 €	184,95 €
147661	15/10/2024	COMPRAVENTA	318,00 m2	90.000,00 €	283,02 €
147777	21/10/2024	COMPRAVENTA	237,00 m2	85.000,00 €	358,65 €
147823	23/10/2024	COMPRAVENTA	273,00 m2	34.000,00 €	124,54 €
147835	24/10/2024	COMPRAVENTA	262,00 m2	23.000,00 €	87,79 €
148043	08/11/2024	COMPRAVENTA	255,00 m2	100.000,00 €	392,16 €
148107	12/11/2024	COMPRAVENTA	151,00 m2	40.000,00 €	264,90 €
148109	12/11/2024	COMPRAVENTA	5.000,00 m2	25.000,00 €	5,00 €
148168	18/11/2024	COMPRAVENTA	272,00 m2	14.000,00 €	51,47 €
148184	19/11/2024	COMPRAVENTA	550,00 m2	145.000,00 €	263,64 €
148194	20/11/2024	COMPRAVENTA	75,00 m2	10.000,00 €	133,33 €
148301	27/11/2024	COMPRAVENTA	500,00 m2	40.000,00 €	80,00 €
148326	28/11/2024	COMPRAVENTA	200,00 m2	20.487,80 €	102,44 €
148421	28/11/2024	COMPRAVENTA	196,00 m2	19.512,20 €	99,55 €
148389	03/12/2024	COMPRAVENTA	550,00 m2	165.425,00 €	300,77 €
148547	11/12/2024	DISOL. GANANCIALES	164,00 m2	49.500,00 €	301,83 €
148506	11/12/2024	DISOL. GANANCIALES	392,00 m2	78.000,00 €	198,98 €
148548	11/12/2024	DISOL. GANANCIALES	223,00 m2	34.500,00 €	154,71 €
148550	11/12/2024	DISOL. GANANCIALES	279,00 m2	36.000,00 €	129,03 €
148579	17/12/2024	COMPRAVENTA	187,00 m2	75.000,00 €	401,07 €
153272	18/12/2024	DISOL. GANANCIALES	200,00 m2	108.212,47 €	541,06 €
148597	18/12/2024	COMPRAVENTA	230,00 m2	85.000,00 €	369,57 €
153283	18/12/2024	DISOL. GANANCIALES	608,00 m2	135.000,00 €	222,04 €
148626	19/12/2024	COMPRAVENTA	128,00 m2	50.000,00 €	390,63 €
148625	19/12/2024	COMPRAVENTA	196,00 m2	33.000,00 €	168,37 €
148715	26/12/2024	COMPRAVENTA	486,00 m2	125.000,00 €	257,20 €
149177	26/12/2024	COMPRAVENTA	1.305,00 m2	250.000,00 €	191,57 €
148725	27/12/2024	COMPRAVENTA	4.940,00 m2	121.211,25 €	24,54 €
148754	31/12/2024	COMPRAVENTA	211,00 m2	85.000,00 €	402,84 €
148814	10/01/2025	COMPRAVENTA	222,00 m2	85.000,00 €	382,88 €
148819	10/01/2025	COMPRAVENTA	227,00 m2	85.000,00 €	374,45 €
149338	14/01/2025	COMPRAVENTA	33,47 m2	7.160,00 €	213,95 €
148869	17/01/2025	COMPRAVENTA	270,00 m2	10.000,00 €	37,04 €
148903	21/01/2025	COMPRAVENTA	521,00 m2	65.000,00 €	124,76 €
148916	22/01/2025	COMPRAVENTA	458,00 m2	130.000,00 €	283,84 €
149401	23/01/2025	COMPRAVENTA	500,00 m2	135.000,00 €	270,00 €
148923	23/01/2025	COMPRAVENTA	500,00 m2	135.000,00 €	270,00 €
148925	23/01/2025	COMPRAVENTA	500,00 m2	135.000,00 €	270,00 €
149404	23/01/2025	COMPRAVENTA	501,00 m2	135.000,00 €	269,46 €

149402	23/01/2025	COMPRAVENTA	501,00 m2	135.000,00 €	269,46 €
148956	27/01/2025	COMPRAVENTA	213,00 m2	85.000,00 €	399,06 €
149549	10/02/2025	COMPRAVENTA	33,47 m2	1.000,00 €	29,88 €
149619	12/02/2025	COMPRAVENTA	1.958,00 m2	214.000,00 €	109,30 €
149624	12/02/2025	COMPRAVENTA	1.023,00 m2	50.000,00 €	48,88 €
149266	12/02/2025	COMPRAVENTA	33,47 m2	1.500,00 €	44,82 €
149268	12/02/2025	COMPRAVENTA	4.013,00 m2	150.000,00 €	37,38 €
149625	12/02/2025	COMPRAVENTA	4.036,00 m2	150.000,00 €	37,17 €
149620	12/02/2025	COMPRAVENTA	5.315,00 m2	150.000,00 €	28,22 €
149621	12/02/2025	COMPRAVENTA	1.984,00 m2	50.000,00 €	25,20 €
149626	12/02/2025	COMPRAVENTA	4.986,00 m2	100.000,00 €	20,06 €
149622	12/02/2025	COMPRAVENTA	3.056,00 m2	50.000,00 €	16,36 €
148883	19/02/2025	COMPRAVENTA	4.896,00 m2	12.297,30 €	2,51 €
149535	26/02/2025	COMPRAVENTA	273,00 m2	110.000,00 €	402,93 €
149571	27/02/2025	COMPRAVENTA	170,00 m2	80.000,00 €	470,59 €
149563	27/02/2025	COMPRAVENTA	277,00 m2	75.000,00 €	270,76 €
149580	27/02/2025	COMPRAVENTA	1.233,00 m2	32.400,00 €	26,28 €
149572	27/02/2025	COMPRAVENTA	33,47 m2	500,00 €	14,94 €
149722	07/03/2025	COMPRAVENTA	1.068,00 m2	300.000,00 €	280,90 €
149747	10/03/2025	COMPRAVENTA	217,00 m2	120.000,00 €	553,00 €
149733	10/03/2025	COMPRAVENTA	256,00 m2	80.000,00 €	312,50 €
150680	11/03/2025	COMPRAVENTA	407,00 m2	5.000,00 €	12,29 €
149780	12/03/2025	COMPRAVENTA	565,00 m2	195.000,00 €	345,13 €
149916	12/03/2025	COMPRAVENTA	227,00 m2	50.000,00 €	220,26 €
149972	24/03/2025	COMPRAVENTA	217,00 m2	120.000,00 €	553,00 €
150050	24/03/2025	COMPRAVENTA	33,47 m2	2.000,00 €	59,76 €
149992	25/03/2025	COMPRAVENTA	187,00 m2	75.000,00 €	401,07 €
150023	26/03/2025	COMPRAVENTA	420,00 m2	137.500,00 €	327,38 €
150028	26/03/2025	COMPRAVENTA	427,00 m2	137.500,00 €	322,01 €
150042	27/03/2025	COMPRAVENTA	239,00 m2	60.500,00 €	253,14 €
150218	09/04/2025	COMPRAVENTA	433,00 m2	125.300,00 €	289,38 €
150215	09/04/2025	COMPRAVENTA	645,00 m2	165.000,00 €	255,81 €
150209	09/04/2025	COMPRAVENTA	709,00 m2	170.000,00 €	239,77 €
150396	23/04/2025	COMPRAVENTA	15,51 m2	300,00 €	19,35 €
150465	25/04/2025	ELEV. A PUBLICO	256,00 m2	41.000,00 €	160,16 €
150497	30/04/2025	COMPRAVENTA	651,00 m2	436.000,00 €	669,74 €
150505	30/04/2025	COMPRAVENTA	375,00 m2	95.000,00 €	253,33 €
150543	05/05/2025	COMPRAVENTA	521,00 m2	158.400,00 €	304,03 €
150568	06/05/2025	COMPRAVENTA	233,00 m2	85.000,00 €	364,81 €
150576	06/05/2025	COMPRAVENTA	770,00 m2	215.000,00 €	279,22 €
150577	06/05/2025	COMPRAVENTA	532,00 m2	100.000,02 €	187,97 €
150695	07/05/2025	COMPRAVENTA	54,38 m2	1.000,00 €	18,39 €
150932	29/05/2025	COMPRAVENTA	176,00 m2	15.000,00 €	85,23 €
151021	03/06/2025	COMPRAVENTA	157,00 m2	118.500,00 €	754,78 €
151056	03/06/2025	COMPRAVENTA	180,00 m2	132.000,00 €	733,33 €
151019	03/06/2025	COMPRAVENTA	163,00 m2	83.000,00 €	509,20 €
151064	05/06/2025	COMPRAVENTA	131,00 m2	17.000,00 €	129,77 €
151087	06/06/2025	COMPRAVENTA	328,00 m2	36.000,00 €	109,76 €

151128	10/06/2025	COMPRAVENTA	500,00 m2	55.000,00 €	110,00 €
151163	10/06/2025	COMPRAVENTA	500,00 m2	55.000,00 €	110,00 €
152672	17/06/2025	DISOL. GANANCIALES	205,00 m2	70.000,00 €	341,46 €
151324	19/06/2025	COMPRAVENTA	228,00 m2	89.800,00 €	393,86 €
151454	24/06/2025	COMPRAVENTA	193,00 m2	25.000,00 €	129,53 €
151439	26/06/2025	COMPRAVENTA	3.279,00 m2	70.000,00 €	21,35 €
151635	10/07/2025	COMPRAVENTA	277,00 m2	70.000,00 €	252,71 €
151664	11/07/2025	COMPRAVENTA	1.976,00 m2	19.999,98 €	10,12 €
151712	16/07/2025	COMPRAVENTA	202,00 m2	125.000,00 €	618,81 €
151713	16/07/2025	COMPRAVENTA	231,00 m2	100.000,00 €	432,90 €
151714	16/07/2025	COMPRAVENTA	15,51 m2	1.000,00 €	64,50 €
151840	29/07/2025	COMPRAVENTA	413,00 m2	41.000,00 €	99,27 €
151864	30/07/2025	COMPRAVENTA	70,93 m2	1.000,00 €	14,10 €
151925	07/08/2025	EXTRANJEROS	946,00 m2	30.000,00 €	31,71 €
151921	08/08/2025	COMPRAVENTA	500,00 m2	215.000,00 €	430,00 €
151911	08/08/2025	COMPRAVENTA	275,00 m2	86.000,00 €	312,73 €
151910	08/08/2025	COMPRAVENTA	276,00 m2	86.000,00 €	311,59 €
151949	13/08/2025	COMPRAVENTA	570,00 m2	135.100,60 €	237,02 €
151966	18/08/2025	COMPRAVENTA	540,00 m2	185.000,00 €	342,59 €
151993	21/08/2025	COMPRAVENTA	605,00 m2	30.000,00 €	49,59 €
152002	22/08/2025	COMPRAVENTA	204,00 m2	120.000,00 €	588,24 €
152005	22/08/2025	COMPRAVENTA	225,00 m2	100.000,00 €	444,44 €
152014	26/08/2025	COMPRAVENTA	312,00 m2	125.000,00 €	400,64 €
152031	27/08/2025	COMPRAVENTA	172,00 m2	129.000,00 €	750,00 €
152029	27/08/2025	COMPRAVENTA	859,00 m2	400.000,00 €	465,66 €
152035	28/08/2025	COMPRAVENTA	919,00 m2	8.500,00 €	9,25 €
152058	03/09/2025	COMPRAVENTA	2.111,00 m2	522.000,00 €	247,28 €
152108	05/09/2025	COMPRAVENTA	206,00 m2	148.500,00 €	720,87 €
152124	08/09/2025	COMPRAVENTA	150,00 m2	116.100,00 €	774,00 €
152122	08/09/2025	COMPRAVENTA	172,00 m2	85.500,00 €	497,09 €
152442	08/09/2025	COMPRAVENTA	33,47 m2	1.500,00 €	44,82 €
152444	08/09/2025	COMPRAVENTA	33,47 m2	500,00 €	14,94 €
152535	11/09/2025	COMPRAVENTA	15,51 m2	500,00 €	32,25 €
152349	19/09/2025	COMPRAVENTA	1.666,00 m2	125.000,00 €	75,03 €
152511	19/09/2025	COMPRAVENTA	15,51 m2	500,00 €	32,25 €
152362	22/09/2025	COMPRAVENTA	1.377,00 m2	50.000,00 €	36,31 €
152399	23/09/2025	COMPRAVENTA	148,00 m2	40.000,00 €	270,27 €
152398	23/09/2025	COMPRAVENTA	189,00 m2	35.000,00 €	185,19 €
152422	24/09/2025	COMPRAVENTA	92,00 m2	60.000,00 €	652,17 €
152421	24/09/2025	COMPRAVENTA	85,00 m2	55.000,00 €	647,06 €
152450	25/09/2025	COMPRAVENTA	161,00 m2	45.000,00 €	279,50 €
152451	25/09/2025	COMPRAVENTA	180,00 m2	45.000,00 €	250,00 €
152449	25/09/2025	COMPRAVENTA	170,00 m2	40.000,00 €	235,29 €
152496	30/09/2025	COMPRAVENTA	197,00 m2	40.000,00 €	203,05 €
152522	01/10/2025	COMPRAVENTA	247,00 m2	80.000,00 €	323,89 €
152589	02/10/2025	COMPRAVENTA	72.791,00 m2	3.191.266,75 €	43,84 €
152584	03/10/2025	COMPRAVENTA	550,00 m2	110.000,00 €	200,00 €
152804	17/10/2025	COMPRAVENTA	205,00 m2	120.000,00 €	585,37 €

152840	21/10/2025	COMPRAVENTA	200,00 m2	34.000,00 €	170,00 €
152869	23/10/2025	COMPRAVENTA	93,00 m2	19.500,00 €	209,68 €
152906	28/10/2025	COMPRAVENTA	228,00 m2	75.000,00 €	328,95 €
152917	28/10/2025	COMPRAVENTA	3.218,00 m2	982.000,00 €	305,16 €
152934	29/10/2025	COMPRAVENTA	72,00 m2	45.000,00 €	625,00 €
153021	30/10/2025	COMPRAVENTA	1.150,00 m2	300.000,00 €	260,87 €
153099	30/10/2025	COMPRAVENTA	15,51 m2	500,00 €	32,25 €
153161	10/11/2025	COMPRAVENTA	550,00 m2	148.470,00 €	269,95 €
153334	20/11/2025	COMPRAVENTA	8.246,00 m2	2.460.000,00 €	298,33 €
153310	20/11/2025	COMPRAVENTA	860,00 m2	157.555,00 €	183,20 €
153472	25/11/2025	COMPRAVENTA	217,00 m2	150.000,00 €	691,24 €
153570	27/11/2025	COMPRAVENTA	233,00 m2	100.000,00 €	429,18 €
153514	27/11/2025	COMPRAVENTA	240,00 m2	100.000,00 €	416,67 €
153515	27/11/2025	COMPRAVENTA	240,00 m2	100.000,00 €	416,67 €
153517	27/11/2025	COMPRAVENTA	218,00 m2	75.000,00 €	344,04 €
153634	05/12/2025	COMPRAVENTA	495,00 m2	135.000,00 €	272,73 €
153651	05/12/2025	COMPRAVENTA	1.987,00 m2	418.549,12 €	210,64 €
153649	05/12/2025	COMPRAVENTA	1.751,00 m2	368.825,47 €	210,64 €
153707	05/12/2025	COMPRAVENTA	3.709,00 m2	781.160,71 €	210,61 €
153650	05/12/2025	COMPRAVENTA	1.100,00 m2	231.625,35 €	210,57 €
153705	05/12/2025	COMPRAVENTA	1.100,00 m2	231.625,35 €	210,57 €
153706	05/12/2025	COMPRAVENTA	1.100,00 m2	231.625,35 €	210,57 €
153652	05/12/2025	COMPRAVENTA	3.973,00 m2	836.588,65 €	210,57 €
153726	11/12/2025	COMPRAVENTA	207,00 m2	153.000,00 €	739,13 €
153750	12/12/2025	COMPRAVENTA	271,00 m2	80.000,00 €	295,20 €
153783	16/12/2025	COMPRAVENTA	312,00 m2	80.000,00 €	256,41 €
153833	18/12/2025	COMPRAVENTA	324,00 m2	80.000,00 €	246,91 €
153901	18/12/2025	COMPRAVENTA	237,00 m2	30.000,00 €	126,58 €
153852	19/12/2025	COMPRAVENTA	1.449,00 m2	380.000,00 €	262,25 €
153848	19/12/2025	COMPRAVENTA	1.325,00 m2	254.598,96 €	192,15 €
153886	22/12/2025	COMPRAVENTA	220,00 m2	143.000,00 €	650,00 €
153907	23/12/2025	COMPRAVENTA	500,00 m2	185.000,00 €	370,00 €
153911	23/12/2025	COMPRAVENTA	326,00 m2	79.500,00 €	243,87 €
153950	26/12/2025	COMPRAVENTA	500,00 m2	108.000,00 €	216,00 €
153981	31/12/2025	COMPRAVENTA	285,00 m2	14.000,00 €	49,12 €
Media precios					242,34 €

En conclusión,

Se determina que el precio medio de transmisión por metro cuadrado de los solares urbanos en el municipio de El Ejido, para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2025, asciende a **242,34 €**.

Asimismo, el valor medio obtenido tiene carácter orientativo y se utiliza exclusivamente como referencia para la determinación de los valores medios aplicados en el cálculo de la tasa.