EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GELVES
C/ 1er. Tte. Alcalde José Garrido, s/n
Tlfn.: 95 576 00 00 Fax: 95 576 02 64
41120 – Gelves (Sevilla)

C.I.F.: P – 4104400 - I

Vista la providencia de alcaldía de 13 de diciembre de 2.022 y en relación al expediente de concesión administrativa y la valoración del Bar-ambigú incluido en el recinto de la Piscina Municipal el Cañuelo situado en la Calle Mallorca, la que suscribe emite el siguiente

INFORME:

DATOS DE PARTIDA:

I.- Descripción del bien a valorar

- Referencia Catastral de la parcela en la que está incluida 3460306QB6336S0001IW
- Superficie catastral suelo: 8.223,00m2
- Valoración de la parcela catastral según certificado 13/06/2.022: 823.744,28 €
- Forma parte de la finca registral 3337 del Registro de la Propiedad número 3, tomo 1802, libro 59 de la que está pendiente de segregación.
- Titular: Ayuntamiento de Gelves código del Inventario 1.1.2.11
- Descripción de superficie objeto de valoración: chiringuito de 56,54 m² y terraza de 200 m². Supone un 3,1 % de la superficie total de la parcela.
- No tiene edificabilidad asignada al no consumir aprovechamiento.

II.- Condiciones urbanísticas:

El Bien de Dominio Público está recogido en el PGOU y el documento de Adaptación Parcial dentro de la zona de Suelo Urbano perteneciente a los Sistemas Generales de Equipamiento teniendo asignado el uso DEPORTIVO.

No tiene edificabilidad asignada al no consumir aprovechamiento.

No se encuentra incluido en el ámbito de ninguna actuación prevista por el planeamiento.

III .- Objeto de la valoración. Normativa aplicable y método de valoración

El objeto de esta valoración es obtener el valor de referencia o real del inmueble referida al valor de mercado o en todo caso que no lo supere, para una concesión administrativa. El objeto de la valoración no se encuentra recogido en el artículo 34 del RD Legislativo 7/015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Por ello la tasación a realizar se debería realizar de acuerdo a la ORDEN ECO 805/2003 con el fin de obtener el valor de mercado. Sin perjuicio de ello, al tratarse de una parcela dotacional que no tiene asignada edificabilidad ni uso privado, con el fin de establecer una edificabilidad y uso de referencia nos tendríamos que atener al Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo asignándole el uso y edificabilidad del ámbito espacial homogéneo para realizar la valoración del suelo por el método residual estático. Para dicha tasación se precisa utilizar comparables que al no existir, en este caso se tomarían del uso serían del referido ámbito espacial homogéneo.
En este caso concreto, por tratarse de suelo con edificación existente se debe utilizar el Método del Coste cuyo fin es obtener el valor de reemplazamiento neto aplicando la formula VRN = VRBD= (VT+CC+G)-D, siendo Vt el valor del suelo, “CC+G” costes de la edificación más los gastos y “D” la depreciación física y funcional.

No obstante y como se ha indicado, no se trata de realizar una tasación de mercado del inmueble sito tener un valor de referencia que no lo supere para la concesión administrativa y teniendo en cuenta que no se cuenta con comparables del uso en cuestión es por lo que, en este caso vamos a aplicar el método simplificado de la Agencia Tributaria de la Junta de Andalucía de obtención de los valores reales a partir de

Código Seguro De Verificación	ynuNbx7Hpolt17lyAcis2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Dolores Garcia Mediavilla	Firmado	18/07/2023 12:53:19
Observaciones		Página	1/2
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ynuNbx7Hpolt17lyAcis2w==		

los valores catastrales aplicado proporcionalmente al ámbito objeto de la parcela en relación a la valoración total del inmueble.

VALORACIÓN:

De acuerdo a lo expuesto en los apartados anteriores tenemos los datos siguientes:

- Valor catastral de la finca incluido suelo y edificación: 823.744,28 €
- El Valor de Referencia calculado en página de la Agencia Tributaria de la Junta de Andalucía es 1.382.766,43 €
- La superficie a valorar supone un 3,1 % de la superficie total de la parcela. por lo que la valoración catastral de esta superficie es 25.536,07 €
- Por tanto el valor de referencia de la superficie objeto de concesión (3,1%) es de 42.866,00 €

Por lo anterior se puede concluir que a efectos del expediente de concesión administrativa del chiringuito y terraza incluidos en el recinto de la Piscina Municipal El Cañuelo situado en la Calle Mallorca, se establece su valor en CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS (42.866,00)€

En Gelves, a 18 de Julio de 2.023
LA ARQUITECTO TÉCNICO
MUNICIPAL

Dolores García Mediavilla

Código Seguro De Verificación	ynuNbx7Hpolt17lyAcis2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Dolores Garcia Mediavilla	Firmado	18/07/2023 12:53:19
Observaciones		Página	2/2
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ynuNbx7Hpolt17lyAcis2w==		