



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)

**Nº de Expediente:** 2026/CES\_01/000001

**ASUNTO:** INFORME TÉCNICO VALORACIÓN

**Procedimiento:** Concesión Administrativa de Uso Privativo de Bien de Dominio Público Por Concurso.

**Asunto:** Concesión administrativa de quiosco-bar en parques municipales: “Parque de Andalucía”, “Los Manantiales” y “Jardines del Guadalquivir III fase”.

**D. SANTIAGO PÉREZ LÓPEZ, ARQUITECTO TÉCNICO FUNCIONARIO EN EL AYUNTAMIENTO DE GELVES (SEVILLA).**

Se realiza el presente informe por requerimiento de la Alcaldía de la localidad mediante la providencia de alcaldía de 5 de febrero de 2026, con referencia al Procedimiento de Concesión Administrativa de Uso Privativo de Bien de Dominio Público por Concurso, Concesión administrativa de quiosco-bar en parques municipales: “Parque Andalucía”, “Los Manantiales” y “Jardines del Guadalquivir III fase”, se emite el siguiente;

### INFORME TÉCNICO

PARQUE ANDALUCIA:

#### I.- Descripción del bien a valorar

Situación: Calle Sevilla nº 1, de Gelves (Sevilla).

Referencia Catastral: 3275901QB6337N0001JA.

Superficie parque: 8.798 m<sup>2</sup>

Valoración catastral 2026 según certificado: 376.095,11 €, de los cuales 350.903,79 € son el valor catastral del suelo y 25.191,32 € son el valor catastral de la edificación.

Titularidad: Ayuntamiento de Gelves código del Inventario ficha nº 18

Inscrita en el registro de la propiedad Tomo 1775 Libro 56 Finca 3199 Inscripción 1º

Descripción de superficie objeto de valoración: quiosco de 12,25 m<sup>2</sup>, aseos 8,50 m<sup>2</sup> y terraza descubierta de 200 m<sup>2</sup>, haciendo un total de 220,75m<sup>2</sup>.

- Supone un 2,51 % de la superficie total de la parcela catastral
- No tiene edificabilidad asignada al no consumir aprovechamiento.

C.I.F.: P-4104400 - I

Código Seguro De Verificación	hA4pM0wyOIynYLuT0vENCQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Santiago Perez Lopez	Firmado	20/03/2026 08:41:44
Observaciones		Página	1/6
Uri De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hA4pM0wyOIynYLuT0vENCQ%3D%3D">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hA4pM0wyOIynYLuT0vENCQ%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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)



### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3275001QB6337N0001JA

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL SEVILLA 1  
41120 GELVES [SEVILLA]

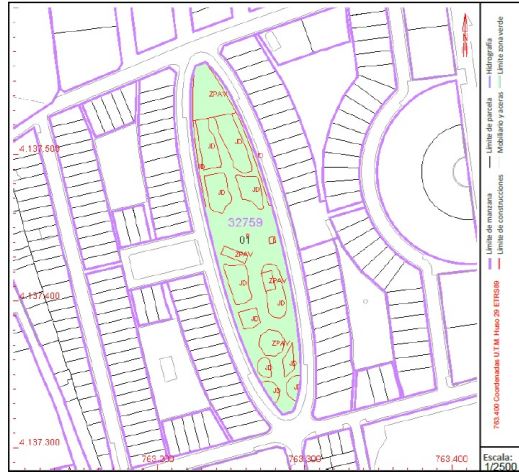
Clase: URBANO  
Uso principal: Ocio,Hostelería  
Superficie construida: 1.172 m2  
Año construcción: 2023

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala/Puerta	Superficie m²
OBR URB INT	1/00/01	234
OBR URB INT	1/00/02	91
Ocio HOSTEL.	1/00/01	17

#### PARCELA

Superficie gráfica: 8.798 m2  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

C.I.E.: P - 4104400 - I

#### IV. OTROS DATOS ECONÓMICOS Y TÉCNICOS

Valor Cultural o Ambiental:  
Destino y Acuerdo: Cesión gratuita plan parcial sector 1  
Fecha Adquisición: Escritura pública 19/10/04  
Derechos Reales a Favor:  
Valor de Venta:  
Pagador:  
Coste Adquisición:  
Derechos Reales gravados:  
Derechos Personales:  
Frutos y Rentas: 0  
Concepto Pagador:

VALORACIÓN: 0,00 €

Y. MEJORAS: FECHA REVISIÓN TCA: Febrero 2019  
SUP. GRÁFICA: 994,83  
OBSERVACIONES: —  
MODIFICACIÓN: ESPACIO LIBRE  
AMBITACIONES:  
COMENTARIOS:

#### VI. DOCUMENTACIÓN AJUANTADA

- INSCRIPCIÓN REGISTRAL: PLANOS.

FOTO anterior (2014)

FOTO actual (2019)

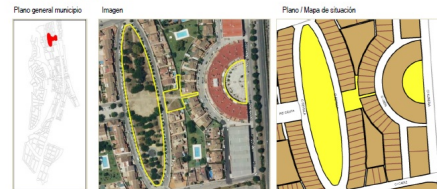


FICHA Nº: 18



#### INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES

#### I. DATOS IDENTIFICATIVOS Y FÍSICOS



CÓDIGO: 1.1.1.18 NOMBRE: PARQUE ANDALUCÍA Y PLAZA INTERIOR DE LA CIUDAD DE ALMERÍA  
SITUACIÓN: Urbanización Residencial Gelves Guadalquivir Sector I de las INSS de Planamiento de Gelves  
TIPO: Inmuebles Urbanos INVENTARIO: Bienes, derechos y obligaciones del Ayuntamiento  
LINDERO 1\_N: Calle Granada y resto finca matriz  
LINDERO 2\_S: Calle Cádiz y resto finca matriz  
LINDERO 3\_E: Autovía Sevilla - Córdoba  
LINDERO 4\_O: Terreno con finca matriz de la que se segregó.  
SUPERFICIE: Solar 15.820 m²  
OBSERV:

CARACT:

#### II. DATOS URBANÍSTICOS Y AMBIENTALES

SECTOR POU: URB RESIDENCIAL GELVES GUADALQUIVR TÍTULO: Escritura pública de Aggregaciones, Segregaciones, Estación de Comunidad y Cesiones gratuitas del notario D. Luis María Solís, con fecha 19/10/04  
NATURALEZA DOMINIO: URBANO DOMINIO: DOMINIO PÚBLICO  
CALIFICACIÓN: DE USO PÚBLICO  
CLASIFICACIÓN: SISTEMA ESPACIO LIBRE  
USO:

#### III. DATOS REGISTRAL Y CATASTRALES

REGISTRO: Registro de la Propiedad nº 3 de Sevilla.  
Tomo: 1775 Libro: 56 Finca: 3199 Inscripción: 1ª REF. CATASTRAL:

Código Seguro De Verificación	hA4pM0wyOIynYLut0vENCQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Santiago Perez Lopez	Firmado	20/03/2026 08:41:44
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hA4pM0wyOIynYLut0vENCQ%3D%3D">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hA4pM0wyOIynYLut0vENCQ%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





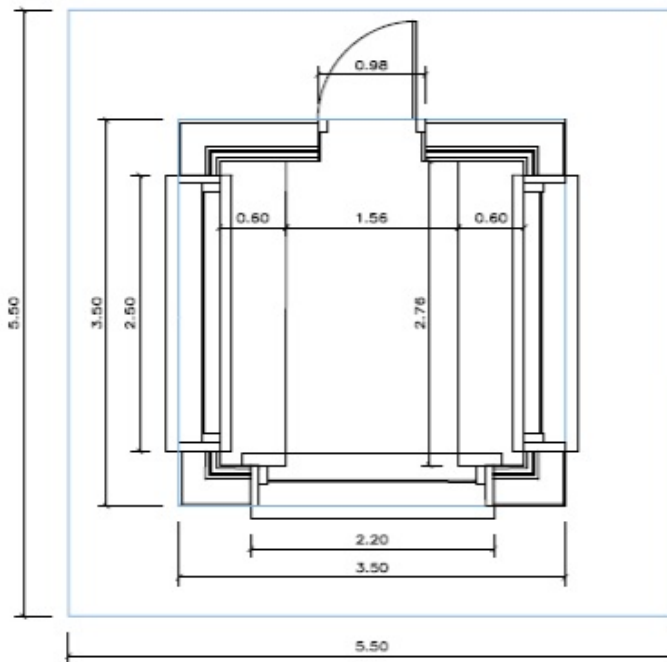
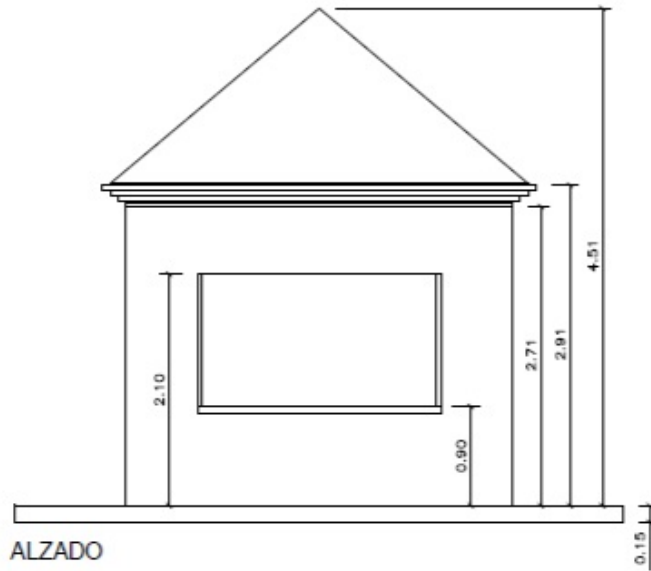
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GELVES

C/ 1er. Tte. Alcalde José Garrido, s/n

Tlfn.: 95 576 00 00 Fax: 95 576 02 64

41120 – Gelves (Sevilla)

C.I.E.: P-4104400 - I



Código Seguro De Verificación	hA4pM0wyOIynYLut0vENCQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Santiago Perez Lopez	Firmado	20/03/2026 08:41:44
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hA4pM0wyOIynYLut0vENCQ%3D%3D">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hA4pM0wyOIynYLut0vENCQ%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.E.: P – 4104400 - I



## **II.- Datos Urbanísticos:**

El Bien de Dominio Público está recogido en el PGOU.

SECTOR PGOU: URB. RESIDENCIAL GELVES GUADALQUIVIR

NATURALEZA DOMINIO: URBANO

CALIFICACIÓN: DOMINIO PUBLICO

CLASIFICACIÓN: DE USO PUBLICO

USO: SISTEMA ESPACIO LIBRE

No tiene edificabilidad asignada al no consumir aprovechamiento.

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	hA4pM0wyOIynYLuT0vENCQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Santiago Perez Lopez	Firmado	20/03/2026 08:41:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/6
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hA4pM0wyOIynYLuT0vENCQ%3D%3D">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hA4pM0wyOIynYLuT0vENCQ%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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)

### 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, dado que no se dispone aún de valor de referencia de la Junta de Andalucía, y al 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.

### IV. VALORACIÓN:

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

- Valor catastral de la finca incluido suelo sin edificación: 350.903,79 €, para 8.798,00 m<sup>2</sup>
- La superficie completa ocupada por la concesión son 220,75 m<sup>2</sup> (2,51%), por lo tanto, la valoración catastral del terreno ocupado asciende a 8.807,69 €
- El coste de la construcción asciende a 25.191,32 €, con los gastos incluidos, y dado que la edificación tiene una antigüedad de 3 años, contando con una depreciación anual del 5%, se obtiene una valoración de la edificación: 21.412,62 €
- Por tanto el valor de referencia de la superficie objeto de concesión es de 30.220,31 €

C.I.F.: P-4104400-I

Código Seguro De Verificación	hA4pM0wyOIynYLuT0vENCQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Santiago Perez Lopez	Firmado	20/03/2026 08:41:44
Observaciones		Página	5/6
Uri De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hA4pM0wyOIynYLuT0vENCQ%3D%3D">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hA4pM0wyOIynYLuT0vENCQ%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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)

Por lo anterior se puede concluir que a efectos del expediente de Concesión Administrativa de Uso Privativo de Bien de Dominio Público por Concurso del Quiosco-Bar, aseos y terraza incluidos en el recinto del Parque Andalucía de Gelves, se le establece un valor en TREINTA MIL DOSCIENTOS VEINTE EUROS CON TREINTA Y UN CENTIMOS (30.220,31 €).

En Gelves, a fecha de pie de firma electrónica.

El Arquitecto Técnico Municipal,

Fdo. Santiago Pérez López  
**Documento firmado electrónicamente**

C.I.F.: P-4104400 - I

<b>Código Seguro De Verificación</b>	hA4pM0wyOIynYLuT0vENCQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Santiago Perez Lopez	Firmado	20/03/2026 08:41:44	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/6	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hA4pM0wyOIynYLuT0vENCQ%3D%3D">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hA4pM0wyOIynYLuT0vENCQ%3D%3D</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			