



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 de Andalucía”, “Los Manantiales” y “Jardines del Guadalquivir III fase”, se emite el siguiente;

**INFORME TÉCNICO**

**PARQUE JARDINES DEL GUADALQUIVIR:**

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

Situación: Calle Bembezar s/n, de Gelves (Sevilla).

Referencia Catastral: 4062505QB6346S0001HY y 4062301QB6346S0001KY.

Superficie parque: 4.018,15 m<sup>2</sup> (superficie inventariada).

Valoración inventario: 644.962,00 €.

Valoración catastral año 2026: 20.292,94 € mas 178.525,71 €, total 198.818,65 €.

Titularidad: Ayuntamiento de Gelves código del Inventario ficha nº 70

Inscrita en el registro de la propiedad Tomo 2247 / 2469 Libro 98 / 117 Finca 4910 / 5759

Inscripción 1º / 1º

Descripción de superficie objeto de valoración: quiosco de 31,50 m<sup>2</sup>, y terraza descubierta total de 200 m<sup>2</sup>, con pérgola metálica de (8,00 m x 6,00 m), haciendo un total de 231,50 m<sup>2</sup>.

- Supone un 5,76 % de la superficie total de la parcela inventariada.
- No tiene edificabilidad asignada al no consumir aprovechamiento.

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yWHGmC0ZRfEmAEfWU2K4Hw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Santiago Perez Lopez	Firmado	19/03/2026 09:55:47
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/7
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yWHGmC0ZRfEmAEfWU2K4Hw%3D%3D">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yWHGmC0ZRfEmAEfWU2K4Hw%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)



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL BEMBEZAR Ndup-F Suelo  
41120 GELVES [SEVILLA]

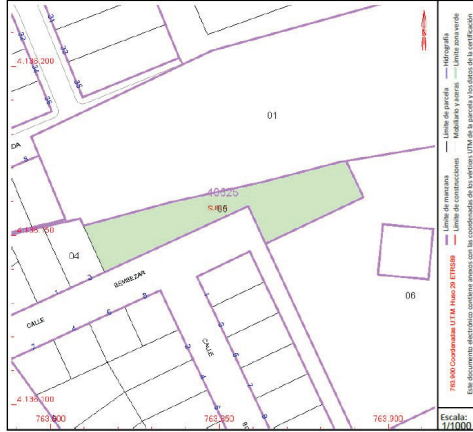
Clase: URBANO  
Uso principal: Suelo sin edif.  
Superficie construida:  
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4062505QB6346S0001HY

PARCELA

Superficie gráfica: 992 m2  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo:



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.F.: P-4104400-I



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL SECRE D VICENTE TORTAJADA  
41120 GELVES [SEVILLA]

Clase: URBANO  
Uso principal: Industrial  
Superficie construida: 228 m2  
Año construcción: 2010

CONSTRUCCIÓN

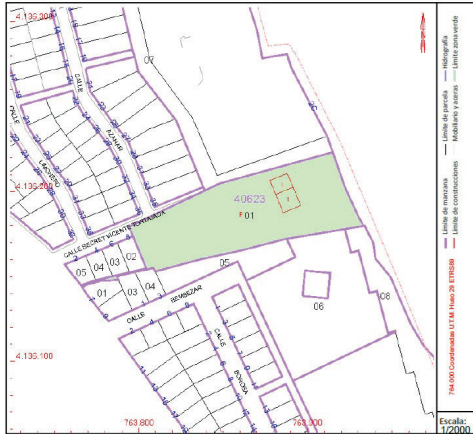
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	10001	129
ALMACEN	20001	99

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4062301QB6346S0001KY

PARCELA

Superficie gráfica: 5.105 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"

Código Seguro De Verificación	yWHGmC0ZRfEmAEfWU2K4Hw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Santiago Perez Lopez	Firmado	19/03/2026 09:55:47
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/yWHGmC0ZRfEmAEfWU2K4Hw%3D%3D">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/yWHGmC0ZRfEmAEfWU2K4Hw%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)

IV. OTROS DATOS, ECONÓMICOS Y TÉCNICOS

Valor Cultural o Ambiental:
Destino y Acuerdo: Cesión obligatoria y gratuita plan parcial sector 8.2, Polígono B, de las NNSS de Planeamiento de Gelves, y Proyecto de reparación del plan parcial 8.1, Políg. B.
Fecha Adquisición: 06/09/2002
Derechos Reales a Favor:
Valor de Venta:
Pagador:
Coste Adquisición: Cesión.
Derechos Reales gravados:
Derechos Personales:
Frutos y Rentas: 0
Concepto Pagador:

VALORACIÓN: 644.962,00 €

V. MEJORAS
FECHA REVISIÓN TCA: Febrero 2019
SUP. GRÁFICA: 4018,15
OBSERVACIONES: INCLUYE TB LA 406250506634630001HY, SUP GRAF 6907 m²
MODIFICACIÓN: PENDIENTE AGRUPACION FINCAS REGISTRADAS 4910 + 5759
ANOTACIONES: LAS PARCELAS CATASTRALES HAN VARIADO GRAFICAMENTE, MENOS SUPERFICIE, POR LA ANCHURA DE C/ SECRETARIO VICENTE
COMENTARIOS: PROCÉDE COMUNICAR A CATASTRO LA MODIFICACION

VI. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA

- INFORME Y TASACION PERICIALES- INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE AMBAS FINCAS.- PROYECTO DE COMPENSACIÓN (06/09/2002)- ACTA DE PLENO (29/08/2001)- ACTA DE PLENO (17/03/2006)- CERTIFICACION SECRETAR.

FOTO anterior (2014)



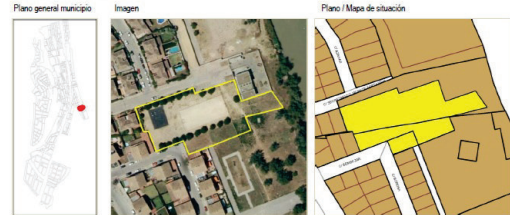
FOTO actual (2019)



FICHA Nº. 70

INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES

AYUNTAMIENTO DE GELVES
I. DATOS IDENTIFICATIVOS Y FÍSICOS



CÓDIGO: 1.1.2.70 NOMBRE: PARCELA "HUERTA DE SAN ROMÁN"
SITUACIÓN: C/ Secretario D. Vicente Tortajada Urb Huerta San Román, Antiguo Sector 2 Polig. B y Parcela F del Sector 8.1 de las NNSS
TIPO: Inmuebles Urbanos INVENTARIO: Patrimonio municipal del suelo
LINDERO 1\_N: C/ Secretario Vicente Tortajada
LINDERO 2\_S: c/ Bembezar y Zona verde sector SU-F6
LINDERO 3\_E: Ribera Río Guadalquivir y Área Libre
LINDERO 4\_O: Parcelas M-7 arsasas cam Las Huertas
SUPERFICIE: Solar: 2.619,94 m²
OBSERV.: -PENDIENTE DE AGRUPACION DE FINCAS (F.4910 Y F.5759)-FALTA CERTIFICACION CATASTRAL DE LA FINCA 4910 Inicialmente estaban afectas a uso docente. Han sido desafectada e inscrita al patrimonio municipal del suelo en Sesión Ordinaria de Pleno el 9 de Octubre de 2006. Habituado a parque con juegos infantiles, papeleras, bancos, sistema de riego etc. por el programa de espacios urbanos de convivencia correspondiente al plan de inversiones 2008

CARACT.: Solar afectado mas o menos por la mitad con línea de afección de servidumbre de costas

II. DATOS URBANÍSTICOS Y JURÍDICOS

SECTOR PGOU: URB LOS NARANJOS / HUERTA SAN ROMAN TÍTULO: -Proyecto de compensación del Sector nº 8.2
NATURALEZA DOMINIO: URBANO DOMINIO: Polígono B de las NNSS de Planeamiento de Gelves (06/09/2002)-Proyecto de reparación de la unidad de ejecución del Plan Parcial 8.1/ Polig B) (27/01/2005)

III. DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

REGISTRO: Registro de la Propiedad nº 3 de Sevilla.
Tomos: 2247 / 2469 Libros: 98 / 117 Fincas: 4910 / 5759 Inscripción: 1ª / 1ª REF. CATASTRAL: 4062301063463 0001KY



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

Table with verification details: Código Seguro De Verificación, Firmado Por, Observaciones, Uri De Verificación, Normativa, Estado, Fecha y hora, Página.



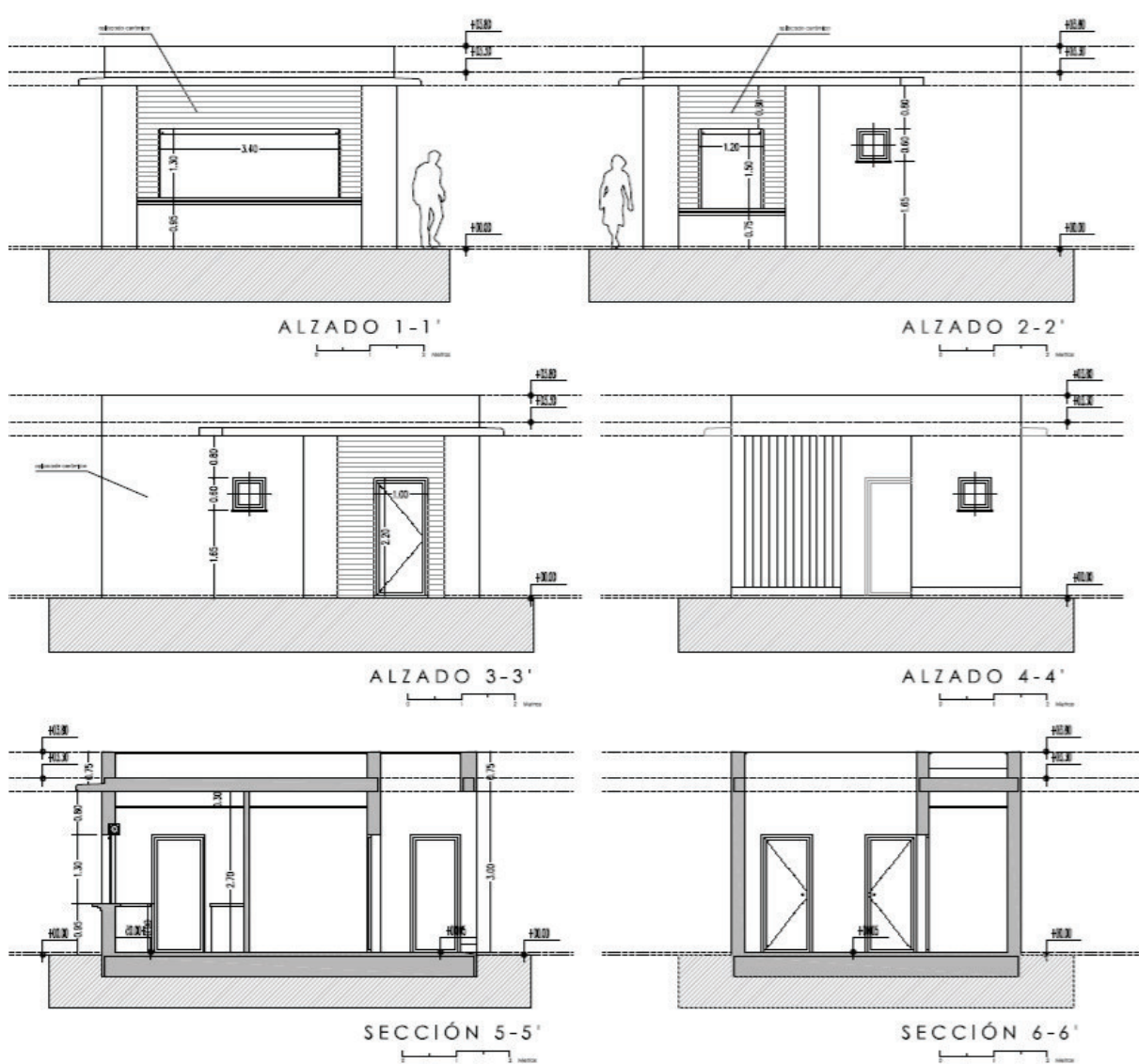


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GELVES

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yWHGmC0ZRfEmAEfWU2K4Hw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Santiago Perez Lopez	Firmado	19/03/2026 09:55:47
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/7
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/yWHGmC0ZRfEmAEfWU2K4Hw%3D%3D">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/yWHGmC0ZRfEmAEfWU2K4Hw%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).		





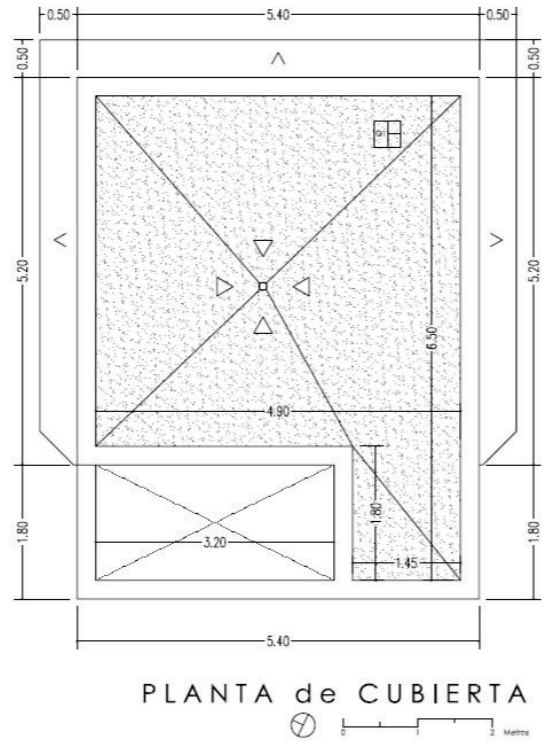
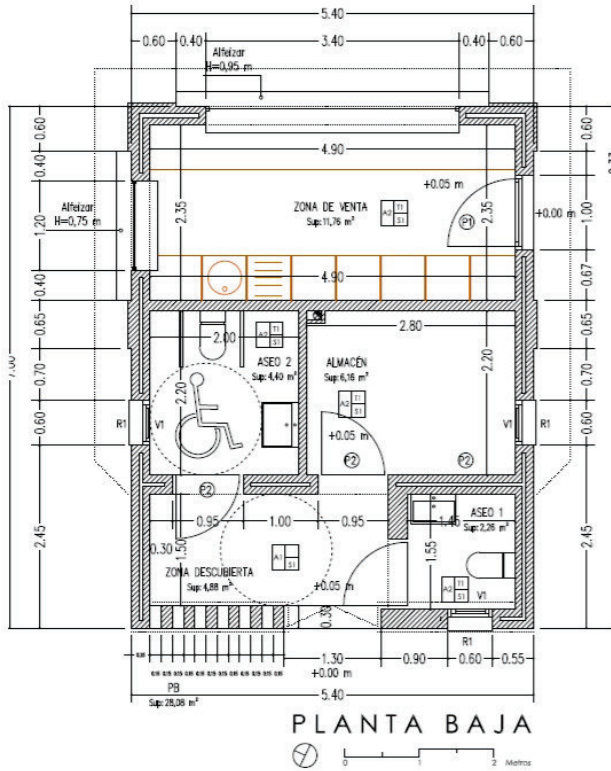
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GELVES

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

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

41120 – Gelves (Sevilla)

C.I.F.: P – 4104400 – I



## II.- Datos Urbanísticos:

El Bien de Dominio Público está recogido en el PGOU.

Cesión obligatoria y gratuita plan parcial sector 8.2, Polígono B, de las NNSS de Planeamiento de Gelves. y Proyecto de reparcelación del plan parcial 8.1 polig.8.

SECTOR PGOU: URB. LOS NARANJOS / HUERTA SAN ROMAN

NATURALEZA DOMINIO: URBANO

CALIFICACIÓN: DE PROPIOS

CLASIFICACIÓN: PATRIMONIAL

USO: PARQUE

No tiene edificabilidad asignada al no consumir aprovechamiento.

Código Seguro De Verificación	yWHGmCOZRfEmAEfWU2K4Hw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Santiago Perez Lopez	Firmado	19/03/2026 09:55:47
Observaciones		Página	5/7
Uri De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/yWHGmCOZRfEmAEfWU2K4Hw%3D%3D">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/yWHGmCOZRfEmAEfWU2K4Hw%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)

### 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 de la finca incluido suelo sin edificación: 166.496,36 €, para 4.018,15 m<sup>2</sup>.
- El coste de la nueva construcción e instalaciones: 95.448,55 €.
- La superficie completa ocupada por la concesión son 231,50 m<sup>2</sup> (5,76%), por lo tanto, la valoración del terreno ocupado asciende a 9.590,19 €
- Por tanto el valor de referencia de la superficie objeto de concesión es de 105.038,74 €.

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

Código Seguro De Verificación	yWHGmC0ZRfEmAEfWU2K4Hw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Santiago Perez Lopez	Firmado	19/03/2026 09:55:47
Observaciones		Página	6/7
Uri De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yWHGmC0ZRfEmAEfWU2K4Hw%3D%3D">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yWHGmC0ZRfEmAEfWU2K4Hw%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 y terraza incluidos en el recinto del Parque Jardines del Guadalquivir de Gelves, se le establece un valor en CIENTO CINCO MIL TREINTA Y OCHO EUROS CON SETENTA Y CUATRO CENTIMOS (105.038,74€).

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>	yWHGmC0ZRfEmAEfWU2K4Hw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Santiago Perez Lopez	Firmado	19/03/2026 09:55:47
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	7/7
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yWHGmC0ZRfEmAEfWU2K4Hw%3D%3D">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yWHGmC0ZRfEmAEfWU2K4Hw%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).		

