



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 LOS MANANTIALES:

I.- Descripción del bien a valorar

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

Referencia Catastral: 3361401QB6336S0001EW.

Superficie parque: 14.721 m²

Valoración catastral 2026 según certificado: 603.487,61 €, de los cuales 587.139,69 € son el valor catastral del suelo y 16.347,92€ son el valor catastral de la edificación.

Titularidad: Ayuntamiento de Gelves código del Inventario ficha nº 121

Inscrita en el registro de la propiedad Tomo 2517 Libro 120 Finca 5891 Inscripción 1º

Descripción de superficie objeto de valoración: quiosco de 32,09 m², y terraza descubierta de 245 m², haciendo un total de 277,09m².

- Supone un 1,88 % de la superficie total de la parcela catastral
- No tiene edificabilidad asignada al no consumir aprovechamiento.



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: 3361401QB6336S0001EW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MANANTIAL
41120 GELVES [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Ocio/Hostelería
Superficie construida: 244 m2
Año construcción: 2019

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala/Planta/Puerta	Superficie m ²
OCIO HOSTEL	1/00/01	39
ALMACEN	1/00/01	8
ALMACEN	1/00/02	7
OB. URB INT	1/00/01	190

PARCELA

Superficie gráfica: 14.721 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.F.: P - 4104400 - I

IV. OTROS DATOS ECONÓMICOS Y TÉCNICOS

Valor Cultural o Ambiental: VALORACIÓN: 0,00 €
Destino y Acuerdo: Aceptación de alcaidía de Escritura de segregación y cesión gratuita otorgada por el notario D.Luis González Alemán el 19 de Abril de 1993 (Finca A del protocolo 950 de la escritura)
Fecha Adquisición: 19/04/1993
Derechos Reales a Favor:
Valor de Venta:
Pagador:
Coste Adquisición:
Derechos Reales gravan:
Derechos Personales:
Frutos y Rentas: 0
Concepto Pagador:
Y MEJORAS FECHA REVISIÓN TCA: Febrero 2019
SUP. GRÁFICA: 14721,37
OBSERVACIONES:
MODIFICACIÓN:
ANOTACIONES:
COMENTARIOS: PARQUE DE LOS MANANTIALES

VI. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA

- INSCRIPCIÓN REGISTRAL

FOTO anterior (2014)

FOTO actual (2019)



FICHA Nº. 121

INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES

AYUNTAMIENTO DE GELVES I. DATOS IDENTIFICATIVOS Y FÍSICOS



CÓDIGO: 1.1.1.121 NOMBRE: ZONA VERDE UA 1.
SITUACIÓN: Parcela A de la UA1 procedente de Prado del cañuelo, Huerta Alcalá y Cañuelo
TIPO: Inmuebles Urbanos INVENTARIO: Bienes, derechos y obligaciones del Ayuntamiento
LINDERO 1_N: calle Manuel Guillen Benavente
LINDERO 2_S: Terreno de Pombier
LINDERO 3_E: Calle Manantial
LINDERO 4_O: Finca de Pombier, comisa de Gelves
SUPERFICIE: 28854,73m² - escritura 28495,38 m²
OBSERV.: -FALTA CERTIFICACIÓN CATASTRAL

CARACT.:

II. DATOS URBANÍSTICOS Y JURÍDICOS

SECTOR PGOU: CORNISA DE GELVES
NATURALEZA DOMINIO: URBANO
CALIFICACIÓN: DOMINIO PÚBLICO
CLASIFICACIÓN: DE USO PÚBLICO
USO: ZONA VERDE

TÍTULO: Escritura de segregación y cesión gratuita
DOMINIO: otorgada por el notario D.Luis González Alemán el 19 de Abril de 1993

III. DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

REGISTRO: Registro de la Propiedad nº3 de Sevilla
Tom: 2517 Libro: 120 Finca: 5891 Inscripción: 1ª REF. CATASTRAL:



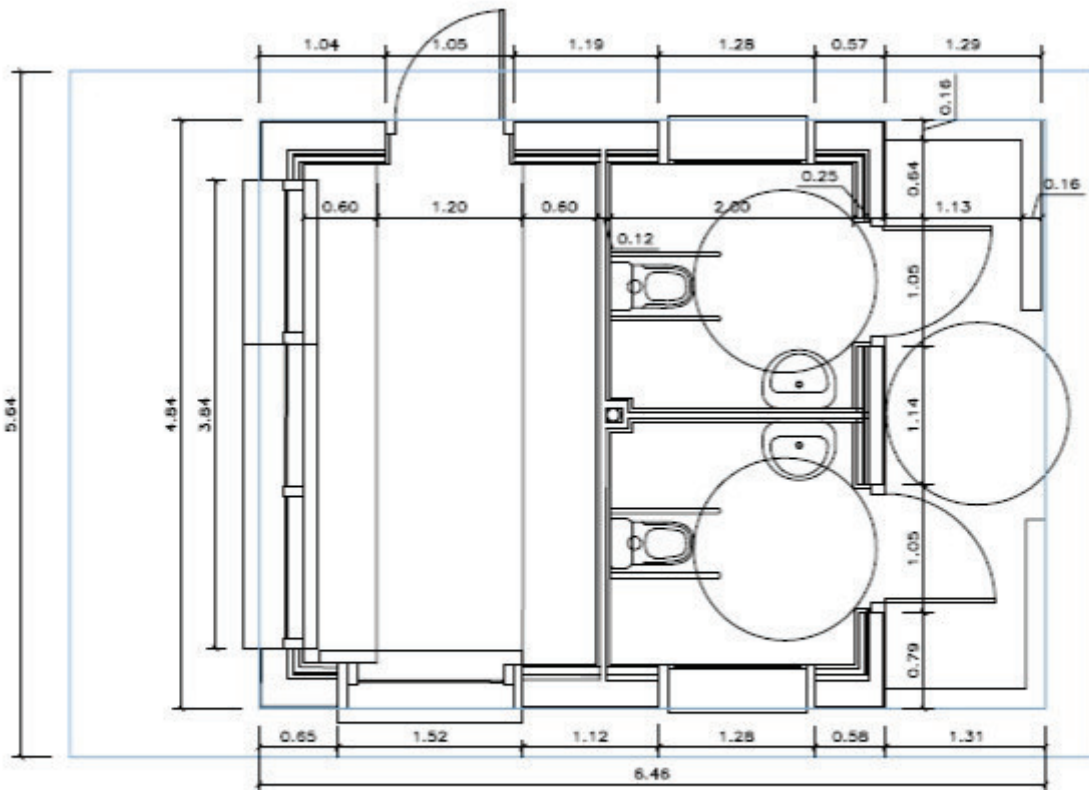
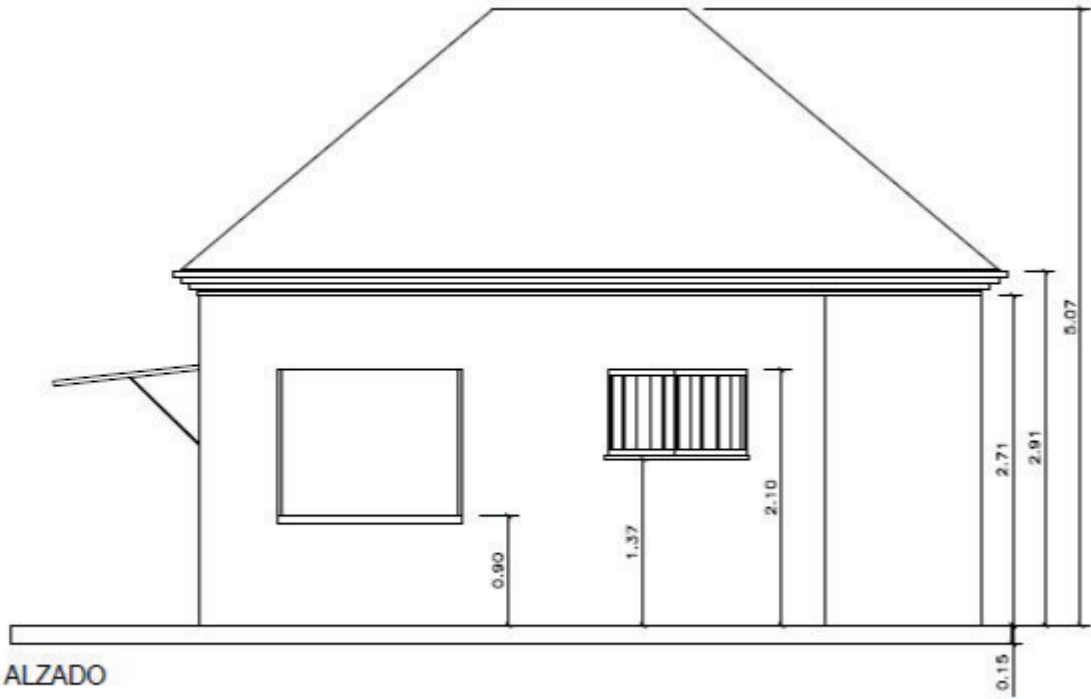
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GELVES

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





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, ZONA VERDE UA 1.

Con ubicación definida como Parcela A de la UA1 procedente de Prado del Cañuelo, Huerta Alcalá y Cañuelo.

SECTOR PGOU: CORNISA DE GELVES

NATURALEZA DOMINIO: URBANO

CALIFICACIÓN: DOMINIO PUBLICO

CLASIFICACIÓN: DE USO PUBLICO

USO: ZONA VERDE

No tiene edificabilidad asignada al no consumir aprovechamiento.

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



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 V_t 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: 587.139,69 €, para 14.721,00 m²
- La superficie completa ocupada por la concesión son 277,09 m² (1,882%), por lo tanto, la valoración catastral del terreno ocupado asciende a 11.049,97 €
- El coste de la construcción asciende a 48.348,00 €, con los gastos incluidos, y dado que la edificación tiene una antigüedad de 7 años, contando con una depreciación anual del 5%, se obtiene una valoración de la edificación: 31.426,20 €
- Por tanto el valor de referencia de la superficie objeto de concesión es de 42.476,17 €



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 los Manantiales de Gelves, se le establece un valor en CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON DIECISIETE CENTIMOS (42.476,17 €).

En Gelves, a fecha de pie de firma electrónica.

El Arquitecto Técnico Municipal,

Fdo. Santiago Pérez López
Documento firmado electrónicamente