



AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE GUZMÁN

Expte.: 20/2020

03 Proyecto concesión administrativa quiosco P Cultura 2022



C.I.F. P - 4102800B - Plaza de España n.º 1 - C.P. 41908 SEVILLA - Tlf. 955721730 - Fax. 955721731 - e mail: ayuntamientoguzman@castillejadedeguzman.es

PROYECTO PARA LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DEL USO PRIVATIVO DEL QUIOSCO MUNICIPAL UBICADO EN PARQUE DE LA CULTURA

Oficina Técnica Municipal.
Abril de 2021

Oficina Técnica Municipal - Página 1 de 5

Código Seguro De Verificación:	9YTKo3wBCS31W0tnr7fGxQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ventura Vique Vique	Firmado	31/03/2022 10:41:12	
Observaciones		Página	1/5	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9YTKo3wBCS31W0tnr7fGxQ==			

1. OBJETO.-

Se redacta la presente documentación, en cumplimiento de lo dispuesto en Providencia de Alcaldía de fecha 8 de abril de 2021, en relación con la incoación de expediente para la concesión administrativa del uso privativo del bien de dominio público, del quiosco ubicado en el Parque de la Cultura, disponiendo la redacción de un proyecto que sirva de base para la citada concesión, incluyendo planos de situación, la valoración del dominio público, canon a satisfacer y demás cuestiones pertinentes, en cumplimiento de lo dispuesto por el Artículo 62 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero (RBELA), en relación con lo contenido en el Artículo 84 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio (RBEL)

2. ANTECEDENTES.-

El quiosco del Parque de la Cultura formó parte de la obra para la Mejora y Acondicionamiento del parque de Cultura en el T.M. de Castilleja de Guzmán, cuyo proyecto fue redactado por la Empresa de Gestión Medioambiental “egmasa” perteneciente a la entonces Consejería de Medio Ambiente y cuya financiación fue asumida por dicha Entidad con cargo al Plan de obras aprobado para la anualidad 2003 por el Consejo de Dirección de la citada Consejería.

El quiosco se configuró para dar respuesta a las necesidades diarias de la urbanización que lo rodea “El Señorío de Guzmán”, dotando así mismo al parque de unos servicios públicos para los visitantes y convertirse en un lugar de descanso y esparcimiento.

3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.-

Se trata de un quiosco construido en planta baja, ubicado en el Parque de la Cultura, delimitado por las calles Doctor Fleming, Doctor Pasteur, Doctor Marañón y Dortor Barnard.

Está realizado con estructura de madera formada por pilares de madera de diámetro 20 cm, y vigas radiales y correas de sección rectangular también en madera maciza. Los pilares están anclados a la cimentación mediante piezas especiales realizadas en acero galvanizado y la cimentación está formada por losa de hormigón, armada, sobre capa de grava. Contiene dos aseos adaptados y almacén realizados con fábrica de ladrillo. Las puertas exteriores son de acero galvanizado y las persianas de cierre del mostrador son de aluminio anodizado.

Cuenta con instalación de electricidad, fontanería y desagües, siendo el uso el de pequeño comercio (quiosco bar) de titularidad municipal.

Alrededor del Kiosco se dispone de una superficie con aproximadamente 250 m², pavimentada en albero compactado y destinada para ubicar mesas y sillas.

El quiosco se encuentra exento de edificación y se ubica en una zona cuyo uso principal es el residencial, calificado de Zona Verde. Tiene sección hexagonal con una superficie construida de 111,45 m², según proyecto redactado por “egmasa”

La referencia catastral es 0238901QB6403N0001FT, siendo el valor catastral del suelo de 36.015'00 € y de la construcción 33.247'50 €, lo que supone un total de 69.262'50 €, para el año 2021, según Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de fecha 16 de marzo de 2021 con CSV: 3QM49MSYDW2F2K22, verificable en: en <https://www.sedecatastro.gob.es>

Código Seguro De Verificación:	9YTKo3wBCS31W0tnr7fGxQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ventura Vique Vique	Firmado	31/03/2022 10:41:12
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9YTKo3wBCS31W0tnr7fGxQ==		

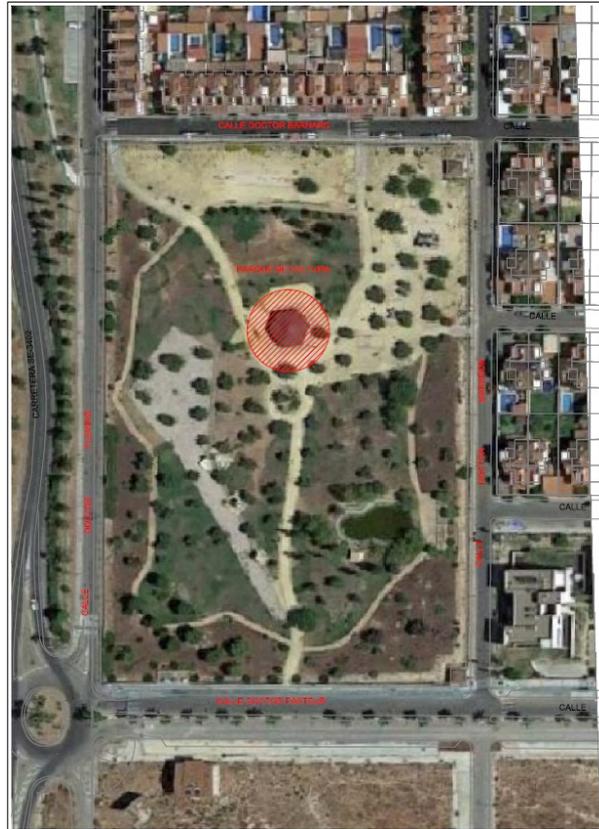




Expte.: 20/2020

4. UBICACIÓN.-

Se ubica en el Parque de la Cultura. Éste linda al norte, por donde dispone de un acceso, con calle Doctor Barnard y centro de transformación de Endesa Distribución Eléctrica, SL.; al sur por donde dispone de otro acceso, con calle Doctor Pasteur; al este con otro acceso, con calle Doctor Marañón y al oeste con calle Doctor Fleming. Coordenadas U.T.M. HUSO: 29ETRS89 obtenidas de la Sede Electrónica del Catastro.



5. VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DEL QUIOSCO.

El proyecto técnico redactado por “egmasa” en el año 2003 y en el que se integra la ejecución de este quiosco, valoró la ejecución material del mismo en 46.725’45 €, resultando un presupuesto de contrata con un 4% de Gastos Generales y 16 % de IVA aplicable en aquel momento, de 56.369’58 €.

La construcción concluyó en el año 2006.

Presupuesto de ejecución material:	46.725,45 €
4% G.G.:	1.869,02 €
Subtotal:	48.594,47 €
16 % IVA (IVA aplicable en el año 2006)	7.775,12 €
Presupuesto Contrata Quiosco:	56.369,59 €

Código Seguro De Verificación:	9YTKo3wBCS31W0tnr7fGxQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ventura Vique Vique	Firmado	31/03/2022 10:41:12
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9YTKo3wBCS31W0tnr7fGxQ==		



El coste de contrata para la ejecución del quiosco en el año 2006, ascendió a la expresada cantidad de cincuenta y seis mil trescientos sesenta y nueve euros con cincuenta y nueve céntimos (56.369,59 €).

El Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, aprueba las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (BOE de 22 de julio de 1993).

La Norma 12 del Anexo define cómo se obtiene la valoración de las construcciones. Para valorar una construcción, se utiliza su valor de reposición partiendo de la base del coste actual, teniendo en cuenta su uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose, cuando proceda en función de su antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la Norma 14. El coste actual incluye el coste de ejecución, beneficios del Contratista, los honorarios profesionales, si proceden y los importes de tributos que gravan la construcción.

En este caso y por tratarse de una construcción llevada a cabo por una Empresa Pública dependiente de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía (egmasa), los honorarios profesionales fueron asumidos por ésta y no estaba sujeta a los tributos correspondientes por tasas y licencia de obra. Por tanto el coste a considerar es el anterior, considerando que éste no se ha desvirtuado durante el proceso constructivo (56.369,59 €).

Teniendo en cuenta que la construcción del quiosco finalizó en el año 2006, al valor anterior se le ha de aplicar un coeficiente corrector que ponderará la antigüedad del mismo, según el uso del edificio y la calidad constructiva del mismo (Norma 13). Considerando un uso comercial (Uso 2º), de categoría 4 (según cuadro de coeficientes de valor de las construcciones, edificio comercial exclusivo y en una planta) y una antigüedad entre 15 y 19 años, corresponde un coeficiente de "0,77". El estado de conservación es normal, a pesar de su edad, no requiriéndose reparaciones o en su caso de escasa entidad, correspondiendo el coeficiente "1", por lo que, el valor actual de la construcción considerado es de **43.404,58 €** (56.369,58 € * 0,77 * 1)

6. VALORACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

El objeto de la valoración es la concesión administrativa del uso privativo del bien de dominio público.

La Orden de 18 de julio de 2016 (BOJA núm. 148 de fecha 3 de agosto de 2016), que aprueba los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de la liquidación de los hechos imponible de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones, establece las reglas para la aplicación de los mismos y publica la metodología seguida para su obtención.

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4 del Artículo 3 «Reglas para la aplicación de los coeficientes y efectos.» de la citada Orden, el Ayuntamiento puede estimar el valor real aplicando los coeficientes que figuran en el Anexo II según el Artículo 2 «Coeficientes», al valor catastral de la fecha del hecho imponible, una vez comprobada la coincidencia de las características físicas, económicas y legales de las bases de datos catastrales con las reglas del mismo.

El coeficiente multiplicador del valor catastral para estimar el valor real del suelo es de 1,32.

El quiosco se integra en una parcela con una superficie catastral de 21.004 m² y un valor catastral del suelo, según Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de fecha 16 de marzo de 2021 con CSV:

Código Seguro De Verificación:	9YTKo3wBCS31W0tnr7fGxQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ventura Vique Vique	Firmado	31/03/2022 10:41:12
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9YTKo3wBCS31W0tnr7fGxQ==		





3QM49MSYDW2F2K22, verificable en: en <https://www.sedecatastro.gob.es> , es de 36.015,00 €.

La superficie catastral del quiosco es de 93,00 m² empleándose ésta a los efectos de la valoración del dominio público.

El valor actual de la totalidad de la parcela se obtiene aplicando el coeficiente anterior (1,32- Anexo II de la Orden de 18 de julio de 2016) al valor catastral, resultando **47.539,80 €** (1,32 * 36.015,00 €), por lo que el valor actual repercutido al metro cuadrado de suelo es de **2,26 €** (47.539,80 € / 21.004,00 m²).

La superficie ocupada por el quiosco según la Certificación Catastral anterior es de 93,00 m², lo que supone un valor de suelo equivalente a 2,26 €/m² * 93,00 m² = **210,18 €**.

El objeto de la valoración es la concesión administrativa del uso privativo del bien de dominio público.

7. VALORACIÓN UNITARIA DE UN QUIOSCO.

Coste construcción quiosco:	43.404,580 €
Coste unitario del dominio público:	210,180 €
Coste unitario del inmueble:	43.614,760 €

8. PLANOS.

1. Planta, alzados y sección acotada.
2. Instalaciones.
3. Certificación catastral.
4. Fotografías.

Por todo lo anterior, salvo criterio mejor fundado en derecho, se informa a los efectos oportunos, en Castilleja de Guzmán, a la fecha de la firma electrónica. EL ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL, fdo.: Ventura Vique Vique.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE.

Código Seguro De Verificación:	9YTKo3wBCS31W0tnr7fGxQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ventura Vique Vique	Firmado	31/03/2022 10:41:12	
Observaciones		Página	5/5	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/9YTKo3wBCS31W0tnr7fGxQ==			