

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 555660.39DJ1-B1DAC-PAT74.26AA48CFE05136C75F3816013D1CDBED4697B8B8) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

Delegación de Deportes, Pl/ Constitución, nº 1, 21001, Huelva, tlfno: 959255600 Fax: 959540928 e-mail: concejala.deportes@huelva.es [www.huelva.es](http://www.huelva.es)



**Ayuntamiento  
de Huelva**  
SERVICIOS DEPORTIVOS  
MUNICIPALES



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS PARA LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE DETERMINADOS ESPACIOS DEPORTIVOS DE LOS POLIDEPORTIVOS MUNICIPALES "ANDRÉS ESTRADA" Y "DIEGO LOBATO".**

**1º.- Objeto del pliego**

Constituye el objeto del presente pliego establecer las prescripciones técnicas a tener en cuenta a la hora de regular la licitación del otorgamiento de una concesión administrativa sobre determinados espacios deportivos municipales, ubicados en los polideportivos municipales Andrés Estrada y Diego Lobato para su explotación privada como centro donde se oferten actividades deportivas.

**2º.- Objeto de la concesión**

El Excmo. Ayuntamiento de Huelva cuenta con los polideportivos objeto de este pliego, son edificios municipales de dominio público destinado a la realización de actividades deportivas.

No obstante, se insta al departamento de Contratación que se inicien los trámites para otorgar concesión administrativa.

Están dotados de distintos espacios deportivos, como, gimnasios, aulas multifuncionales y calles de piscina cubierta, los cuales están acondicionados para poder impartir clases de distintas disciplinas deportivas.

La gestión del edificio así como su conservación y mantenimiento está encomendada al Área de Deportes del Ayto. de Huelva.

Existe propuesta del Técnico responsable del Área de Deportes, con fecha 9 de septiembre de 2016, en la que se propone el destino de determinados espacios deportivos como concesión administrativa de uso a favor de empresas de gestión deportiva privadas que desarrollen en el centro programas deportivos de carácter privado que sirvan para completar la oferta pública municipal que se viene llevando a cabo.

Los espacios deportivos susceptibles de concesión son los siguientes: (todos los espacios en horario de 16'00 a 21'30 horas)

- Polideportivo Andrés Estrada  
3 calles de piscina climatizada: cursos de natación para niños y adultos.  
Gimnasio.
- Polideportivo Diego Lobato  
3 calles de piscina climatizada: cursos de natación para niños y adultos.  
Vaso de enseñanza.  
Sala Multifuncional.  
Gimnasio.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 555660 39DJ1-B1DAC-PAT74 26AA88CFE05136C75F3816013D1CDBED4697B8B9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

Delegación de Deportes, Pl/ Constitución, nº 1, 21001, Huelva. tlfno: 959255600 Fax: 959540928 e-mail: concejalija.deportes@huelva.es [www.huelva.es](http://www.huelva.es)



**Ayuntamiento  
de Huelva**  
SERVICIOS DEPORTIVOS  
MUNICIPALES

La concesión se efectuara sobre la totalidad de los espacios y en la totalidad del tiempo acordado, no admitiéndose propuestas de uso sólo para parte de los mismos, o en periodos determinados.

Será por cuenta del concesionario la contratación de servicios de telefonía y telecomunicaciones que necesite para sus actividades mediante líneas independientes y separadas de las del resto del centro, así como el mobiliario, equipos y suministros que pudiera necesitar.

El edificio cuenta con servicios de luz, agua, limpieza y mantenimiento de instalaciones.

**3º.- Características de las Actividades objeto del pliego.**

Los espacios en los que se desarrollaran las actividades son en los Polideportivos Municipales Andrés Estrada y Diego Lobato.

El horario en el que se desarrollaran las Actividades es entre las 16,00 y las 21,30 horas, de lunes a viernes.

Se deberá presentar los siguientes programas:

- Actividades de Verano, Semana Santa y Navidades: se desarrollarán en los periodos comprendidos entre el 1 de julio y el 15 de septiembre (verano), en la semana correspondiente a la Semana Santa y entre el 22 de diciembre y el 7 de enero (Navidad). Estarán disponibles para la empresa adjudicataria sólo las Instalaciones del Polideportivo Andrés Estrada objeto de la concesión, y en el horario acordado.
- Actividades de Invierno: se desarrollarán en el periodo comprendido entre el 16 de septiembre y el 30 de junio (exceptuando los periodos de Semana Santa y Navidades detallados en el punto anterior). Estarán disponibles la totalidad de las Instalaciones objeto de la concesión, y en el horario acordado.

**4º.- Programación de temporada**

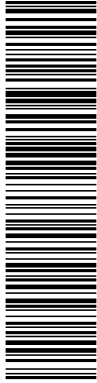
La programación debe contemplar la planificación de todos los aspectos metodológicos deportivos que se desarrollaran a lo largo del curso, y de cada una de las modalidades deportivas que se van a desarrollar.

**5º.- Obligaciones de la empresa adjudicataria**

Además de todo lo contemplado en los puntos anteriores, se consideran obligaciones esenciales del adjudicatario, las siguientes:

- Dotar al contrato de los recursos humanos necesarios para su prestación, conforme establece el apartado 6 de este Pliego, siguiendo los preceptos de régimen laboral, fiscal y de seguridad social que le sean de aplicación.

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO: Pliego Técnico exppte 25-2017	IDENTIFICADORES -: APROBADO EN JUNTA GOBIERNO LOCAL DE 12-2-2018
OTROS DATOS Código para validación: 39DJ1-B1DAC-PAT74 Fecha de emisión: 26 de febrero de 2018 a las 9:25:26 Página 3 de 13	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Auxiliar Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 14/02/2018 12:24 2.- Oficial Mayor de Excmo. Ayuntamiento de Huelva en nombre de Secretaría General - Secretario Firmado 14/02/2018 15:08 ESTADO <b>FIRMADO</b> 14/02/2018 15:08



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 555660 39DJ1-B1DAC-PAT74 26A4A8CFE05136C75F3816013D1CDBED4697B8B9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



**Ayuntamiento  
de Huelva**  
SERVICIOS DEPORTIVOS  
MUNICIPALES

Delegación de Deportes, Pl/ Constitución, nº 1, 21001, Huelva. tfn: 959255600 Fax: 959540928 e-mail: concejala.deportes@huelva.es **www.huelva.es**

- Dotar al contrato de los recursos materiales para su prestación, conforme al apartado 7 de este Pliego.
- Facilitar al Servicio de Deportes del Ayuntamiento de Huelva toda la documentación sobre el servicio que presta.
- La empresa adjudicataria colaborara en el cumplimiento de la normas, procedimientos y reglamento de uso vigentes en las instalaciones municipales, acceso, indumentaria de los usuarios, salubridad, seguridad y correcta utilización de materiales que se usan para las actividades. Asimismo velara por el cumplimiento de la ley orgánica de protección de datos personal en relación con aquellos que pueda manejar con ocasión del contrato.
- El servicio de deportes del Ayuntamiento de Huelva deberá conocer y autorizar el paso de cualquier tipo de encuestas, documentos o comunicación que la entidad adjudicataria desea dirigir a los usuarios.

**6º.- Recursos Humanos y Relación Laboral**

- El personal contratado por la empresa adjudicataria dependerá exclusivamente de dicha empresa, por lo tanto ésta tendrá todos los derechos y deberes inherentes a su calidad de patrono, debiendo cumplir las disposiciones vigentes en materia laboral de Seguridad Social y de Prevención de Riesgos laborales, referidas al personal a su cargo. Por tanto, el personal de la empresa adjudicataria, en ningún supuesto podrá considerarse con relación laboral, contractual, funcionarial o de naturaleza alguna, respecto del Ayuntamiento de Huelva, debiendo dicha empresa tener debidamente informado a su personal sobre este extremo.
- Cuando el personal contratado no proceda con la debida corrección o fuera evidentemente poco cuidadoso con el desempeño de su cometido, el ayuntamiento de Huelva, a través de su Servicio de Deportes, podrá exigir a la empresa adjudicataria que prescinda del trabajador en cuestión.
- En caso de accidente o perjuicio de cualquier género ocurrido al personal con ocasión del ejercicio de sus trabajos con la contrata, la empresa adjudicataria cumplirá lo dispuesto en las normas vigentes bajo su responsabilidad, sin que esta alcance, en modo alguno, al Excmo. Ayuntamiento de Huelva.
- La Empresa adjudicataria designara a una persona como coordinador de las actividades y que sea el interlocutor válido y con capacidad ejecutiva ante el Servicio de Deportes del Ayuntamiento de Huelva.
- El Servicio de Deportes designara un/a Técnico/a que supervisara la realización y correcto desarrollo de los trabajos. Así como velar por que se cumplan los contenidos del presente Pliego.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 555660\_39DJ1-B1DAC-PAT74\_26AA88CFE05136C75F3816013D1CDBED4697B8B9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

Delegación de Deportes, Pl/ Constitución, nº 1, 21001, Huelva. tfo: 959255600 Fax: 959540928 e-mail: concejalia.deportes@huelva.es [www.huelva.es](http://www.huelva.es)



**Ayuntamiento  
de Huelva**  
SERVICIOS DEPORTIVOS  
MUNICIPALES

### 7º.- Medios Técnicos y Materiales

Para la adecuada prestación del servicio, la empresa se hace cargo de proveer a su destino los medios técnicos y materiales necesarios, excepto los fungibles deportivos y de la instalación; así como el consumo de energía por parte de estos.

- La empresa adjudicataria deberá de proveer uniformes de trabajo homogéneos para el conjunto de monitores.
- La empresa adjudicataria deberá de proporcionar a sus empleados el equipamiento deportivo necesario.

### 8º.- Seguros

La empresa adjudicataria deberá tener un seguro de Responsabilidad Civil por daños a terceros, tanto a personas como a cosas, así como por daños producidos al Excmo. Ayuntamiento de Huelva, durante la vigencia del contrato.

Cuando por cualquier causa imputable a la empresa adjudicataria no se formalice el contrato dentro del plazo indicado, el Excmo. Ayuntamiento de Huelva podrá tener por no efectuada la adjudicación.

### 9º.- Sanciones

Podrán imponerse sanciones al contratista por el defectuoso cumplimiento de sus obligaciones o por su "no realización" de los servicios establecidos en el presente pliego. La sanción será de ciento veinte (120) euros mínimos por actividad y día.

### 10º.- Canon y forma de pago

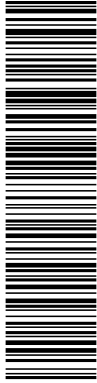
Anexo a este pliego se determina y justifica el establecimiento de un canon anual compuesto de las siguientes cantidades:

- a) **QUINCE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS Y TREINTA Y CUATRO CENTIMOS (15.585,34 €).**

La cantidad fijada tiene el concepto de mínimo, por lo que los licitadores presentaran ofertas por igual o superior cantidad.

Dicha cantidad será devengada en su totalidad por el mero uso del derecho de ocupación, con independencia de la intensidad de uso que el concesionario de a las instalaciones y no teniéndose en cuenta, por tanto, periodos de inactividad en todas o parte de los espacios deportivos.

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO: Pliego Técnico exppte 25-2017	IDENTIFICADORES -: APROBADO EN JUNTA GOBIERNO LOCAL DE 12-2-2018
OTROS DATOS Código para validación: 39DJ1-B1DAC-PAT74 Fecha de emisión: 26 de febrero de 2018 a las 9:25:26 Página 5 de 13	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Auxiliar Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 14/02/2018 12:24 2.- Oficial Mayor de Excmo. Ayuntamiento de Huelva en nombre de Secretaría General - Secretario Firmado 14/02/2018 15:08



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 555660.39DJ1-B1DAC-PAT74.26AA88CFE05136C75F3816013D1CDBED4697B8B9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

Delegación de Deportes, P/ Constitución, nº 1, 21001, Huelva, tfnco: 959255600 Fax: 959540928 e-mail: concejalia.deportes@huelva.es [www.huelva.es](http://www.huelva.es)



**Ayuntamiento  
de Huelva**  
SERVICIOS DEPORTIVOS  
MUNICIPALES

**11º.- Plazo de la concesión y reversión de las instalaciones.**

La concesión para la ocupación y explotación de los espacios deportivos tendrá una duración de 4 años improrrogables (no se puede prorrogar)

El plazo comenzará a contar desde la fecha de formalización de la concesión en el correspondiente documento administrativo.

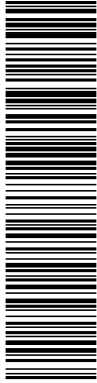
A la finalización de la concesión, será obligación del concesionario revertir las instalaciones a su estado previo, salvo acuerdo expreso entre las partes en otro sentido.

**12º.- Condiciones en la prestación del servicio por el concesionario.**

Corresponderá al concesionario:

- 1.- Poner a disposición de los usuarios, en el plazo máximo de un mes desde la formalización del contrato, el 100% de los espacios descritos en el apartado 2 de este Pliego.
- 2.- El adjudicatario habiendo realizado su propio estudio de explotación, con su correspondiente estudio económico-financiero, asume a su riesgo y ventura la explotación de los espacios deportivos pactados en los pliegos y en la oferta presentada, eximiendo al Ayto. de Huelva de los riesgos de la explotación.
- 3.- El adjudicatario asume la obligación del mantenimiento de las instalaciones objeto del contrato, referido al conjunto de tareas a realizar para conservar el inmueble, así como mantener en óptimas condiciones de uso, confort, higiene y seguridad del equipamiento deportivo que se haya puesto a su disposición.
- 4.- El adjudicatario deberá iniciar el uso de los espacios en el plazo que se establezca en el contrato que se formalice con el Ayto. de Huelva, por lo que no habrá en ningún caso interrupción del uso que pasa de gestionarse directamente por el Ayto. de Huelva a gestionarse por la futura empresa concesionaria.
- 5.- El adjudicatario estará obligado a completar, si así fuera necesario, o equipar las dependencias de las instalaciones objeto de este concesionario y que sea necesario para la realización de sus actividades.
- 6.- Cumplir las disposiciones vigentes en materia fiscal, laboral, de seguridad social y de seguridad e higiene en el trabajo y el reglamento sobre instalaciones deportivas.
- 7.- Facilitar a cada uno de sus trabajadores, una credencial personal, en la que se indique: nombre, puesto de trabajo y fotografía actualizada. Asimismo uniformará a su personal con la indumentaria que se requiera.
- 8.- Cuidar del buen orden de las instalaciones.
- 9.- Contratar un seguro de responsabilidad civil a terceros derivados del estado y ocupación de las instalaciones y sus actividades para posibles daños a alumnos, personal técnico, docentes y terceros durante la vigencia de la concesión.

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO: Pliego Técnico exppte 25-2017	IDENTIFICADORES -: APROBADO EN JUNTA GOBIERNO LOCAL DE 12-2-2018
OTROS DATOS Código para validación: <b>39DJ1-B1DAC-PAT74</b> Fecha de emisión: <b>26 de febrero de 2018 a las 9:25:26</b> Página 6 de 13	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Auxiliar Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 14/02/2018 12:24 2.- Oficial Mayor de Excmo. Ayuntamiento de Huelva en nombre de Secretaría General - Secretario Firmado 14/02/2018 15:08  ESTADO <b>FIRMADO</b> 14/02/2018 15:08



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 555660.39DJ1-B1DAC-PAT74.26A4A8CFE05136C75F3816013D1CDBED4697B8B9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



**Ayuntamiento  
de Huelva**  
SERVICIOS DEPORTIVOS  
MUNICIPALES

10.- No subrogar, ceder ni traspasar a terceras personas los derechos y obligaciones que dimanen de este contrato.

**13º Criterio para determinar la adjudicación.**

A la vista de las prescripciones descritas en el presente pliego, se propone como criterio de adjudicación el precio, valorándose la mejora al alza del canon mínimo, que asciende a la cantidad de **QUINCE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS Y TREINTA Y CUATRO CENTIMOS (15.585,34 €uros)**.

En el supuesto de que aplicando los criterios de adjudicación dos o más empresas obtengan igual puntuación, tendrá preferencia aquella empresa que tenga en la plantilla mayor número de trabajadores discapacitados (no inferior al 2% de acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Sexta del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público).

Huelva, 18 de julio de 2017

El Técnico Responsable del Servicio de Deportes

Fdo.: José Vallés Pascual

Delegación de Deportes, P/ Constitución, nº 1, 21001, Huelva, tfo: 959255600 Fax: 959540928 e-mail: concejalía.deportes@huelva.es **www.huelva.es**



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 555660 39DJ1-B1DAC-PAT74 26AA88CFE05136C75F3816013D1CDBED4697B8B9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

Delegación de Deportes, P/ Constitución, nº 1, 21001, Huelva, tño: 959255600 Fax: 959540928 e-mail: concejala.deportes@huelva.es **www.huelva.es**



**Ayuntamiento  
de Huelva**  
SERVICIOS DEPORTIVOS  
MUNICIPALES

## ANEXO JUSTIFICACIÓN CANON ANUAL

Área de Urbanismo, Infraestructura y Servicios Públicos.

Ref. VALORACION DE CONCESION DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS DE DIEGO LOBATO Y ANDRES ESTRADA  
Expte.

### 1. OBJETO

Desde el Área de Servicios Deportivos Municipales del Ayuntamiento de Huelva, se ha solicitado la valoración de diferentes espacios deportivos, para la tramitación de una CONCESION ADMINISTRATIVA de los mismos. Concretamente los espacios que pretenden valorar, se encuentran englobados dentro de las instalaciones deportivas municipales denominadas como POLIDEPORTIVO DIEGO LOBATO Y POLIDEPORTIVO ANDRES ESTRADA. Ambas instalaciones son patrimonio municipal y albergan diferentes usos deportivos, en este caso concreto vamos a valorar la CESION DE USO de las instalaciones que se detallan a continuación durante horario de tarde:

#### ANDRÉS ESTRADA:

GIMNASIOS Y SALA DE ARTES MARCIALES: **248,50m<sup>2</sup>**.

PISCINA: 3 CALLES DE LAS 6 QUE DISPONE EL RECINTO: **750 m<sup>2</sup>. (3/6 calles)**.

#### DIEGO LOBATO:

GIMNASIOS Y SALA DE ARTES MARCIALES: **2 salas de 107 m<sup>2</sup>**

PISCINA: 3 CALLES DE LAS 8 QUE DISPONE EL RECINTO: **1.075 m2 (3/8 calles)**

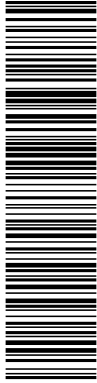
VASO TERAPEUTICO: **115 m<sup>2</sup>**

### 2. CONTENIDO

#### 2.1. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

A) El Reglamento de Entidades Locales (RD 1372/1986), en el capítulo IV determina las condiciones de la "*Utilización de los bienes de dominio público*", y especifica los bienes que pueden estar sujetos a concesión administrativa.

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO: Pliego Técnico exppte 25-2017	IDENTIFICADORES -: APROBADO EN JUNTA GOBIERNO LOCAL DE 12-2-2018
OTROS DATOS Código para validación: 39DJ1-B1DAC-PAT74 Fecha de emisión: 26 de febrero de 2018 a las 9:25:26 Página 8 de 13	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Auxiliar Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 14/02/2018 12:24 2.- Oficial Mayor de Excmo. Ayuntamiento de Huelva en nombre de Secretaría General - Secretario Firmado 14/02/2018 15:08 ESTADO <b>FIRMADO</b> 14/02/2018 15:08



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 555660.39DJ1-B1DAC-PAT74.26AA48CFE05136C75F3816013D1CDBED4697B8B9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

Delegación de Deportes, P/ Constitución, nº 1, 21001, Huelva, tfn: 959255600 Fax: 959540928 e-mail: concejalia.deportes@huelva.es **www.huelva.es**



**Ayuntamiento de Huelva**  
SERVICIOS DEPORTIVOS  
MUNICIPALES

**B) La legislación Andaluza publicada el 15 de febrero de 2006, en el art. 61 determina lo siguiente:**

- Art. 61. *Solicitud de uso común especial y privativo de un bien de dominio público.***
1. *Cuando una persona, por propia iniciativa, pretendiere un uso común especial o privativo del dominio público, deberá presentar a la entidad local que se titular del bien de dominio público una memoria explicativa de la utilización y sus fines, y justificativa de su conveniencia, oportunidad o necesidad, podrá acompañarla con un proyecto o anteproyecto de la utilización pretendida. El órgano competente al que corresponda la resolución definitiva del expediente examinará la solicitud y teniendo presente el interés público, la admitirá a trámite o la rechazará.*
- Art. 62. *Formulación y contenido del proyecto técnico de la actividad proyectada.***
1. *Admitida la conveniencia de la ocupación, el órgano competente si la solicitud no se hubiese acompañado de documento técnico o sólo anteproyecto, podrá encargar a su personal técnico la redacción del proyecto correspondiente o podrá convocar concurso de proyectos en la forma dispuesta por la legislación de contratos de las administraciones públicas...*
  2. *El proyecto contendrá los datos y documentos exigidos por la normativa vigente atendiendo a la actividad a desarrollar, y además se incluirá la valoración del dominio público a ocupar.*

**3. VALORACIÓN DE LA PARCELA DOTACIONAL**

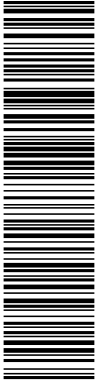
**3.1 VALORACION DEL SUELO**

Para realizar la valoración de las instalaciones deportivas teniendo en cuenta la peculiaridad del uso deportivo, y la zona en la que se ubica planteamos la valoración de suelo mediante la comparación del Uso de la parcela Dotacional con una parcela destinada a Vivienda Protegida, similar a las que existen en las inmediaciones.

El VALOR MÁXIMO DE REPERCUSIÓN DEL SUELO DESTINADO A VIVIENDA PROTEGIDA, queda establecido por la Legislación Estatal y Autonómica, según el Decreto 395/2008, Art. 15:

*La repercusión del Suelo sobre las Ventas (incluyendo costes de urbanización) será del 15% como norma general; cuando existan locales comerciales y en su caso anejos no vinculados, el precio de los terrenos destinados a estos usos no podrá exceder del 30% del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia de las viviendas por los metros cuadrados de la superficie útil de los referidos locales comerciales y anejos no vinculados.*





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 555660 39DJ1-B1DAC-PAT74 26A48CFE05136C75F3816013D1CDBED4697B8B9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



**Ayuntamiento  
de Huelva**  
SERVICIOS DEPORTIVOS  
MUNICIPALES

Delegación de Deportes, P/ Constitución, nº 1, 21001, Huelva, tfn: 959255600 Fax: 959540928 e-mail: concejalia.deportes@huelva.es **www.huelva.es**

**CONCLUSIÓN PAR EL PROCESO DE VALORACIÓN:**

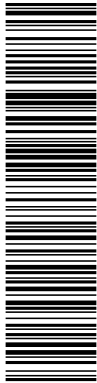
1. *El Uso dotacional deportivo que se pretende valorar, no tiene en el mercado referencias que determinen su valoración, ni por lo tanto las repercusiones del suelo que le afectan objeto de esta concesión; por este motivo lo referenciamos al mismo régimen de usos tipo dotacional que se establece para las viviendas de Protección Oficial, en su régimen general, como uso más aproximado y siempre tomando las cantidades que nos resulten, como máximas.*
2. *Sobre esta base de comparación, se encuentran establecidos los precios máximos de venta y de la repercusión del suelo que le afecta, resultando 1394,72 €/m<sup>2</sup>.*
3. *Como precios de construcción se emplean los obtenidos de mercado actual muy similares a los módulos contemplados en los Colegios Profesionales de Arquitectos y que para nuestro caso tomamos la cifra de 500€/ m<sup>2</sup> de Ejecución Material, al que le sumarán los demás gastos de licencias, proyectos, etc., derivados de la construcción.*
4. *Sobre la cantidad resultante como valor de venta en el mercado, se procede a descontar los gastos inherentes a la construcción, obteniéndose el valor de suelo.*
5. *A la valoración global efectuada para la aplicación del canon, se detraerá en nuestro caso las cargas existentes en la parcela, consistentes en las demoliciones de la edificación de frigoríficos actual, incluyendo cimentaciones, la limpieza de parcela y la Urbanización de todo el conjunto en forma similar a la ordenación del Parque en la que se encuentra.*
6. *Se aplica el criterio anterior, según el método Residual Estático, recogido por la legislación actual para tasaciones inmobiliarias y empleado por las todas las oficinas de tasación.*

**6.1 VALORACIÓN SEGÚN EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO PARA SUELOS URBANOS.**

Para la valoración del suelo calificado con uso dotacional usamos el MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO PARA SUELOS URBANOS, según lo establecido en la Ley del Suelo L8/2007.

En este método el cálculo se realiza sin tener en cuenta el factor tiempo, pero sí todos los componentes que inciden en el valor del producto inmobiliario.

El objetivo es por lo tanto obtener el valor unitario de repercusión del suelo a partir del valor de mercado del producto inmobiliario terminado mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

**Ayuntamiento  
de Huelva****SERVICIOS DEPORTIVOS  
MUNICIPALES**Delegación de Deportes, Pl/ Constitución, nº 1, 21001, Huelva, tfnro: 959255600 Fax: 959540928 e-mail: [concejalia.deportes@huelva.es](mailto:concejalia.deportes@huelva.es) [www.huelva.es](http://www.huelva.es)

$$F = VM * (1-b) - Ci$$

F= valor de mercado del suelo.

VM= valor de mercado del inmueble terminado.

b= margen de beneficio del promotor en tanto por uso atendiendo a los ratios medios del mercado, en ese momento y para ese producto.

Ci= cada uno de los costes y gastos de promoción considerados.

Para las valoraciones urbanísticas los márgenes brutos son los fijados en el anexo de la ECO/805/2003.

Utilizaremos los métodos de valoración de la ECO/805/2005 de 27 de marzo, *sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.*

Los métodos residuales se basan en dos principios fundamentales: el de "Mejor y más intenso uso" y el de "principio de valor residual".

**\* CÁLCULO DEL BENEFICIO DEL PROMOTOR (b).**

$$b = 1,5 * (TLR + PR)$$

b=Margen de beneficio del promotor en tanto por uso atendiendo a los ratios medios del mercado, en ese momento y para ese producto.

En este caso establecemos un margen de beneficio del 12% teniendo en cuenta el producto, vivienda protegida.

**\* CÁLCULO DE LOS GASTOS DE LA CONSTRUCCIÓN**

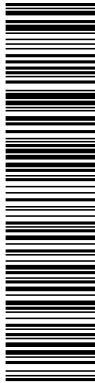
$$Cc = 500,00 \text{ €/m}^2$$

$$Cc = Cem + Gg + Bc$$

Cc= Costes de la Construcción.

Gg= Gastos Generales.(6%)

Bc= Beneficios del Constructor.(13%)

**Ayuntamiento  
de Huelva**SERVICIOS DEPORTIVOS  
MUNICIPALES

El Presupuesto de Ejecución Material y el Presupuesto General incluidos los beneficios del promotor, asciende a **595,00 €/m<sup>2</sup>**

$$Ci = Cc + Gp + Gcf$$

Ci=Gastos de la promoción.

$$Ci = 794,63 \text{ €}$$

**\* CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO**

$$F = VM * (1-b) - Ci$$

El valor de mercado del suelo en esa zona lo hacemos por comparación con la vivienda residencial de VPO por lo que obtenemos según los valores actuales para Huelva:

Modulo de VPO Régimen General para Huelva 1.394,72€/m<sup>2</sup> útil, lo que supone teniendo en cuenta la repercusión construida/útil (1,28), 1.089,62 €/m<sup>2</sup> construido.

$$F = 1.089,62 \text{ €/m}^2\text{t} * (1 - 0,12) - 794,63 \text{ €/m}^2\text{t} = 164,24 \text{ €/m}^2\text{t}$$

APLICANDO ESTE VALOR A LA EDIFICABILIDAD TOTAL DE LA PARCELA DOTACIONAL SE OBTIENE:

$$F \text{ edificación} = 164,24 \text{ €/m}^2\text{t} * 4.700,93 \text{ m}^2 \text{techo} = 772.080,74 \text{ €}$$

Aplicando este valor a las superficies objeto de la concesión se obtienen las siguientes cantidades:

**ANDRÉS ESTRADA:**

GIMNASIOS Y SALA DE ARTES MARCIALES:

$$F = 248,50\text{m}^2 \times 164,24 \text{ €/m}^2\text{t} = 40.813,64 \text{ €}$$

PISCINA: 3 CALLES DE LAS 6 QUE DISPONE EL RECINTO: 750 m<sup>2</sup>. (3/6 calles).

$$F = (3/6) 750\text{m}^2 \times 164,24 \text{ €/m}^2\text{t} = 61.590 \text{ €}$$



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 555660.39DJ1-B1DAC-PAT74.26A4A8CFE05136C75F3816013D1CDBED4697B8B9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

Delegación de Deportes, P/ Constitución, nº 1, 21001, Huelva, tfn: 959255600 Fax: 959540928 e-mail: concejalia.deportes@huelva.es [www.huelva.es](http://www.huelva.es)



**Ayuntamiento  
de Huelva**  
SERVICIOS DEPORTIVOS  
MUNICIPALES

**DIEGO LOBATO:**

GIMNASIOS Y SALA DE ARTES MARCIALES:

F=  $2x 107m^2x 164,24 \text{ €/m}^2t= 35.147,36 \text{ €}$

PISCINA: 3 CALLES DE LAS 8 QUE DISPONE EL RECINTO:

F=  $(3/8) 1.075 m^2x 164,24 \text{ €/m}^2t= 66.209,25 \text{ €}$

VASO TERAPEUTICO: **115 m<sup>2</sup>**

F=  $115 m^2x 164,24 \text{ €/m}^2t= 18.887,60 \text{ €}$

Al tratarse de una concesión sólo en horario de tarde aplicamos un coeficiente del 70% puesto que el uso mayoritario de las instalaciones se realiza en este horario, así nos lo ha confirmado el Área de Deportes del Ayuntamiento.

**ANDRÉS ESTRADA:**

GIMNASIOS Y SALA DE ARTES MARCIALES: **28.569,54 €**

PISCINA: 3 CALLES DE LAS 6 QUE DISPONE EL RECINTO: **43.113 €**

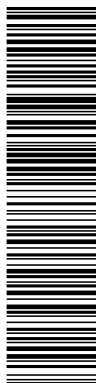
**DIEGO LOBATO:**

GIMNASIOS Y SALA DE ARTES MARCIALES: **24.603,15 €**

PISCINA: 3 CALLES DE LAS 8 QUE DISPONE EL RECINTO: **46.346,47 €**

VASO TERAPÉUTICO: **13.221,32 €**

LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS ASCIENDE A LA CANTIDAD DE CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS Y CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS **(155.853,48 €)**.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 555660.39DJ1-B1DAC-PAT74.26AA48CFE05136C75F3816013D1CDBED4697B8B9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

Delegación de Deportes, P/ Constitución, nº 1, 21001, Huelva, tfn: 959255600 Fax: 959540928 e-mail: concejalia.deportes@huelva.es **www.huelva.es**



**Ayuntamiento  
de Huelva**  
SERVICIOS DEPORTIVOS  
MUNICIPALES

#### 4. CANON.

Para la valoración del Canon se tiene en cuenta lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (Vigente hasta el 22 de Julio de 2014):

##### Art.24

*1. El importe de las tasas previstas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local se fijará de acuerdo con las siguientes reglas:*

- *a) Con carácter general, tomando como referencia el valor que tendría en el mercado la utilidad derivada de dicha utilización o aprovechamiento, si los bienes afectados no fuesen de dominio público. A tal fin, las ordenanzas fiscales podrán señalar en cada caso, atendiendo a la naturaleza específica de la utilización privativa o del aprovechamiento especial de que se trate, los criterios y parámetros que permitan definir el valor de mercado de la utilidad derivada.*
- *b) Cuando se utilicen procedimientos de licitación pública, el importe de la tasa vendrá determinado por el valor económico de la proposición sobre la que recalga la concesión, autorización o adjudicación.*
- *c) Cuando se trate de tasas por utilización privativa o aprovechamientos especiales constituidos en el suelo, subsuelo o vuelo de las vías públicas municipales, a favor de empresas explotadoras de servicios de suministros que resulten de interés general o afecten a la generalidad o a una parte importante del vecindario, el importe de aquéllas consistirá, en todo caso y sin excepción alguna, en el 1,5 por ciento de los ingresos brutos procedentes de la facturación que obtengan anualmente en cada término municipal las referidas empresas*

El canon que se establece a pagar por los concesionarios de las instalaciones se establece en un **10%** de la valoración realizada, anualmente durante los años de concesión, puesto que aunque la valoración se ha realizado sobre las superficies útiles de las diversas infraestructuras, no se han tenido en cuenta que el resto de zonas comunes de los polideportivos (vestuarios y áreas de descanso) también serán utilizados por los usuarios de los gimnasios y las piscinas, además tanto el mantenimiento como la conservación de las instalaciones serán llevadas a cabo por parte del Área de Deportes, por lo que los servicios de utilización de estos espacios están exentos de estos gastos.

El canon establecido asciende por lo tanto a una cantidad de **QUINCE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS Y TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS (15.585,34 €)**.