



AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA
ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

REFERENCIA:

Nº ASIENTO: 001-I-OYS-2023

FECHA DE SOLICITUD: 04-01-2023

SITUACIÓN: CALLE AZAHAR S/N (REF. CATASTRAL 6332010QB5363S0001EB)

SOLICITANTE: D. JOSE LUIS PALOMO ROMERO (Concejal).

En relación a la petición realizada por correo electrónico de fecha 04/01/2023 del Sr. Concejal de Deportes referente a la "LICITACIÓN DE LA GESTIÓN INDIRECTA POR CONCESIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE LA EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA NAVE MUNICIPAL DEDICADA A LA ACTIVIDAD DE TAEKWONDO", sita en el centro de empresas (Acceso por calle Rafael Pichardo s/n)", propiedad del Ayuntamiento de Almensilla, donde se requiere la VALORACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO, se indica a continuación los datos, el análisis y valoración de este bien de Dominio Público.

PRIMERO. SITUACIÓN URBANÍSTICA.

1.-Planeamiento de Aplicación:

1.1.- Plan General de Ordenación Urbanística, mediante Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Almensilla a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, aprobada el 19 de marzo de 2009.

1.2.- Modificación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla, correspondiente a la Parcela "ED" del Plan Parcial de Ordenación del Sector B "Los Cerrillos", aprobada definitivamente el 26 de abril de 2017.

2.- Clasificación del suelo: URBANO CONSOLIDADO.

3.- Calificación: EQUIPAMIENTO DOCENTE.

CONDICIONES DE USO: Según el artículo 45 de las ordenanzas reguladoras del citado Plan Parcial, en la citada parcela se establecen las siguientes condiciones de uso:

1.- Uso exclusivo. Equipamiento educativo.

2.- Uso complementario. Aparcamiento en la proporción de 1 plaza cada 100 m² construidos.

3.- Usos alternativos. Para el caso de que no se considere adecuado el terreno para el uso escolar, se considera usos alternativos los de equipamiento con carácter público, con el siguiente régimen de implantación y edificación:

a) Bajo esta definición se permitirá cualquiera de los equipamientos públicos regulados en las presentes ordenanzas para la Zona de Servicios de Interés Público y Social, así como los recogidos como tales en las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, y cualquier otro análogo a los anteriores.

b) No serán de aplicación las condiciones de parcela del artículo 43 del presente Plan Parcial, permitiéndose la divisibilidad de la parcela en cuantas unidades sea necesaria para la obtención de los fines sociales de la presente Modificación, con un mínimo de trescientos (300) m² por parcela resultante.

c) No serán de aplicación las condiciones de situación y retranqueos recogidos en el artículo 44 del presente Plan Parcial, pudiéndose adosar la edificación a todos sus linderos.

d) Específicamente se permite el uso "Equipamiento Público para el Fomento del Empleo y la Creación de Nuevas Empresas", entendiéndose como tal a aquel uso implantado sobre suelo y construcción de titularidad pública municipal, sub-divisible en varios lotes, y en el que el Ayuntamiento permita la implantación temporal de empresas locales de nueva creación en régimen

Código Seguro De Verificación:	rkd16R95IsRL1Ypy3dEBLQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Ramirez Barrera	Firmado	14/02/2023 13:48:41
Observaciones		Página	1/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/rkd16R95IsRL1Ypy3dEBLQ==		





AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

de arrendamiento o concesión. Las empresas que se acojan a este régimen habrán de obtener la oportuna licencia municipal de actividad, para lo cual se permitirán únicamente aquellos usos de carácter terciario o industrial que las Normas Urbanísticas del PGOU vigente consideren compatibles con el uso residencial, y durante el período temporal que el Excmo. Ayuntamiento determine.

Una vez indicado lo anteriormente expuesto también hay que indicar, que consultado los antecedentes y datos catastrales que obran en esta oficina técnica, se observa que el citado equipamiento constituye un bien de dominio público de titularidad municipal, es decir, es propiedad del AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA.

SEGUNDO. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE A VALORAR:

- **IDENTIFICACIÓN EN EL INVENTARIO DE BIENES.** Todo bien del Ayuntamiento de Almensilla deberá estar incorporado o inscrito en el correspondiente inventario, el cual es de carácter obligatorio para este municipio, en aplicación de los artículos 17 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y 95 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (en adelante Decreto 18/2006). Este Ayuntamiento tiene aprobado el inventario actualizado de bienes, comprobándose que dicho inmueble está inscrito en el nº de orden 5 del mismo.

- **IDENTIFICACIÓN CATASTRAL.** Consultada la base de datos del Catastro se observa que el inmueble referenciado se corresponde con la parcela cuya Referencia Catastral es: 6332010QB5363S0001EB, cuya propiedad es del Ayuntamiento de Almensilla. Se adjunta información descriptiva y gráfica de la parcela.

- FOTO DEL ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE.



Código Seguro De Verificación:	r kDl6R95IsRL1Ypy3dEBLQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Ramirez Barrera	Firmado	14/02/2023 13:48:41
Observaciones		Página	2/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/rkDl6R95IsRL1Ypy3dEBLQ==		





AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

TERCERO. NORMATIVA DE APLICACIÓN:

1. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
2. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (en adelante LOUA).
3. Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
4. Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
5. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
6. Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

CUARTO. DESCRIPCIÓN Y PROCEDIMIENTO DE LA VALORACIÓN.

En el Decreto 18/2006, donde se aprueba el reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, regula entre otros asuntos la “valoración del dominio público objeto de ocupación”, en relación a la concesión de dominio público, aunque no se aporta una definición de tal concepto, ni se expresa el método concreto de realizar dicha valoración.

No obstante, hay que entender, que dicha valoración corresponde a la superficie del dominio público que va a ser ocupado, es decir, su aprovechamiento. En todo caso, lo fundamental es que conste en el expediente un informe técnico que valore el inmueble, que esté motivado y explicitado los criterios que se han seguido para el cálculo del valor del inmueble, atendiendo al valor que tendría en el mercado el aprovechamiento de dicho bien.

El cuerpo normativo que regula las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, es el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En el artículo 34. 1 de este mismo RDL, se regula el ámbito de aplicación de la citada Ley, y se establece lo siguiente:

“Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

- a) *La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.*
- b) *La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.*
- c) *La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.*
- d) *La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración”.*

Código Seguro De Verificación:	r kDl6R95IsRL1Ypy3dEBLQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Ramirez Barrera	Firmado	14/02/2023 13:48:41
Observaciones		Página	3/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/rkDl6R95IsRL1Ypy3dEBLQ==		





AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Así mismo, en el punto 1 de la Disposición Transitoria Tercera Valoraciones del RDL 7/2015, se establece que las reglas de valoración contenidas en esta ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

Analizado lo anteriormente expuesto, se observa que la valoración del inmueble objeto del referido expediente de "CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DE UN BIEN DE DOMINIO PÚBLICO", no se encuentra entre los cuatro supuestos enumerados en el apartado "SEGUNDO", por tanto, se llega a la conclusión que a la valoración solicitada no le es de aplicación los criterios valorativos del citado RDL 7/2015.

En la disposición derogatoria única del RDL 7/2015, se establece que quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a este RDL 7/2015 y, en particular, el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (en adelante RDL 2/2008). Así mismo, en la disposición adicional única del RDL 7/2015, se establece que las referencias normativas efectuadas en otras disposiciones al RDL 2/2008, y a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se entenderán efectuadas a los preceptos correspondientes del RDL 7/2015.

QUINTO. DESCRIPCIÓN Y PROCEDIMIENTO DE LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.

En la **Orden ECO 805, del 27 de marzo de 2003**, se establecen varios artículos que hablan sobre el método de capitalización de rentas y su aplicabilidad, pero también de los requisitos que debe cumplir un inmueble para poder aplicar el método de actualización. El artículo 25, "**Requisitos para la utilización del método de actualización**" establece:

"1. Para la utilización del método de actualización a efectos de esta Orden será necesario que se cumpla al menos uno de los siguientes requisitos:

a) La existencia de un mercado de alquileres representativo de los comparables. Para presumir tal existencia, será necesario disponer, como mínimo, de seis datos de rentas de alquiler sobre comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de este mercado y disponer de suficientes datos sobre transacciones en alquiler u ofertas que permitan identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de rentas en comparables.

b) La existencia de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto de valoración.

c) Que el inmueble valorado esté produciendo o pueda producir ingresos como inmueble ligado a una actividad económica y que además existan suficientes datos contables de la explotación o información adecuada sobre ratios estructurales medias de la rama de actividad correspondiente.

2. Para utilizar el método de actualización de rentas a efectos de lo previsto en el artículo 2.a) (Ámbito de aplicación) de la presente Orden será necesario, cuando concurra alguno de los supuestos previstos en las letras a) o b) del apartado 1, que la entidad de tasación disponga de:

a) Datos adecuados (transacciones u ofertas, etc.), sobre la evolución de las rentas de alquiler en el mercado local de inmuebles comparables durante al menos los 2 años anteriores a la fecha de la valoración, y su estado actual.

Código Seguro De Verificación:	r kDl6R95IsRL1Ypy3dEBLQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Ramirez Barrera	Firmado	14/02/2023 13:48:41
Observaciones		Página	4/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/rkDl6R95IsRL1Ypy3dEBLQ==		





AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

b) Información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales, índices de precios) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el propio comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.

c) Procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.”

El **método de capitalización de rentas**, también llamado como método de actualización de rentas, es una de las técnicas que se emplean en la actualidad para calcular el valor de un bien inmueble que pueda ser propenso a generar un arriendo mensual, trimestral, semestral o anual. El método de capitalización se encarga de determinar el valor de un inmueble que genera rentas, ingresos, por lo que aquellos bienes inmuebles que no tienen esta condición no se valorarán por este método.

El método de capitalización de rentas de un inmueble se puede definir como una técnica que ayuda a calcular el valor de tasación actual del inmueble, el cual será el resultado del sumatorio de valores actuales de cada una de las rentas netas imputadas al bien. El cálculo se realiza a partir de varias fórmulas basadas en matemática económica, y por ello es necesario realizar los cálculos de la mano de un experto en el tema.

El **documento de arrendamiento o concesión administrativa** es aquél que pondrá en vigencia que el inmueble puede ser analizado debido a que ya hay existencia de un contrato en el pasado. Además, ligado a esto, en el contrato se debe establecer cuál es el fin del arriendo, es decir, si es por motivos personales del propietario o es por motivos de explotación económica. Para determinar si un bien inmueble puede ser sujeto de renta o no, es necesario dividir los inmuebles en dos tipos: en aquellos que han sido arrendados por sus dueños y los que han sido destinados para un fin económico:

- **Inmuebles arrendados por sus propietarios:** en este tipo de arrendamiento, el valor neto de la renta que se desea capitalizar, se obtendrá a partir de los ingresos obtenidos por el alquiler del bien inmueble. Básicamente, lo que se busca es cubrir los gastos básicos del inmueble a partir de la renta, de modo que el inmueble se mantenga siempre en condiciones para alquilarlo.
- **Inmuebles con fines económicos:** todos aquellos inmuebles que están vinculados a un fin económico deberán su renta con fines de capitalización a partir de los ingresos generados por el convenio o negocio en primer lugar. En pocas palabras, la renta se deduce del ingreso, teniendo así el gasto de mantenimiento como un beneficio a largo plazo.

Cabe destacar que en ambos casos se puede aplicar dos tipos de capitalización: **el método de capitalización de renta actual y el método de capitalización de renta esperada o futura**. En el primer método se utiliza cuando el inmueble tiene una vida útil larga y, por ende, se pueda hacer uso de ella con fines económicos; y en el segundo, el caso contrario: inmuebles con una vida útil finita o limitada. Por lo general, **el primer método es el más utilizado al considerar que la vida útil de la mayoría de los bienes inmuebles es larga** y, por ende, el valor de la renta no sufre muchos cambios, pero a fin de cuenta dependerá de los datos que se tengan.

Por otro lado, en la **Orden ECO 805, del 27 de marzo de 2003, se establece en el Artículo 24 de «Aplicabilidad del método de actualización»** que:

Código Seguro De Verificación:	rKD16R95ISRL1Ypy3dEBLQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Ramirez Barrera	Firmado	14/02/2023 13:48:41
Observaciones		Página	5/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/rKD16R95ISRL1Ypy3dEBLQ==		





AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

- “1. El método de actualización de rentas será aplicable, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo siguiente, a la valoración de toda clase de inmuebles susceptibles de producir rentas y a la de los derechos reales señalados en el artículo 52.2 (Aplicación), salvo las opciones de compra.
2. Mediante este método se calculará un valor técnico que se denominará valor por actualización, que permite determinar tanto el valor de mercado de un determinado bien como su valor hipotecario.”

El método de capitalización de renta es una forma segura y precisa para determinar el valor de un inmueble que genera ingresos, sin importar las condiciones de este (como su antigüedad, vida útil, transacciones pasadas, valoraciones, entre otros) y los motivos por el cual se desee realizar la actualización de rentas, para conocer su valor en la actualidad.

SEXTO. VALORACIÓN MEDIANTE ACTUALIZACIÓN RENTA ACTUAL.

La anterior normativa hipotecaria contemplaba, además del método de actualización (denominado capitalización de las rentas esperadas) el método denominado de capitalización de la renta actual, válido cuando los periodos de tiempo en los cuales se producen los ingresos y los gastos se hacen indefinidos. Esto se produce en los inmuebles urbanos dedicados o vinculados a una actividad económica, o en los suelos rústicos en la mayor parte de las explotaciones agropecuarias (cuando no están sujetas a ciclos productivos mayores de un año).

El valor de Mercado por el Método de Capitalización de la Renta Actual se obtiene capitalizando a una determinada tasa la renta neta anual producida por el inmueble en la fecha de la tasación. Para ello se divide dicha renta neta anual entre la tasa de capitalización que determine el tasador, en función del uso (residencial, industrial, comercial, etc.) y las demás características del inmueble, de la situación del mercado de alquileres y del nivel de riesgo, volumen y grado de liquidez de la inversión. Los criterios que se utilizarán para el cálculo del valor del inmueble serán los siguientes:

- La renta neta anual es la resultante del ejercicio económico del año.
- Para obtener la renta neta anual, hay que descontar de los ingresos todos aquellos gastos que sean necesarios para la percepción de las rentas.
- La tasa de interés a la que se ha de capitalizar la renta neta anual ha de ser igual o superior a:
 - 5% para inmuebles destinados a uso residencial (9% en 2ª Residencia).
 - 7% para oficinas.
 - 8% para locales comerciales.
 - 9% para naves industriales.
 - 7% para garajes.
 - 4% para fincas rústicas.
 - 8% para el resto de los inmuebles.

Además de todo lo anterior, han de hacerse las siguientes consideraciones:

- En el caso de explotaciones en las que se disponga de las cuentas de explotación la renta neta anual se obtendrá como media aritmética de los beneficios de la cuenta de explotación de los últimos años, partiendo de los datos contables contrastados (ingresos menos gastos).

Código Seguro De Verificación:	r kD16R95IsRL1Ypy3dEBLQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Ramirez Barrera	Firmado	14/02/2023 13:48:41
Observaciones		Página	6/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/rkD16R95IsRL1Ypy3dEBLQ==		





AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

- En el caso de explotaciones que no se encuentren en funcionamiento o de las que no se disponga de cuenta de explotación, la renta imputable al inmueble se obtendrá a partir de ratios medios habituales obtenidos de explotaciones semejantes.
- La tasa de capitalización se fijará en función de la tipología de la finca de que se trate y de la rentabilidad media de fincas similares de la zona pero siempre será igual o superior al 4%. Se considera esencialmente el riesgo, plazo de recuperación y liquidez.

Para el cálculo del Valor de Mercado por el Método de Capitalización de la Renta Actual se utiliza la siguiente fórmula: $V_c = R_n \times 100 / i$

Donde: V_c = Valor de capitalización en renta.
 R_n = Renta neta actual.
 i = Tasa de capitalización.

Para obtener la Renta neta actual (R_n) nos debemos remitir al Estudio Económico de la actividad deportiva de Taekwondo que se pretende desarrollar en esta Nave municipal, y que se adjunta a este informe como Anexo I. Una vez recibido estos datos económicos por la Concejalía de Cultura y Deportes, se plasma literalmente los mismos a continuación:

ESTIMACIÓN DEL CANON CONCESIONAL

Concepto	Porcentaje	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Concepto		-	2,00%	2,00%	2,00%
Estimación de ingresos		27.975,00 €	28.572,00 €	29.143,44 €	29.726,31 €
Estimación de costes		26.078,09 €	26.599,70 €	27.131,75 €	27.674,42 €
Canon concesional anual		1.896,91 €	1.972,30 €	2.011,69 €	2.051,89 €
Gastos Grales. (3%) y Beneficio Industrial (3%)	6,00%	113,81 €	118,34 €	120,70 €	123,11 €
Subtotal		2.010,72 €	2.090,64 €	2.132,40 €	2.175,00 €
I.V.A. (No sujeto)*	0,00%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subtotal Anual (con IVA)		2.010,72 €	2.090,64 €	2.132,40 €	2.175,00 €

Concepto	Importe
Año 1	2.010,72 €
Año 2	2.090,64 €
Año 3	2.132,40 €
Año 4	2.175,00 €
I.V.A. (No sujeto)	0,00 €
Presupuesto Base de Licitación (4 anualidades)	8.408,76 €

(*) Artículo 7.9º de la Ley 37/1992.

Concepto	Importe
Año 1	2.010,72 €
Año 2	2.090,64 €
Año 3	2.132,40 €
Año 4	2.175,00 €
Valor Estimado del Contrato	8.408,76 €

Como resultado, la Renta neta actual sería: $R_n = 2.010,72 €$

Por tanto, aplicando un 9% de tasa de interés el Valor de Capitalización en Renta (V_m) sería:

$$V_m = 2.010,72 \times 100 / 9 = 22.341,33 €$$

Código Seguro De Verificación:	rKD16R95ISRL1Ypy3dEBLQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Ramirez Barrera	Firmado	14/02/2023 13:48:41
Observaciones		Página	7/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/rKD16R95ISRL1Ypy3dEBLQ==		





AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA
ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

El valor total del inmueble objeto a efectos del cálculo del canon para el expediente de Concesión Administrativa asciende a **VEINTE DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL EUROS CON TREINTA Y TRES CENTIMOS (22.341,33 €)**.

SEPTIMO. CANON RESULTANTE DE LA VALORACION ESTIMADA.

A efectos del cálculo del canon anual por la concesión del edificio en cuestión (Piscina municipal), según establece el Art. 92 del Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, el tipo de gravamen nunca será inferior al 6%. Por lo que en base al Estudio Económico que se ha tomado para el cálculo de la Renta Neta actual, se aplicará el 9,00%

Por tanto, el **canon anual de esta Concesión** resultaría el siguiente:

Para 1 AÑO resultaría = $22.341,33 \text{ €} \times 9,00\% = \underline{2.010,72 \text{ € al Año}}$

Para 1 Mes resultaría = $2.010,72 \text{ €} / 12 = \underline{167,56 \text{ € al Mes}}$

Es cuanto tengo que informar.

Almensilla, a la fecha de la firma electrónica.
El Técnico Municipal

Fdo. Manuel Ramírez Barrera

Código Seguro De Verificación:	r kDl6R95IsRL1Ypy3dEBLQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Ramirez Barrera	Firmado	14/02/2023 13:48:41
Observaciones		Página	8/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/rkDl6R95IsRL1Ypy3dEBLQ==		





AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA
ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

ANEXO I.- Estudio Económico de la Renta Neta de la actividad.

Código Seguro De Verificación:	rkDl6R95IsRL1Ypy3dEBLQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Ramirez Barrera	Firmado	14/02/2023 13:48:41
Observaciones		Página	9/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/rkDl6R95IsRL1Ypy3dEBLQ==		





CONDICIONES EXPLOTACIÓN

Datos explotación

Nº máximo de alumnos/as	75
Nº máximo horas semanales disponibilidad	30
Meses de trabajo/ año	11
Total horas anuales (48 semanas)	1.440

COSTES ESTIMADOS DE LA ACTIVIDAD

Costes salariales

Personal previsto

Categoría profesional	Nº trabaj.	Jornada laboral	Salario base anual actualiz.	Seg. Soc. anual (33%)	Coste anual/trab. según jornada
Empleado/a de Servicios Generales	1,00	20,00%	2.687,23 €	886,79	3.574,02 €

Salario y cuota autónomo

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Salario autónomo	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00
Cuota autónomos anual estimada	3.528,00	3.598,56	3.670,53	3.743,94

Costes salariales anuales

Personal de limpieza	960,00 €
Salario autónomo	16.000,00
Total coste salarial anual estimado	16.960,00 €

Código Seguro De Verificación:	rkd16R95IsRL1Ypy3dEBLQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Ramirez Barrera	Firmado	14/02/2023 13:48:41
Observaciones		Página	10/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/rkd16R95IsRL1Ypy3dEBLQ==		





AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA
ESTUDIO ECONÓMICO
VALORACIÓN DE CONCESIÓN DEMANIAL
ACTIVIDAD DEPORTIVA TAEKWONDO

Gastos	
Gastos fijos	
Cuota autónomo anual	3.528,00
Suministros (agua, luz, teléfono...)	2.090,09
Reconocimientos médicos	-
Gestoría	1.100,00
Seguro Responsabilidad Civil	500,00
Total	7.218,09
Otros gastos	
Mantenimiento instalaciones (material limpieza, reparación, conservación...)	800,00
Insumos	300,00
Equipamiento deportivo	800,00
Total	1.900,00
Coste salarial anual estimado	
Gastos fijos	16.960,00 €
Otros gastos	7.218,09
Total Gastos estimados anual	1.900,00
	26.078,09 €



INGRESOS ESTIMADOS POR LA ACTIVIDAD

Condiciones de explotación	
Nº máximo de alumnos/as	75,00 €
Nº máximo horas disponibles	30,00
Meses de trabajo/ año	

Cuota mensual e ingreso anual previsto

	Importe matrícula	Precio Mensual Neto Medio estimado	Nº alumnos/as estimado	Ingreso Matrículas anual estimado	Ingreso Cuotas anual estimado	Total Ingreso Anual estimado
Cuota mensual	50,00 €	25,00 €	75	3.750,00 €	20.625,00 €	24.375,00 €

Incrementos cuotas y demanda por anualidades

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Matrícula	50,00 €	51,50 €	52,53 €	53,58 €
Cuota mensual	25,00 €	25,50 €	26,01 €	26,53 €

Volumen anual de ingresos previsto

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Ingresos estimados matrícula	3.750,00 €	3.862,50 €	3.939,75 €	4.018,55 €
Ingresos estimados cuotas	20.625,00 €	21.037,50 €	21.458,25 €	21.887,42 €
Otros ingresos (mat. deportivo, bebidas energéticas, snacks...)	3.600,00 €	3.672,00 €	3.745,44 €	3.820,35 €
Total ingresos anual estimados	27.975,00 €	28.572,00 €	29.143,44 €	29.726,31 €
Incremento anual	-	2,13%	2,00%	2,00%

Código Seguro De Verificación:	rKD16R95IsRL1Ypy3dEBLQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Ramirez Barrera	Firmado	14/02/2023 13:48:41
Observaciones		Página	12/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/rKD16R95IsRL1Ypy3dEBLQ==		





AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA
ESTUDIO ECONÓMICO
VALORACIÓN DE CONCESIÓN DEMANIAL
ACTIVIDAD DEPORTIVA TAEKWONDO

ESTIMACIÓN DEL CANON CONCESIONAL

Concepto	Porcentaje	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Estimación de ingresos	-	27.975,00 €	28.572,00 €	29.143,44 €	29.726,31 €
Estimación de costes		26.078,09 €	26.599,70 €	27.131,75 €	27.674,42 €
Canon concesional anual		1.896,91 €	1.972,30 €	2.011,69 €	2.051,89 €
Gastos Grales. (3%) y Beneficio Industrial (3%)	6,00%	113,81 €	118,34 €	120,70 €	123,11 €
Subtotal		2.010,72 €	2.090,64 €	2.132,40 €	2.175,00 €
I.V.A. (No sujeto)*	0,00%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subtotal Anual (con IVA)		2.010,72 €	2.090,64 €	2.132,40 €	2.175,00 €

Concepto	Importe
Año 1	2.010,72 €
Año 2	2.090,64 €
Año 3	2.132,40 €
Año 4	2.175,00 €
I.V.A. (No sujeto)	0,00 € (*)
Presupuesto Base de Licitación (4 anualidades)	8.408,76 €

(*) Artículo 7.º de la Ley 37/1992.

Concepto	Importe
Año 1	2.010,72 €
Año 2	2.090,64 €
Año 3	2.132,40 €
Año 4	2.175,00 €
Valor Estimado del Contrato	8.408,76 €

Código Seguro De Verificación:	rKD16R95IsRL1Ypy3dEBLQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Ramirez Barrera	Firmado	14/02/2023 13:48:41
Observaciones		Página	13/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/rKD16R95IsRL1Ypy3dEBLQ==		

