Código Seguro De Verificación: K9AsDZ5HxVGn8kkOAytgSg==
Fimado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/K9AsDZ5HxVGn8kkOAytgSg==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 20/07/2026 13:21:20
Página: 1/2

Código Seguro De Verificación: ExCw6xY+hnwaprNbdq6IhA==
Fimado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ExCw6xY+hnwaprNbdq6IhA==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 26/06/2026 11:16:30
Página: 1/2

MEMORIA ECONÓMICA

1. VIABILIDAD ECONÓMICA

En virtud del artículo 22.5 del Real Decreto legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, la viabilidad de la actuación que desarrolla el presente Estudio de Detalle se presenta la siguiente viabilidad de la actuación sobre el medio urbano.

Costes

De acuerdo con el artículo 2, apartado 3 del Decreto-Ley 1/2025 cuando la implantación del uso alternativo requiera de la urbanización de las dotaciones públicas, de ajustes puntuales en la red viaria o la necesidad de completar la urbanización existente, las obras necesarias se incluirán en el proyecto que se someta a licencia y su coste corresponderá al solicitante de la licencia.

Por tanto, se analizan los costes de la urbanización de las dotaciones públicas previstas en las parcelas:

IDENTIFICACIÓN	Reserva dotacional Decreto-Ley 1/2025	Coste €/m²s	PEM	PEC
T-1.1	797,29	150	119.593,50 €	142.316,27 €
T-1.2	770,96	150	115.644,00 €	137.616,36 €
T-2	1.354,61	150	203.191,50 €	241.797,89 €
			438.429,00 €	521.730,51 €

Valor de repercusión

Para obtener el valor de repercusión de la vivienda protegida se ha considerado que el precio de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas no podrá exceder el 15% del valor de venta, incluido el coste de las obras de urbanización necesarias según el Decreto 91/2020.

No obstante, el valor anterior es un valor máximo obteniéndose de manera más precisa el valor de repercusión por el método residual estático.

INGRESOS. Régimen General			Vivienda protegida
€/m² útil			2.280,62
€/m² construida			1.754,32
GASTOS			
PEM			1.054,00
Vivienda			858,00
Garaje y trastero			560,00
Gastos generales + beneficio industrial	19,00%	s/PEM	200,26
CONTRATA			1.254,26
Gastos inherentes a construcción:			
Honorarios profesionales	7,00%	s/PEM	73,78
Licencias, ICIO y DON y DH	7,50%	s/PEM	79,05
Gastos promoción (Notario y registro)	5,00%	s/PEM	52,70
Total			205,53
Gastos de comercialización	2,00%	s/Ingresos	35,09
Gastos financieros	1,00%	s/Ingresos	17,54
TOTAL GASTOS			1.512,42
Beneficio promotor	10,00%	s/Ingresos	175,43
REPERCUSIÓN SUELO (€/m²t)			66,47

Por tanto, la viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación será la siguiente:

	Gastos (€)	Ingresos(€)	Beneficio
Urbanización cesiones			
PEM	438.429,00 €		
PEC	521.730,51 €		
Financiación 1%TG	5.217,31 €		
	526.947,82 €		
Imprevistos	26.347,39 €		
	553.295,21 €		
Ingresos por ventas de Suelo			
Residencial		1.383.329,58 €	
	553.295,21 €	1.383.329,58 €	830.034,38 €

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

2. ESTUDIO ECONÓMICO- FINANCIERO

El estudio económico-financiero, conforme con el apartado 1a) 4° del artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), tiene por objeto la evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución. En este sentido, la totalidad de la inversión necesaria es de carácter privado, y está dentro de los valores normales de mercado y posibilidades de los propietarios en general de este tipo de parcelas.

3. INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En cumplimiento del artículo 22.4 del Real Decreto legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, del artículo 3.1 del Reglamento General de Valoraciones, se justifica que el objeto del presente Estudio de Detalle es modificar las condiciones de ocupación, posición y altura de la edificación, previstas en las normas urbanísticas del planeamiento de desarrollo vigente para materializar las viviendas protegidas, que en virtud del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, podrán autorizarse como uso alternativo al previsto en las parcelas T-1.1, T-1.2 y T-2 del Sector "SUS-DBP-02 PALMAS ALTAS SUR" de Sevilla, de acuerdo con una ordenación y distribución del volumen edificable que aseguren su correcta adecuación e integración en el tejido urbano circundante.

Por ello, no se generan nuevos usos productivos, ni se modifica el impacto de las actuaciones previstas en las Hacienda de la Administración Pública responsable de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Sevilla, junio de 2026

Miguel Ángel Rojas Rodríguez
Arquitecto 5.870 COAS

José Antonio Ruiz Villén
Arquitecto 0.625 COCo

(IA) FACTOR(IA) Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas, 26, Portal 2, 1°A Módulo 3 . 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13. factor-ia@factor-ia.com

Código Seguro De Verificación: ExCw6xY+hnwaprNbdg6IhA==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson — Estado: Firmado — Fecha y hora: 26/06/2026 11:16:30
Observaciones: — Página: 2/2
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ExCw6xY+hnwaprNbdg6IhA==

Código Seguro De Verificación: K9AsDZ5HxVGn8kkOAytgSg==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Domínguez — Estado: Firmado — Fecha y hora: 20/07/2026 13:21:20
Observaciones: — Página: 2/2
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/K9AsDZ5HxVGn8kkOAytgSg==

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO