Código Seguro De Verificación: jXrur01CoQByACLU1FWuQQ==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Página: Firmado 1/2
Fecha y hora: 27/10/2026 09:13:22
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/jXrur01CoQByACLU1FWuQQ==

Código Seguro De Verificación: a4ZoRqFlZPicN/ZWDi6gxQ==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Página: Firmado 1/2
Fecha y hora: 24/09/2026 11:07:17
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/a4ZoRqFlZPicN/ZWDi6gxQ==

4 MEMORIA ECONÓMICA.

4.1 VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

La actuación de mejora urbana no conlleva la necesidad de reforma de la urbanización, ni de ejecutar obras ordinarias de urbanización vinculadas a la edificación que se materialice en la parcela dedicada a uso Casco histórico (CH).

Los compromisos de la sociedad propietaria se limitan a ejecutar la sustitución del uso de la edificación dotacional ajustada a la volumetría existente asignada al ámbito de la actuación.

Dado el objeto de la actuación, no es necesario realizar la memoria de sostenibilidad económica referida en el artículo 85.3 del Reglamento, reservada a actuaciones urbanizadoras que pudieran generar impacto las haciendas públicas afectadas y que precisan un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

En congruencia con lo anteriormente expuesto, el artículo 92 del Reglamento que desarrolla los estudios de ordenación acotan el alcance de la memoria de viabilidad económica a la evaluación de la equidistribución de cargas y beneficios.

Para la valoración de las cesiones de suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales a obtener por la administración, sin perjuicio de que en la tramitación de cada Estudio de Ordenación se realizarán las oportunas valoraciones por los servicios técnicos municipales competentes, con objeto de obtener un valor que sirva de referencia para la estimación económica de la sustitución en metálico de las dotaciones, se aplican los siguientes criterios (Expte 55/2024 G INSTRUCCIÓN RELATIVA A LAS CONDICIONES EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES DE MEJORA URBANA (AMU) QUE SE TRAMITEN EN EL MUNICIPIO DE SEVILLA de 17/12/2024):

a) La valoración se realizará aplicando el método residual estático regulado en el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, considerando los valores de venta (Vv) y los costes de producción (Vc) de la zona donde se sitúa la parcela lucrativa del Estudio de Ordenación.
b) Puesto que se trata de valorar suelos sin edificabilidad lucrativa, a los efectos de lo indicado en el art. 20.3) del citado Real Decreto, cuando se trate de AMUs de uso característico residencial, se aplicarán los coeficientes de edificabilidad de la siguiente Tabla, obtenidos en base a la delimitación de Áreas Homogéneas Tipo, elaboradas considerando los propios criterios desarrollados en la presente Instrucción (2,4 habitantes = 1 vivienda = 100 m2t; SGEL: 7,2101 m2s/hab. Dot. Local: 4,5623 m2s/hab.) y en base a las edificabilidades realmente materializadas, obtenidas de los datos catastrales de las distintas tipologías edificatorias del uso residencial en cada Distrito:

DISTRITOS	A	AD	CH	CJ	CT	M	MP	SB	UA
Bellavista - La Palmera	1,85	0,72		0,98	0,71	1,75	1,45	1,07	0,58
Casco Antiguo	1,97		1,57			2,09	2,08		
Cerro - Amate	2,01	0,87			1,19	1,82	1,55	1,21	
Este - Alcosa - Torreblanca	1,82	0,81				1,95	1,80	1,15	
Los Remedios	2,18	0,78				2,15	2,02		
Macarena	2,07	1,00	1,53		1,24	1,80	1,68	1,28	
Nervión	2,03		1,40	1,05	0,97	1,91	1,93	1,20	
Norte	2,25	0,77			1,71	1,77	1,65	0,96	
San Pablo - Santa Justa	1,95	0,99		0,96		1,91	1,80	1,28	0,39
Sur	1,86			1,18		1,90	1,83	1,09	0,39
Triana	2,17	1,08	1,51		1,11	1,94	1,81	1,31	

c) Finalmente y por analogía con la obligación de los promotores de los Estudios de Ordenación de entregar urbanizados los espacios libres objeto de cesión real, cuando se produzca una remisión a metálico de esta obligación, se incrementará el valor económico equivalente obtenido, con el coste de urbanización que resulte de aplicar a la superficie a valorar, el importe por metro cuadrado extraído del epígrafe UR10 "ajardinamiento de un terreno sin elementos", publicado anualmente por el COAS para el cálculo simplificado de presupuestos estimativos.

Conforme al art. 22 RVLS, el valor en situación de suelo urbanizado no edificado se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

Siendo:
VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.
Para el cálculo de VRSi, se calculará conforme a la siguiente expresión:

$$VRS = Vv/K - Vc$$

Siendo:
Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Con carácter general, este coeficiente tiene un valor de 1,40.
Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.
En base a todas estas premisas anteriores, de conformidad con la expresión señalada en el art. 22 RVLS, resulta el siguiente valor de repercusión del suelo (Vrs) de referencia para el suelo urbano del término municipal de Sevilla, referido al producto inmobiliario más representativo en el mismo:

Vrs = (3.420,98 / 1,40) **–** 1.607,63 = **862,75 €/m2t** ***(10% aprovechamiento)***
Vrs = (3.420,98 / 1,40) **–** 1.301,43 = **1.142,13 €/m2t** ***(SL+SG)***

Coste urbanización de **153,27 €/m2 suelo**

Como resultado de todo lo anterior, se obtiene una valoración de:

El Ayuntamiento Pleno, tras su declaración de urgencia, acordó aprobar la precedente propuesta, en sesión extraordinaria celebrada el día 26/10/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

CESION SG	**103,83**	**m2 suelo**
Coeficiente edificabilidad	1,51	CH TRIANA
Aumento edificabilidad no lucrativa	156,78	m2t
Vrs	1.168,95 €	
Coste urbanizacion	153,27 €	COAS
SG	**199.176,84 €**	
CESION SL	**65,70**	**m2 suelo**
Coeficiente edificabilidad	1,51	CH TRIANA
Aumento edificabilidad no lucrativa	99,20	m2t
Vrs	1.168,95 €	
Coste urbanizacion	153,27 €	COAS
SL	**126.032,16 €**	
CESION 10% APROVECHAMIENTO	104,50 m^2	
Vrs	862,75 €	
10% APROVECHAMIENTO	**90.156,86 €**	
Total SL+SG+10% aprovechamiento	**415.365,86 €**	

Como condición previa a la concesión de licencia de edificación, deberá formalizarse y materializarse la compensación económica a favor del Ayuntamiento del valor equivalente de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento, y del valor equivalente de la cesión de suelos dotacionales, para compensar las medas dotacionales en proporción al incremento de número de habitantes/viviendas, si estas fueran necesarias.
La viabilidad financiera de la actuación queda garantizada al no existir cargas urbanísticas, de reurbanización, considerando que el Ámbito, está completamente urbanizado y las infraestructuras están dimensionadas, para dar suministro a la edificación, salvo incrementos o ampliaciones de las redes de servicios que puedan establecer las compañías de suministro, que pueden ser repercutidas en balance económico de la futura promoción edificatoria, dentro de los costes específicos de construcción de la edificación.

4.2 PLAZOS DE EJECUCIÓN.

Se establecen los siguientes plazos temporales, para el desarrollo del Estudio de Ordenación, a partir de la fecha de su Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento.

- Plazo Máximo dos años para presentación de licencia de edificación sobre la parcela incluida en el ámbito del área Homogénea.
- Plazo Máximo cuatro años para terminación de las obras de edificación.

4.3 SOLVENCIA ECONÓMICA DEL PROMOTOR.

La iniciativa del presente documento corresponde a la mercantil DELFOS CAPITAL SLU en su calidad de propietaria del inmueble, sociedad con unos activos declarados de 6,2 M€, dedicada a la explotación de dichos activos en régimen de alquiler, careciendo de endeudamiento para la adquisición y explotación de dichos activos. Dicha sociedad pertenece al Grupo Holding GRUPO QUIJILIANA SL.

Código Seguro De Verificación: jXrur0iCoQByACLUlFWuQQ==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez — Estado: Firmado — Fecha y hora: 27/10/2026 09:13:22
Observaciones: — Página: 2/2
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/jXrur0iCoQByACLUlFWuQQ==

Código Seguro De Verificación: a4ZoRqFlZPicN/ZWDi6gxQ==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson — Estado: Firmado — Fecha y hora: 24/09/2026 11:07:17
Observaciones: — Página: 2/2
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/a4ZoRqFlZPicN/ZWDi6gxQ==

El Ayuntamiento Pleno, tras su declaración de urgencia, acordó aprobar la precedente propuesta, en sesión extraordinaria celebrada el día 26/10/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO