



Estudio de Ordenación

 para cambiar el uso terciario-estación de servicio

 a uso terciario-servicios terciarios

 de la parcela sita en

Luis Montoto ,138. (Sevilla).

Promueve:

HISPASEV LM S.L.

29 de abril de 2026

Firmado digitalmente por

 MELENDEZ

 GUTIERREZ SANTIAGO

 SANTIAGO - 77820209P

 Fecha: 2026.05.26 12:11:54

 +0426

Santiago Meléndez Gutiérrez

 Arquitecto, C.O.A.V.N. 5184

Firmado digitalmente por

 MELENDEZ

 RODRIGUEZ JOSE

 MANUEL - 27289730T

 Fecha: 2026.05.26 11:15:30

José Manuel Meléndez Rodríguez

 Arquitecto, C.O.A.S. 2961



Código Seguro De Verificación	Re2C228GVFc1LzaTyoRe8q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:32:47
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Re2C228GVFc1LzaTyoRe8q==		



Código Seguro De Verificación	SomXFerp32U2eMosVyTWPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:30
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SomXFerp32U2eMosVyTWPQ==		



Estudio de Ordenación – Cambio de calificación urbanística
 Luis Montoto 138, Sevilla

Anexo 1 Valoración del deber de entregar el suelo para ssl para
 mantener el estándar existente, así como del incremento del
 aprovechamiento urbanístico..... 3

Código Seguro De Verificación	Re2C228GVFc1LzaTyore8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:32:47
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Re2C228GVFc1LzaTyore8g==		



Código Seguro De Verificación	SomXFerp32U2eMosVyTWPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:30
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SomXFerp32U2eMosVyTWPQ==		



ANEXO 1

VALORACIÓN DEL DEBER DE ENTREGAR EL SUELO PARA SLL PARA MANTENER EL ESTÁNDAR EXISTENTE, ASÍ COMO DEL INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

1. Reglamento de Valoraciones Ley Suelo

A los efectos de determinar los valores de sustitución de los deberes vinculados al presente Estudio de Ordenación de Mejora Urbana, debemos establecer en primer lugar la fecha de referencia aplicable a las valoraciones correspondientes, de conformidad con el art. 34.2 TRLSU, según el cual, cuando se trate de operaciones precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, las valoraciones se entienden referidas a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

Por tanto, en esta AMU, las valoraciones sustitutivas del deber de entregar suelos para mantener los estándares de SSSL, se entenderán referidas al momento de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento de ejecución que se tramite en desarrollo del Estudio de Ordenación.

Concretado lo anterior, en virtud del art. 19.4 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el **Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo** (RVLS), la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación, en el contexto dado en el RDL 7/2015 de 30 de octubre (TRLSPRU), se determinará mediante la aplicación de los valores de repercusión de suelo correspondientes a los usos y edificabilidades.

Pues bien, en virtud del art. 26 RVLS, el valor de las parcelas de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se determinará mediante la aplicación de los valores de repercusión de suelo correspondientes a los usos y edificabilidades definidas en el citado art. 20.

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:

$$VS = \sum EI \cdot VRSI$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en €/m².

EI = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en m²/m².

VRSI = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en €/m².

A los efectos de calcular los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, dicho precepto establece que se determinarán por el método residual estático, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv - Vc}{K}$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

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 €/m².

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 €/m² 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.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha actual de redacción del presente instrumento.

2. Metodología para la estimación del valor de venta (Vv) para uso hotelero en Nervión

De conformidad con lo establecido en el art. 24.3 RVLS, en la estimación del valor de venta (Vv) deben priorizarse las valoraciones obtenidas mediante procesos estadísticos y análisis de mercado frente a las basadas exclusivamente en la experiencia del tasador.

En el caso del uso global Terciario y pormenorizado Servicios Terciarios, en la categoría de uso Hotelero, no existen Módulos de Valor Medio (MYM) publicados por el Catastro, por lo que la metodología de referencia que utilizaremos se apoya en el **enfoque de ingresos** y en la evidencia de **mercado disponible** (€/lave y €/m²).

Premisas iniciales:

Como premisas iniciales, vamos a calcular el valor para un edificio de uso hotelero de 740,5 m² de parcela y seis plantas con una edificabilidad máxima de 3702,50 m² de techo, y para una categoría de 3*, como establecimiento más probable.

Criterios para la valoración considerados:

Código Seguro De Verificación	Re2C228GVFc1LzaTy0Re8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:32:47
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Re2C228GVFc1LzaTy0Re8g==		



Código Seguro De Verificación	SomXFerp32U2eMosVyTWPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:30
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SomXFerp32U2eMosVyTWPQ==		



Indicadores de mercado en Sevilla: Según el informe turístico municipal (Sevilla City Office, 2025)¹, la ciudad registró un **Precio Medio Diario** o ADR² de **131,42 €/habitación/noche** y una ocupación media anual del 76,05%, lo que arroja un **Ingreso por Habitación** o RevPAR³ de **99,94 €/habitación/noche**.

- **Ajuste local a Nervión:** Mercado urbano-corporativo, ligeramente por debajo del casco histórico. Se aplica un factor corrector del ADR entre 0,80–0,90, con referencia a comparables locales (NH Collection Sevilla, Meliá Lebreros).
- Metodología aplicada:

1. Precio Medio Diario (ADR ajustado) × ocupación → Ingreso por Habitación (RevPAR Nervión).
2. RevPAR × 365 → ingresos habitaciones por llave al año.
3. Ingresos totales por llave = ingresos habitaciones / 0,8762 (dato del informe anual 2025).
4. NOI por llave = ingresos totales × margen operativo (30–35%).
5. Valor por llave = NOI / yield⁴ (5,75–7%).
6. Vv (€/m²) = valor por llave / m²/llave (30–35).

De este modo, el **Vv** para uso hotelero en Nervión queda definido como el resultado del **método residual estático** aplicado a partir de la capitalización de rentas hoteleras, contrastado con referencias de mercado, y referido a 2025.

3. Valor de venta (Vv) para uso hotelero en Nervión

Para un uso hotelero en Nervión (Sevilla), el Vv (valor de venta del m² del producto inmobiliario acabado) conviene estimarlo por enfoque de ingresos y, en paralelo, contrastando con evidencia de mercado (€/llave).

Parámetro	Valor	Notas
ADR ciudad (€/hab./noche)	131,42	Promedio anual Sevilla 2025
Ocupación ciudad (%)	76,05	Promedio anual Sevilla 2025
Factor ADR Nervión vs ciudad	0,80	Desc./prima local de Nervión respecto a ciudad (0,80–1,05 según comparables)
Descuento al considerar 3*	-	
% ingresos habitaciones sobre total	87,62	Urbanos 3*-4*: (ajustado por usos compatibles: F&B/bebidas en salas) Dato del informe 2025
Margen NOI sobre ingresos (%)	30	Urbano estabilizado: 30–35% como estimación media
Tasa Capitalización (%)	7	Rango indicativo 5,75–7,00% según riesgo/contrato
m² por llave (escenario 1)	30	m² totales edificables por llave (GFA)
m² por llave (escenario 2)	35	m² totales edificables por llave (GFA)

¹ Los datos relativos al ADR y la ocupación media en Sevilla que mencioné originalmente provienen del **Informe anual 2024** publicado por la **Sevilla City Office (Smart Tourism Office)**, accesible desde su portal de informes
² ADR es el precio medio diario
³ Revenue Per Available Room o Ingresos por Habitación Disponible) es un indicador clave en la industria hotelera que mide la rentabilidad por cada habitación disponible en un período determinado, proporcionando una visión completa del

Con un rango de 30 a 35 m² construidos por habitación sin estimar aparcamientos, y aplicando al establecimiento previsto en este EO, tendríamos para Luis Montoto (Nervión):

Magnitud	Resultado	Hipótesis/Relación
ADR Nervión (€/hab./noche)	105,14	ADR ciudad × factor Nervión
RevPAR Nervión (€/hab./noche)	79,96	ADR Nervión × Ocupación
Ajuste por categoría	79,96	ADR Nervión × Ocupación × 3*
Ingresos habitaciones por llave (€/año)	29.184	RevPAR × 365 (en €)
Ingresos totales por llave (€/año)	33.307	Habitaciones / % habitaciones (en €)
NOI por llave (€/key)	9.992	Ingresos totales × margen NOI (en €)
NOI por llave (€/key)	142.746	NOI / yield (6,50%)
Vv (€/m²) escenario 1	4.758	Valor (esc.1)
Vv (€/m²) escenario 2	4.078	Valor (esc.2)

La media de los dos supuestos, por criterio de prudencia es Vv media: ≈ 4.418 €/m².

Esta media la vamos a disminuir al considerar que es el valor de venta de un hotel con todo el mobiliario y por ello le aplicamos una disminución del 10% por ese motivo, por ello

Vv: ≈ 3.976,20 €/m²

4. Valor de construcción (Vc) para uso hotelero en Nervión

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 22 del RVLS, el valor de la construcción (Vc) comprende todos los costes necesarios para materializar la edificación del uso considerado. No obstante, para el caso de un establecimiento hotelero urbano en Sevilla resulta más ajustado acudir a referencias de mercado real recientes, que reflejan los importes efectivamente abonados por promotores y cadenas hoteleras en proyectos llave en mano, en lugar de limitarse a módulos oficiales de colegios profesionales.

Si se estiman seis plantas sobre rasante más dos bajo rasante tenemos un PEM de :
(3702,50 m² × 1492) + (2 × 740,5 m² × 769) = 6.663,019 €

Este valor repercutido por la superficie edificada sobre rasante da una media de 1.799,60 €/m² de PEM

Aplicando el 19% de Gastos Generales y Beneficio Industrial, más un 15% de Tributos, honorarios y otros gastos, tenemos que el valor de construcción para un hotel de tres estrellas en Nervión es de:

Vc = 2.462,75 €/m²

rendimiento financiero de un establecimiento al considerar tanto la ocupación como las tarifas de las habitaciones. Se calcula dividiendo los ingresos totales de las habitaciones entre el número total de habitaciones disponibles, o multiplicando la tarifa promedio diaria (ADR) por la tasa de ocupación.
4. Siendo: Yield el Rendimiento. NOI es el ingreso operativo neto (Net Operating Income) y NOI/yield es la Tasa de Capitalización que expresada como un porcentaje, mide la rentabilidad anual que un inversor puede esperar de la inversión, sin considerar financiación.

5. Determinación del coeficiente K

En aplicación del art. 22 del RVL.S, el coeficiente K pondera la totalidad de los gastos generales de promoción y comercialización, incluyendo financiación, gestión administrativa, marketing, seguros y el beneficio empresarial normal de la actividad promotora.

De conformidad con la norma, se adopta con carácter general un valor $K = 1,40$, salvo que existan circunstancias excepcionales que aconsejen un ajuste (mercados muy tensionados o situaciones de riesgo extraordinario). En el presente caso, y dado que el mercado hotelero de Nervión presenta estabilidad relativa y alineación con las dinámicas de Sevilla capital, procede mantener el **valor estándar $K = 1,40$** .

6. Valor de repercusión de suelo: (VRS) para el uso hotelero en Nervión

Por tanto, de conformidad con la expresión señalada en el art. 22 RVL.S, resulta el siguiente valor de repercusión del suelo (VRS) de referencia para el suelo urbano del área donde se sitúa este EO, en Luis Montoto 138, referido al producto inmobiliario más representativo en el mismo por lo que adoptamos en el valor en venta la media de los dos escenarios: 4.418 €/m^2 t, que, corregido al eliminar la parte proporcional de mobiliario, queda en $3.976,20 \text{ €/m}^2$.

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c = \frac{3.976,20}{1,4} - 2.467,75 = 377,39 \text{ €/m}^2$$

Resultado final: El valor de repercusión del suelo (VRS) adoptado para el uso hotelero en Nervión, sin mobiliario se estima en estos supuestos en **$\approx 377,39 \text{ €/m}^2$** , referido a la fecha actual de redacción del Estudio de Ordenación (finales 2025).

7. Valor de repercusión del suelo (VRS) para el uso estación de servicios en Nervión.

Al ser difícil establecer un comparativo por ausencia de comparables, tomamos el valor que consta en el Catastro a fecha actual: $163.171,16 \text{ €}$

Este valor, según la normativa catastral de valoraciones, se ha obtenido aplicando un 0,5 como coeficiente de referencia al mercado y el coeficiente corrector de 1,4 incluido habitualmente en las normas de valoración, como se ha descrito en el apartado 5 anterior.

Con ello, el valor del suelo de la actual estación de servicios sería $233.101,66 \text{ €}$

Si adoptamos el techo máximo dado por el planeamiento, es decir, $296,20 \text{ m}^2$, el **VRS** queda en **$786,97 \text{ €/m}^2$**

8. Valor de repercusión del suelo para uso residencial en Nervión

En virtud del art. 20 del RV, si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, siendo el caso comparable al suelo dotacional cuya sustitución por su abono en metálico se prevé, se les atribuirá la edificabilidad media, (...), y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por uso y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

A tal efecto, procede considerar como uso característico el residencial, habiéndose establecido en la Instrucción de la GUMA los distintos coeficientes de edificabilidad aplicables en función de la tipología mayoritaria, en el caso nuestro adoptaremos para la tipología de Ciudad Jardín: $1,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$ s

Por tanto, vamos a valorar $372,99 \text{ m}^2 \text{ s} \times 1,05 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 391,64 \text{ m}^2$ t de uso residencial en Nervión

Valor en Venta

El estudio de mercado realizado a fecha de febrero 2026 y sacado de la web de portal inmobiliario conocido es el siguiente:

N	CALLE	SUP	PRECIO	GARAJE	FUENTE: INMOBILIARIA	€/m²
1	Luis Montoto 142	144	615.000			4270,83
2	Luis Montoto 142	144	630.000			4375,00
3	Avenida Andalucía 1	139	503.000	Incluido	El Idealista	3618,71
4	Manuel de Velasco	154	562.500			3652,60
5	Manuel Ramón Alarcón	125	580.000			4640,00
6	Avenida de Andalucía 16	142	535.000			3767,61
Precio Medio Vivienda						4054,12
Precio Medio Vivienda con Garaje ajustado al mercado (0,9)						3648,71

La superficie media es de $121,33 \text{ m}^2$ de vivienda y estimamos 20 m^2 de garaje

Valor Construcción

Adoptamos las tablas del COA para 2025 tanto para vivienda como para dos plantas de sótano:

PEM vivienda: 1.000 €/m^2

PEM dos plantas sótano: 769 €/m^2

Valor del metro cuadrado de una vivienda de $141,33 \text{ m}^2$ repercutido el sótano es de $967,31 \text{ €/m}^2$

Aplicando el 19% de Gastos Generales y Beneficio Industrial, más un 15% de Tributos, honorarios y otros gastos, tenemos que el valor de construcción es de: **$V_c = 1.323,77 \text{ €/m}^2$**

Valor de repercusión de suelo

$$VRS = V_v/K - V_c = 3.648,71/1,4 - 1.323,77 = 1.282,46 \text{ €/m}^2$$

Código Seguro De Verificación	Re2C228GVFc1LzaTyore8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:32:47
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Re2C228GVFc1LzaTyore8g==		



Código Seguro De Verificación	SomXFerp32U2eMosVyTWPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:30
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SomXFerp32U2eMosVyTWPQ==		

