



Estudio de Ordenación

Promueve:
HISPASEV LM S.L.

Firmado digitalmente por
MELENDEZ GUTIERREZ
SANTIAGO - 77820209P
Fecha: 2026.05.26
12:18:42 +02'00'

**MELENDEZ
RODRIGUEZ JOSE
MANUEL - 27289730T**

Per mado digital mientres por MAILINDEZ
RODRIGUEZ JOSE MANUEL - 272 89730T
Nombre de reconomimientu (IDR): c-65,
wofidmanba-10025-27289730T,
g-wofidmanba-10025-27289730T,
RODRIGUEZ JOSE MANUEL, c-MAILINDEZ
MANUEL - 272 89730T

Santiago Meléndez Gutiérrez
Arquitecto, C.O.A.V.N. 5184

José Manuel Meléndez Rodríguez
Arquitecto C.O.A.S. 2961



4 de mayo de 2026

Código Seguro De Verificación	4MdZsM66zGLFn8gM0NbdyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:47
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4MdZsM66zGLFn8gM0NbdyA==		



Código Seguro De Verificación	Gi6ckc2MXDLsw97DTiE9YA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:12
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Gi6ckc2MXDLsw97DTiE9YA==		



ÍNDICE

MEMORIA ECONOMICA..... 3

1. Estudio Económico Financiero..... 3

1.1. Inecesaridad de equidistribución de beneficios y cargas..... 3

1.2. Estudio Económico y Financiero..... 3

2. Informe de Viabilidad Económica y Sostenibilidad..... 3

2.1. Preliminares, Objeto y Normativa aplicable 3

2.2. Metodología..... 4

2.3. Descripción del instrumento de ordenación 4

2.4. Memoria de sostenibilidad..... 5

Código Seguro De Verificación	4MdZsM66zGLFn8gM0NbdyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:47
Observaciones		Página	2/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4MdZsM66zGLFn8gM0NbdyA==		



Código Seguro De Verificación	Gi6ckc2MXDLsw97DTiE9YA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:12
Observaciones		Página	2/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Gi6ckc2MXDLsw97DTiE9YA==		



MEMORIA ECONOMICA.

1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Como se ha indicado anteriormente, en el Estudio de Ordenación no se prevén obras de urbanización públicas ni tampoco cesiones de suelo para la localización de nuevas dotaciones, las actuaciones propuestas se refieren exclusivamente a los suelos de titularidad privada que hay dentro del ámbito del Estudio de Ordenación y que no son objeto de cesión al Ayuntamiento y los costes de dichas actuaciones son íntegramente asumidos por el promotor.

1.1. Innecesaridad de equidistribución de beneficios y cargas.

Para la materialización y ejecución de las determinaciones contenidas en el presente Estudio de Ordenación no resulta necesario ningún tipo de gestión que suponga equidistribución de beneficios y cargas.

El Reglamento General de la LISTA, artículo 92, establece que todo Estudio de Ordenación incluirá la documentación establecida, complementándose con el siguiente contenido en su Memoria de gestión y ejecución: *"Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas"*.

En este sentido, para el desarrollo del Estudio de Ordenación no es necesario ejecutar ninguna obra de urbanización pública ni realizar nuevas cesiones de suelo para la localización de dotaciones, perteneciendo todos los suelos con aprovechamiento a la sociedad promotora, y por tanto es adecuado destacar en este apartado que no resulta necesario ningún tipo de gestión urbanística que suponga equidistribución de beneficios y cargas ni se prevén inversiones que precisen ingresos públicos para el equilibrio de la actuación

1.2. Estudio Económico y Financiero

Desde el punto de vista económico, la actuación del presente Estudio de Ordenación se enmarca en la propuesta global para la promoción de un hotel de 3-4* que demanda el sector turístico de Sevilla.

Los capítulos de inversión o coste del proyecto objeto del Estudio de Ordenación incluyen los siguientes:

1. Adquisición del suelo y gastos relacionados con la compraventa
2. Gestión jurídica, urbanística y de inversión (incluido valor de sustitución en metálico estimado en el Estudio de Ordenación por compensación del 10% de incremento de aprovechamiento)

3. Diseño del proyecto (arquitectura, ingeniería, interiorismo) y dirección facultativa de su ejecución

4. Tributos y tasas urbanísticas

5. Obra de edificación

6. Costes de gestión del proyecto

7. Gastos financieros y de comercialización

El presupuesto total que gestiona el grupo promotor para la suma de los capítulos anteriores es de 17,6 millones de euros, representando una repercusión de coste por m² edificado de aproximadamente 4700 €/m².

El nivel de ingresos por venta sobre el que se ha formado el plan de negocio y plan de inversión aprobado por el grupo promotor representa una rentabilidad inicial neta en un rango, según escenarios, de entre el 6% y el 7,5% sobre la inversión total descrita, lo cual permite un adecuado retorno de la inversión, superior al coste de capital del proyecto.

En relación con los medios económicos del promotor para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y plazos de ejecución previstos, el promotor manifiesta disponer de fondos propios suficientes para llevar a cabo la actuación, juntamente con la correspondiente financiación bancaria disponible para el proyecto.

Los plazos de ejecución máximo, como se ha descrito en la programación es de tres años.

2. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y SOSTENIBILIDAD.

2.1. Preliminares, Objeto y Normativa aplicable

El presente Informe tiene por objeto la justificación del cumplimiento de la exigencia contenida en el artículo 85.3 del Reglamento General de la LISTA que establece:

"3. Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:

- a) Una memoria de sostenibilidad económica con el siguiente contenido:
1º. El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante 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

Código Seguro De Verificación	4MdZsM66zGLFn8gM0NbdyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:47
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4MdZsM66zGLFn8gM0NbdyA==		



Código Seguro De Verificación	Gi6ckc2MXDLsW97DTiE9YA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:12
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Gi6ckc2MXDLsW97DTiE9YA==		



prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

2º. La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

b) Una memoria de viabilidad económica con el siguiente contenido:

1º. **Un estudio comparado** de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.

La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

2º. **Las determinaciones económicas básicas** relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

3º. **El análisis de la inversión** que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio persona de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de ésta, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

4º. La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Por otro lado, en el art. 62.1.a) 4 de la LISTA establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, **en función de su alcance** y determinaciones, los siguientes documentos

4. Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

2.2. Metodología

Con la finalidad de poder llegar a determinar la sostenibilidad económica o no, se debe estimar la evolución de los ingresos y gastos a lo largo del periodo en que se ven afectados por la nueva ordenación urbanística. Para realizar este análisis se ha aplicado la metodología basada en la "Guía Metodológica para la Redacción de Informes de Sostenibilidad Económica" del Ministerio de Fomento, del año 2011.

El estudio realizado ha tenido como alcance el análisis diferenciado de las tres situaciones que se presentarían ante el desarrollo de este Estudio de Ordenación: la referida a la Hacienda Municipal, el análisis del Presupuesto específico de la nueva actuación; el resultado agregado del Presupuesto Municipal una vez incorporado el impacto de la actuación.

Los aspectos fundamentales de dicha metodología son, por tanto, los siguientes:

- Análisis de las principales características del Estudio de Ordenación.

- Estudio del impacto en la Hacienda Pública Municipal.

Por ello, el análisis lo hemos ajustado al alcance de la actuación en el contexto municipal de Sevilla.

2.3. Descripción del instrumento de ordenación

2.3.1. Denominación y planeamiento que se desarrolla.

El presente documento tiene por objeto el desarrollo completo del Documento del Estudio de Ordenación, de la Actuación de Transformación Urbanística. ATU, de Mejora Urbana de la "Parcela sita en calle Luis Montoto nº 138", destinadas a edificación para uso Terciario- Estación de Servicios, para definir una nueva calificación urbanística.

El cambio de calificación urbanística, supondrá el cambio del actual uso a Terciario-Hotelero en edificación cerrada, desarrollado en el Título XII, Capítulo XII de la Normativa Urbanística del PGOU de Sevilla.

2.3.2. Iniciativa del Planeamiento.

El presente instrumento se redacta a iniciativa de la mercantil GÓMEZ BACETE SL, propietaria del suelo, quien mediante autorización expresa, autoriza a la mercantil HISPASEV LM, SL con domicilio en Madrid, 28001, calle Velázquez 10, 6º dcha. y CIF B-22553705.

2.3.3. Resumen de la ordenación.

Las determinaciones propuestas son las siguientes:

Código Seguro De Verificación	4MdZsM66zGLFn8gM0NbdyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:47
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4MdZsM66zGLFn8gM0NbdyA==		



Código Seguro De Verificación	Gi6ckc2MXDLsw97DTiE9YA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:12
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Gi6ckc2MXDLsw97DTiE9YA==		



Superficie parcela		740,50 m ²	Determinaciones Actuales		Determinaciones Propuestas en EO	
Uso Global			Terciario		Terciario	
Uso Pormenorizado			Estación de Servicio (ES)		Servicios Terciario	
Coef edific		0,4 m ² /m ² s			5 m ² /m ² s	
Edificabilidad		296,20 m ²			3.702,5 m ² /m ² s	
Nº Plantas		2			B+5	
Altura en m					23	
Ocupación máxima s/R		40%			100% en PB	
Ocupación máxima b/R		100%			80% en resto de plantas	
Pzas., aparcamientos min.		-			100%	
					Según Normativa PGOU	

2.3.1. Requisitos a cumplir para validar los Costes previstos para el desarrollo del EO.

La parcela actual, al ser suelo urbano y su urbanización ejecutada en su totalidad como se ha descrito anteriormente, no supone impacto en la Hacienda Pública, no obstante, se desarrollarán los siguientes apartados:

- Cuantificación de la inversión Pública Municipal durante el desarrollo de la actuación y posterior a la finalización de las obras complementarias de la urbanización.
- Evaluación del aumento Patrimonial
- Determinación de los gastos e ingresos del Presupuesto Municipal repercutibles al incremento de la población o a otros parámetros de la nueva ordenación
- Determinación del incremento, tanto en gastos como en ingresos del Presupuesto Municipal debido al nuevo desarrollo.

2.3.2. Ejecución de obras de urbanización necesarias.

No son necesarias obras de urbanización en sí, por la misma naturaleza del instrumento.

2.3.3. Evaluación del aumento patrimonial.

Los incrementos patrimoniales para el Ayuntamiento como consecuencia del EO son los fijados por la legislación urbanística y que se han desarrollado anteriormente:

1 ...que se demanden en base al incremento de población o de edificabilidad, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica. (Conforme al apartado 5 del Artículo 62 del Reglamento).

- Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.
 - Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.¹
- En cuanto al diez por ciento del incremento del aprovechamiento suponen **116.418,58 €**
- Por la cesión del suelo correspondiente a los sistemas locales una vez monetizado son: **502.260,92 €** y los costes por el ajardinamiento es de **57.168,92 €**
- La suma total que las arcas municipales recibirán son **675.848,40 €**.

2.4. Memoria de sostenibilidad

2.4.1. Impacto de la actuación en la Hacienda Pública

Según la Guía, el segundo aspecto a considerar en el informe de sostenibilidad económica de los instrumentos de planeamiento urbanístico tiene por objeto el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y prestación de servicios necesarios.

Respecto a la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en carga y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios los gastos de funcionamiento que estiman deben tenerse presentes para la elaboración del presente informe se corresponde con:

- Conservación de las infraestructuras viarias.
- Conservación de infraestructuras de abastecimiento.
- Conservación de la red de saneamiento y depuración.
- Consumo y conservación del alumbrado público.
- Funcionamiento del servicio de recogida y tratamiento de residuos y limpieza de calle.

Por tanto, la estructura general de gastos a considerar y que el Ayuntamiento de Sevilla deberá incrementar con la finalización de la presente actuación serían el Mantenimiento de las infraestructuras, así como el Coste de funcionamiento de los servicios. Estos costes de podrían estimar a partir de las liquidaciones presupuestarias.

Código Seguro De Verificación	4MdZsM66zGLFn8gM0NbdyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:47
Observaciones		Página	5/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4MdZsM66zGLFn8gM0NbdyA==		



Código Seguro De Verificación	Gi6ckc2MXDLsw97DTiE9YA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:12
Observaciones		Página	5/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Gi6ckc2MXDLsw97DTiE9YA==		



Y para la determinación de los ingresos municipales se procede a las oportunas estimaciones de las bases imponibles de los impuestos y aplicando a los mismos los tipos de gravamen de acuerdo con las Ordenanzas Fiscales vigentes del Ayuntamiento en la actualidad, y considerando, en su caso las exenciones y bonificaciones. En consecuencia, la estimación de los ingresos parte de la misma presión fiscal (cuota tributaria) derivada de las ordenanzas vigentes para cada hecho imponible.

Desde el punto de vista teórico la ejecución de la actuación urbanizadora provoca los siguientes ingresos corrientes:

- a) Aportaciones del Estado derivados de los habitantes que se empadronen.
- b) Impuesto de Bienes Inmuebles.
- c) Impuesto de Actividades Económicas.
- d) Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.
- e) Tasas de licencias de obra y primera ocupación.
- f) Impuesto de Incremento del valor de los terrenos.
- g) Impuesto de circulación de vehículos de motor.
- h) Tasas de vados de vehículos.
- i) Tasas de basuras.
- j) Tasas de abastecimiento de agua.
- k) Tasas de alcantarillado y de depuración.

No obstante, no todos estos conceptos son permanentes, sino que algunos de ellos son puntuales. Los ingresos puntuales o pago único son los que se producen en un momento determinado como consecuencia de una determinada acción y terminan con ésta.

Son ingresos puntuales:

- a. El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.
- b. Las tasas de la licencia de obras y de primera ocupación.
- c. El impuesto de incremento de valor de los terrenos en las ventas (Plusvalías).

Sólo la "nueva ATU", una vez finalizado el proceso de construcción y venta, es la que aportará con carácter permanente los ingresos que gravan la propiedad, la actividad económica y los residentes.

La estimación de los ingresos permanentes parte de los tipos, tasas y tarifas unitarios del presupuesto anual del año (es decir, conforme a las Ordenanzas Fiscales vigentes) en este momento en que se realiza el presente Informe de Sostenibilidad Económica.

Estos estándares consideran el "precio" a pagar por cada hecho imponible, lo que significa que incorpora los especificados de cada figura impositiva (bonificaciones y reducciones) considerando que la naturaleza de las bases fiscales es homogénea en todo el municipio.

Por tanto, en la fase en que estén contruidos y ocupados los inmuebles los ingresos más relevantes son los llamados Ingresos Permanentes, como son:

- a) El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).
- b) El Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVM).
- c) Tasas y precios públicos por prestación de servicios públicos municipales.
- d) El impuesto de tasas de vado.
- e) Transferencias Corrientes (Participación en Tributos del Estado, por incremento de población).
- f) Ingresos patrimoniales.

El ingreso corriente permanente de mayor peso específico es el correspondiente al IBI.

En el presente Informe de Sostenibilidad no se tiene en consideración los ingresos provenientes de Transferencias Corrientes, por considerarse que los mismos están afectados por el correspondiente Plan de Estabilización Presupuestaria del Ayuntamiento.

2.4.2. Valoración de los Gastos de Conservación, Mantenimiento y Prestación de Servicios.

La valoración de los costes de mantenimiento o de puesta en marcha y prestación de servicios se estiman de la siguiente manera:

- a) COSTES DE CONSERVACIÓN INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.

Este Coste no se debe imputar a la presente actuación de mejora por la propia naturaleza del suelo como urbano.

No obstante, lo anterior, se conoce que Sevilla se gasta anualmente 14 millones de euros en el mantenimiento de su red viaria y espacios públicos que supone 20,45 €/hab al año, si transformamos la superficie a edificar, 3.702,5 m² en unidades de 100 m²/vivienda, son 37 viviendas y con la ratio de 2,4 h/vivienda son **89 habitantes**.

Por tanto, el gasto se incrementaría estimativamente en:

89 h x 20,45€/hab = 1.820,05 €

Código Seguro De Verificación	4MdZsM66zGLFn8gM0NbdyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:47
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4MdZsM66zGLFn8gM0NbdyA==		



Código Seguro De Verificación	Gi6ckc2MXDLsW97DTiE9YA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:12
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Gi6ckc2MXDLsW97DTiE9YA==		



b) COSTES DE CONSERVACIÓN DE LA RED DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y
DEPURACIÓN.

En materia de los costes de la conservación de la red de saneamiento y depuración, éstos los gestiona directamente la empresa municipal EMASESA.

El coste anual es de 45 millones de euros, que si lo dividimos entre la población de Sevilla (684.340 hab), arroja un resultado de 65,75€/hab al año.

Los resultados de extrapolar los gastos actuales de conservación de la red de saneamiento y depuración para la Actuación prevista en el EO son los siguientes:

$$89 \text{ h} \times 65,75 \text{ €/hab} = 5.851,75 \text{ €}$$

c) INFRAESTRUCTURAS DE SUMINISTRO ELÉCTRICO

Las infraestructuras de suministro eléctrico que sean preciso ejecutar, una vez realizadas a cargo del promotor, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por la empresa concesionaria (ENDESA), una vez ejecutada la infraestructura con cargo a la actuación edificatoria. Por ello, no es servicio público cuyo coste de funcionamiento y mantenimiento tenga incidencia en la Hacienda Municipal.

d) COSTE DE CONSUMO Y CONSERVACIÓN DEL ALUMBRADO PÚBLICO.

Una vez sea que sean finalizadas las actuaciones urbanizadoras, de las ARIs colindantes con la parcela, el coste del servicio de alumbrado público se incrementará en lo que conste en las respectivas actuaciones de transformación, pero en ningún caso sería extrapolable a la presente parcela urbano objeto de este EO.

No obstante, lo anterior, los datos de gasto del Ayuntamiento de Sevilla son en cuanto a mantenimiento del alumbrado unos 28 millones que suponen 41 €/hab/año.

Y aplicado de forma simplificada a la promoción supondría:

$$89 \text{ h} \times 41 \text{ €/hab} = 3.649 \text{ €}$$

e) COSTE DE FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIO DE RECOGIDA, TRATAMIENTO DE RESIDUOS, Y
LIMPIEZA DE LAS CALLES.

El gasto actual de LIPASAM supera los 104 millones de euros y eso supone un coste de 152 €/hab al año. A los efectos del presente estudio se considera que las viviendas se edifican en fase única y que la ocupación es inmediata, por lo que el coste desde que se finalice es:

$$89 \text{ h} \times 152 \text{ €/hab} = 13.528 \text{ €}$$

2.4.3. Ingresos estimados de la actuación en la Hacienda Municipal.

a) TASAS DE LAS LICENCIAS DE OBRAS.

Este ingreso de pago único, no tiene por objeto la financiación de los costes de mantenimiento de los servicios urbanos, sino los de funcionamiento de los servicios administrativos municipales para la prestación del control de la licencia. Por ello, no se incluye como ingreso efectivo destinado a los gastos de funcionamiento en el análisis de sostenibilidad económica.

b) IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES Y OBRAS

Los ingresos del Impuesto de Construcciones, son de pago único, eventuales (sometidos al desarrollo urbanístico y económico), y en consecuencia, no permanentes. Por ello, no tiene por objeto la financiación de los costes de mantenimiento de los servicios urbanos, si bien, pueden destinarse o financiar inversiones municipales.

c) IMPUESTOS DE INCREMENTO DE VALOR DE TERRENOS.

Los ingresos del Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos son de pago único, eventuales (sometidos al desarrollo urbanístico y económico), y en consecuencia no permanentes. Por ello, no tiene por objeto la financiación de los costes de mantenimiento de los servicios urbanos, si bien, pueden destinarse a financiar inversiones municipales.

d) INGRESOS DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.

Ingresos IBI para un edificio hotelero en Nervión de 3.702,5 m² sobre rasante y 1.481 m² bajo rasante en parcela de 740,50 m²s:

Para realizar una estimación razonada del valor catastral, aunque no con precisión exacta porque dependería de los Módulos de Valor del Suelo (MVS) y los Módulos de Construcción (MC) que fija la Dirección General del Catastro en cada Ponencia de Valores y sabiendo de la dificultad que entraña el uso no residencial, debemos realizarla por otras fuentes.

El Valor catastral, base del impuesto, se conformaría con el valor del suelo más el valor de la construcción.

Valor del suelo

- Superficie: **740,50 m²**

Conforme al dato catastral el valor del suelo de la actual estación de servicios sería 233.101,66 €

Código Seguro De Verificación	4MdZsM66zGLFn8gM0NbdyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:47
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4MdZsM66zGLFn8gM0NbdyA==		



Código Seguro De Verificación	Gi6ckc2MXDLsw97DTiE9YA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:12
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Gi6ckc2MXDLsw97DTiE9YA==		



Valor de construcción

- Sobre rasante: $3.702,50 \text{ m}^2 \times \text{módulo hotelero} \approx 400\text{--}500 \text{ €/m}^2$ (catastral, no de mercado).
- Bajo rasante: $1.481 \text{ m}^2 \times \text{módulo aparcamiento} \approx 150\text{--}200 \text{ €/m}^2$.

Por tanto, podemos estimar V_c : $3.702,50 \text{ m}^2 \times 450 \text{ €/m}^2 + 1.481 \text{ m}^2 \times 175 \text{ €/m}^2 = 1.925.300 \text{ €}$
Por lo que estimamos el **Valor Catastral** en 2.158.401,66 €

En Sevilla, desde la Ordenanza Fiscal del IBI (art. 10 ordenanza fiscal), se aplica un sistema mixto:

- Tipo general urbano (0,669 %): se aplica hasta un valor catastral de 986.000 €.
- Tipo incrementado (1,1271 %): se aplica a la parte del valor catastral que exceda de 986.000 €, siempre que el inmueble tenga uso comercial, ocio, hostelería o aparcamientos.

Por tanto, el IBI anual se puede estimar en 19.810,48 €

e) IMPUESTO DE CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS

Para este uso no procede.

f) TASA POR EL SERVICIO DE RECOGIDA DE BASURAS.

Sevilla recauda aproximadamente 26 millones de euros al año por la tasa de basura, lo que significa una media de 38 €/hab.

Con el mismo razonamiento de los apartados anteriores, se podría estimar en:

$$89 \text{ h} \times 38 \text{ €/año} = 3.382 \text{ €}$$

g) INGRESOS CUOTA DEL SERVICIO DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO.

Emasesa como empresa que gestiona el ciclo integral del agua en la capital, ingresa al año $89 \text{ h} \times 268 \text{ €} = 23.852 \text{ €}$.

h) TASA DE VADO

Al estimarse sólo una licencia de vado para la entrada de vehículos se considera insignificante.

La conclusión del análisis del Balance Fiscal, es un dictamen sobre el grado de sostenibilidad económica de un municipio.

En efecto, la Hacienda Municipal deber perseguir que los ingresos de carácter permanente sean suficientes para compensar los gastos de funcionamiento de forma que los ingresos de carácter "puntual" (de plusvalías, licencias de obra, etc) pueden aplicarse a aumentar la capacidad de inversión, ya sea con destino a disminuir la carga financiera o directamente a la inversión. En definitiva, sólo se podrá reconocer a un municipio sostenible económicamente cuando los ingresos extraordinarios derivados del nuevo crecimiento urbanístico no sean imprescindibles para financiar el gasto corriente.

Por el contrario, si la conclusión obtenida es que los ingresos de carácter permanente derivados de la adecuación de nueva promoción son insuficientes para cubrir los gastos de funcionamiento que genera, de forma que los ingresos de carácter puntual son imprescindibles para cubrir parte de los gastos de funcionamiento y la totalidad de la carga financiera, ello implicaría que para financiar el nivel de gasto actual es necesario el crecimiento urbanístico y edificatorio, o lo que es lo mismo, que el municipio es insostenible económicamente si no crece o no aumenta la presión fiscal (IBI, etc).

En el caso del presente Estudio de Ordenación tenemos:

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE SERVICIOS:

- Coste de conservación de infraestructuras viarias: 1.820,05 €
- Costes de conservación de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración: 5.851,75 €
- Coste de Consumo y conservación del alumbrado público: 3.649,00 €
- Coste de funcionamiento del servicio de recogida y tratamiento de residuos y limpieza de la calle: 13.528 €

TOTAL, INCREMENTO GASTOS (AÑO): 24.848,80 €

INGRESOS CORRIENTES

- Ingresos del Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI): 19.810,48 €
- Tasa por el servicio de recogida de basura: 3.382 €
- Ingresos por la cuota del servicio de abastecimiento y saneamiento: 23.852 €.
- Ingresos por la cuota de vados: --

TOTAL, INCREMENTO INGRESOS (AÑO): 47.044,48 €

BALANCE FISCAL = INGRESOS CORRIENTES - GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS = 22.195,68 € SUPERAVIT

En consecuencia, la propuesta de este nuevo desarrollo que contempla el Estudio de Ordenación es viable desde el punto de vista de la sostenibilidad económica del Ayuntamiento.

Código Seguro De Verificación	4MdZsM66zGLFn8gM0NbdyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:47
Observaciones		Página	8/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4MdZsM66zGLFn8gM0NbdyA==		



Código Seguro De Verificación	Gi6ckc2MXDLsw97DTiE9YA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:12
Observaciones		Página	8/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Gi6ckc2MXDLsw97DTiE9YA==		

