urbanitae
DIRECT INVESTMENTS

BORMUJOS (SEVILLA) · ALJARAFE

Domo Bormujos

Apartamento de 1 dormitorio con plaza de garaje, en venta por unidad



URBANITAE DIRECT INVESTMENTS · OCTUBRE 2026



CONTENIDO

Índice

01 La operación

02 El operador: Gaiarooms

03 La unidad

04 El activo

05 Contrato con el operador

06 Rentabilidad

07 Entorno y localización

08 Estructura de la compra y fiscalidad

09 Aviso legal

01

La operación

Apartamento turístico de **1 dormitorio con plaza de garaje**, arrendado a Gaiarooms durante 10 años, **con 3 años de obligado cumplimiento**.

Precio por unidad

109.300 €

IVA no incluido · plaza de garaje incluida

Rentabilidad neta

5,77 %

anual sobre la inversión total (5,94 % sobre el precio)

Renta neta

540,70 €

al mes para el propietario, tras IBI y reserva para obras

Un activo que ya funciona: edificio independiente de 164 apartamentos de 2007, en explotación continuada como apartamentos con servicios.

Renta neta y garantizada: el operador paga comunidad, suministros, seguros y mantenimiento, con un aval bancario de 6 meses de renta.

Plaza de garaje incluida: cada apartamento se compra por separado y lleva su plaza en el sótano del edificio.

Disponibles
5 unidades

Renta del operador
580 €/mes

Operador
Gaiarooms

Ubicación · Sevilla
Bormujos

02

El operador: Gaiarooms

Cadena hotelera digital en plena expansión, **que tiene Sevilla entre sus ciudades prioritarias**.

18,5 M€
de facturación en 2025, un 45 % más que en 2024

+2.200
habitaciones gestionadas en 16 ciudades (junio de 2026)

4.000
habitaciones, su objetivo para 2028

TRAYECTORIA

Mar. 2025	Más de 850 habitaciones en 6 ciudades
Mar. 2025	Ronda de más de 10 M€ liderada por Bonsai Partners
Dic. 2025	1.438 unidades en 110 establecimientos
May. 2026	Primer edificio en Andalucía, en Málaga
Jun. 2026	Más de 2.200 habitaciones en España y Portugal

POR QUÉ IMPORTA

- **Gestión digital:** check-in online, control de accesos, atención 24/7 y precios dinámicos, con costes de operación bajos.
- **Respaldo financiero:** capital de Bonsai Partners y una financiación de 5 M€ de CaixaBank.
- **Equipo probado:** su fundador y CEO, Enrique Domínguez, creó también ElParking, Restalo y HotelTools.

Fuentes: Forbes España (marzo de 2025 y febrero de 2026), Europa Press (junio de 2026) y El Demócrata (mayo de 2026). Datos publicados por la compañía.

03

Apartamento 1 dormitorio con plaza de garaje

PRECIO POR UNIDAD

109.300 €

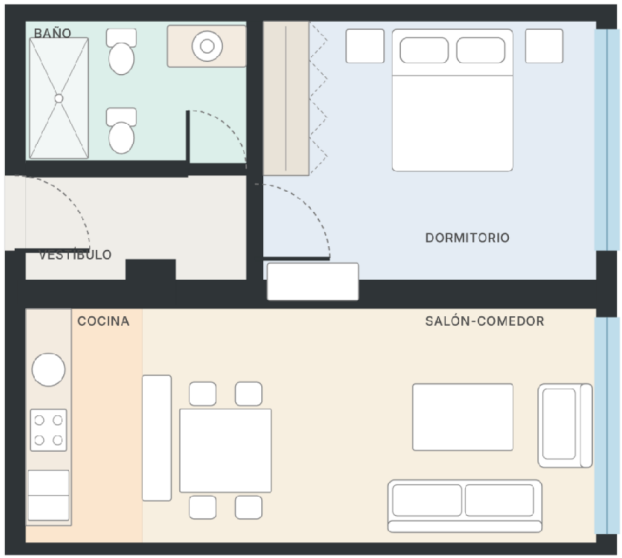
IVA no incluido · plaza de garaje incluida

Disponibles	Construida	Dormitorios
5 uds.	60–68 m²	1

Renta / mes	Neta / mes	Neta s/ inversión
580 €	540,70 €	5,77 %

Incluye · plaza de garaje

En el sótano del edificio, ligada a la unidad



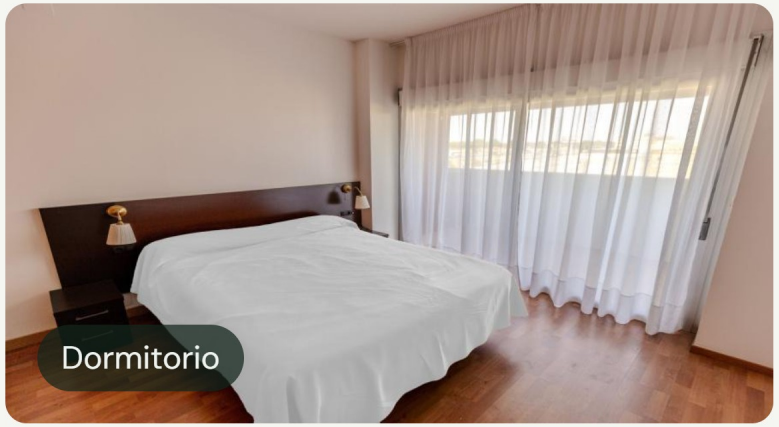
Plano de referencia Tipo 1D-B

Superficie construida exacta: 60,62–67,52 m² según la unidad; la distribución puede variar respecto del plano de referencia. Plano no a escala; rentas sin IVA.

04

El activo: interiores


Salón-comedor


Dormitorio


Cocina equipada

Fotografías de apartamentos del edificio facilitadas por el propietario. Imágenes orientativas: el equipamiento puede variar entre unidades.

04

El activo: edificio y zonas comunes



Edificio de 2007 · 164 apartamentos



Recepción en servicio



Acceso



Pasillo ajardinado

Fotografías facilitadas por el propietario. El edificio se explota de forma continuada como apartamentos con servicios.

05

Contrato con el operador

Renta fija y neta de Gaiarooms durante 10 años, **con 3 años de obligado cumplimiento**.

3 años de obligado cumplimiento

Si el operador sale en los años 1 a 3, paga 6 mensualidades de renta.

Duración	10 años. Del año 4 al 10, salida con preaviso de 6 meses, que también paga
Renta sin IVA	**580 €/mes** por apartamento, plaza de garaje incluida
Actualización	Anual con el IPC, **sin tope**
Garantía	Aval bancario a primer requerimiento de 6 mensualidades, vigente todo el contrato
Licencia	Unidades sin cargas, con licencia activa en Turismo; el operador prevé tramitar la suya

PAGA EL OPERADOR

- Comunidad y derramas de operación y mantenimiento
- Suministros: electricidad, agua y conectividad
- Seguros de continente, contenido y RC
- Mantenimiento, conservación y explotación

PAGA EL PROPIETARIO

El IBI (unos 402 € al año) y las derramas por mejoras estéticas

EL OPERADOR

Gaiarooms: más de 2.200 habitaciones en 16 ciudades y 18,5 M€ facturados en 2025

06

Rentabilidad

5,77 % neto sobre la inversión total: el propietario solo asume el IBI y una reserva para obras.

RENTA ANUAL

Renta del operador (sin IVA)	6.960 €
IBI	-402 €
Reserva para obras (1 %)	-70 €
Renta neta anual	6.488 €

INVERSIÓN

Precio de compra (plaza de garaje incluida)	109.300 €
AJD (1,5 %)	1.640 €
Notaría y registro (estimado)	1.500 €
Inversión total	112.440 €

5,77 %
neto sobre la inversión total

5,94 %
neto sobre el precio de compra

540,70 €
de renta neta al mes

Cálculo de Urbanitae antes de impuestos sobre la renta y sin la subida anual por IPC (sin tope). Con ITP en lugar de AJD (sección 08), la rentabilidad neta sería del 5,48 %.

07

Entorno y demanda

Junto a la A-49 y **rodeado de servicios que generan demanda**: el Hospital San Juan de Dios del Aljarafe, un centro comercial, IKEA y zonas de oficinas.



Domocenter y su entorno

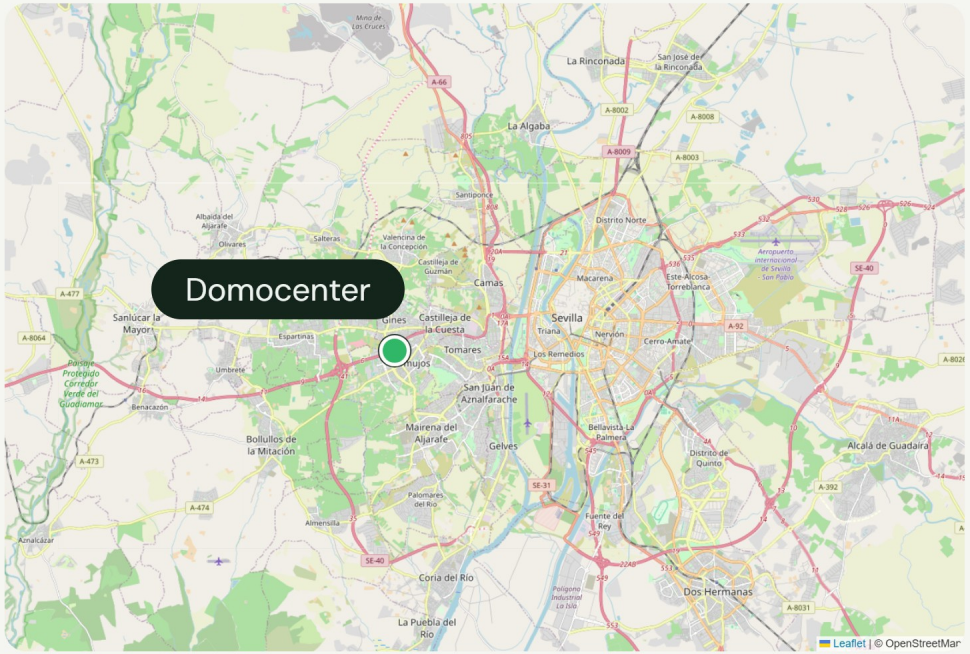


1. Hospital
2. Centro comercial
3. IKEA
4. Campo de golf
5. Polígono industrial
6. Oficinas

Fuente: presentación del propietario (vista aérea y mapa de servicios del entorno).

07

Localización





Dirección

Calle Chile, Bormujos (Sevilla)

Acceso

A-49, a menos de 10 min del centro

Comarca

Aljarafe sevillano

Mapa: © colaboradores de OpenStreetMap. Ruta: presentación del propietario.

08

Estructura de la compra y fiscalidad

Compraventa prevista **sujeta a IVA con inversión del sujeto pasivo**: el comprador no desembolsa el IVA y la escritura tributa por AJD.

1 IVA

Renuncia a la exención

Sin desembolso

El vendedor renuncia a la exención. El comprador autorrepercute el IVA y lo deduce en la misma declaración, sin desembolsarlo.

2 Impuesto de la escritura

AJD en lugar de ITP

1,5 %

La escritura tributa por actos jurídicos documentados al 1,5 % en Andalucía: 1.640 € por apartamento de 1 dormitorio con plaza de garaje.

3 Requisito

Comprador sujeto pasivo de IVA

Alta previa

Empresario o profesional dado de alta en el IVA antes de la firma. Como el arrendamiento se factura con IVA, un particular puede adquirir esa condición.

Si el comprador no puede aplicar este régimen, la compra tributa por ITP (7 %) y la rentabilidad neta es del **5,48 %**.

Estructura fiscal prevista por el vendedor. El comprador debe confirmar su aplicación con sus asesores.

09

Aviso legal y limitaciones de responsabilidad

Apartamentos turísticos en explotación y plazas de garaje en Bormujos (Sevilla)

Octubre 2026

Este informe tiene un propósito exclusivamente informativo y orientativo, en relación con la operación Domo Bormujos, que consiste en apartamentos turísticos en explotación y plazas de garaje. El documento recoge aspectos del activo, de su contrato de arrendamiento previsto y de las características generales de la operación. La información ha sido elaborada por Urbanitae a partir de fuentes públicas y privadas y de datos facilitados por el vendedor, sin haber sido auditada ni verificada profesionalmente por terceros.

Los elementos visuales del informe, como fotografías, mapas y planos, son únicamente orientativos y pueden estar sujetos a cambios por motivos técnicos, operativos, legales o externos. Ni Urbanitae ni el vendedor se responsabilizan de posibles modificaciones en el contenido gráfico. Además, no se garantiza que el mobiliario y el equipamiento de cada unidad coincidan exactamente con los mostrados.

Urbanitae y sus colaboradores no garantizan la veracidad, exactitud, integridad ni suficiencia de los datos presentados en el informe. No asumen responsabilidad alguna por la información contenida ni por las decisiones que terceros puedan tomar en base a ella.

Fotografías de Sevilla: portada, Carlos Delgado; índice, Diego Delso. Ambas CC BY-SA 4.0 (Wikimedia Commons).

urbanitae
DIRECT INVESTMENTS

Domo Bormujos · Apartamento de 1 dormitorio con plaza de garaje

+34 911 23 25 22 · urbanitae.com · Calle de Castelló 23, 1ª planta, 28001 Madrid