
PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA
MANZANA M-13 RESULTANTE DEL PLAN
PARCIAL SECTOR RESIDENCIAL MACORES
UMBRETE (SEVILLA).

ARQUITECTO José Román Carrasco Escribano, colegiado nº 2678 en C.O.A.S.
PROMOTOR HISPALCOM BUILDING GROUP, S.L.

Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	1/48



I. MEMORIA.	2
1.1. ANTECEDENTES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN CUYA EJECUCIÓN SE REALIZA Y CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN.	2
1.2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO O LA UNIDAD REPARCELABLE Y, EN SU CASO, DE LOS SISTEMAS GENERALES AFECTADOS.	3
1.3. RELACIÓN DE TITULARES E INTERESADOS AFECTADOS POR LA REPARCELACIÓN, Y CRITERIOS DE DEFINICIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE SUS DERECHOS.	3
1.4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS DE LAS FINCAS RESULTANTES.	5
1.5. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.	5
1.6. VALORACIÓN DE LAS CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDAN A LOS ADJUDICATARIOS.	6
1.7. CARGAS Y DERECHOS SOBRE LA FINCA ORIGEN QUE SON OBJETO DE CANCELACIÓN O TRASLADO A LAS FINCAS RESULTANTES.	7
1.8. DETERMINACIÓN DE LA EXISTENCIA DE DERECHOS DE REALOJO Y RETORNO Y PREVISIONES PARA HACERLOS EFECTIVOS.	9
1.9. RELACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 189 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LISTA.	9
1.10. DETERMINACIÓN DE LAS OPERACIONES JURÍDICAS QUE DEBAN EFECTUARSE DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVA HIPOTECARIA.	10
2. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS O PARCELAS DE ORIGEN.	11
4.1. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA ORIGEN.	11
4.2. SITUACIÓN REGISTRAL DE LA FINCA ORIGEN.	13
4.3. FICHA REGISTRAL DE LA PARCELA ORIGEN.	13
3. VALORACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE.	15
4. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.	16
4.1. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.	16
4.2. FICHAS DE LAS FINCAS RESULTANTES DE LA REPARCELACIÓN.	18
4.3. TITULARIDAD DE LAS PARCELAS RESULTANTES.	30
4.4. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y COEFICIENTES DE PARTICIPACIÓN	30
4.5. INMATRICULACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES	31
4.6. COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE PARCELAS RESULTANTES:	31
A. PLANOS.	34
B. ANEJOS.	34



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	2/48



I. MEMORIA.

El presente Proyecto de Reparcelación de la Manzana M-13 del Sector SR-Macores, en el término municipal de Umbrete (Sevilla), se formula conforme a lo establecido en la normativa que a continuación se detalla.

El suelo cuenta con la clasificación de urbano consolidado. El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Umbrete es el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias, aprobadas por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 27 de abril de 2001.

De la misma forma, el Ayuntamiento aprobó, con fecha 16 de abril de 2009, la Adaptación Parcial a la LOUA, en cumplimiento con lo establecido en el Decreto 11/2008, adaptando su clasificación original al estado actual del planeamiento.

El Ayuntamiento aprobó el Estudio de Detalle para la Manzana M13, del Plan Parcial residencial SR Macores.

Igualmente se recogen como marco normativo:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Ley 8/2007, de 24 de mayo, de suelo, Normativa Sectorial de aplicación en los trabajos de edificación.
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, seguirá aplicándose en lo que sea compatible con la Ley (LISTA).

Naturaleza y finalidad:

La reparcelación tiene por objeto transformar la configuración jurídica y física de una finca única de propiedad privada, con el fin de:

- Obtener parcelas urbanas independientes, ajustadas al planeamiento vigente.

El instrumento se formula como reparcelación voluntaria, al haber un único titular afectado: HISPALCOM BUILDING GROUP, S.L.

El contenido del proyecto de reparcelación se desarrolla según artículos 148 a 154 del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

I.1. ANTECEDENTES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN CUYA EJECUCIÓN SE REALIZA Y CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN.

La Manzana M-13, objeto del presente proyecto, se deriva del Plan Parcial del Sector Residencial SR-Macores de Umbrete (Sevilla), aprobado con carácter definitivo. Este plan parcial fue desarrollado como modificación de las Normas Subsidiarias Municipales, contando con aprobación definitiva en fecha 10 de junio de 2005, y adaptado parcialmente a la LOUA mediante acuerdo municipal de 16 de abril de 2009.

La reparcelación se lleva a cabo sobre suelo urbano consolidado, con condición de solar al haber sido recepcionada la urbanización por parte del Ayuntamiento. La manzana M-13, se encuentra clasificada como residencial unifamiliar aislada intensiva, en base a las determinaciones urbanísticas recogidas en el Capítulo X, Zona IX de la Adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA, y regulada asimismo por el Estudio de Detalle específico aprobado para dicha manzana.



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	3/48



Las circunstancias que motivan la reparcelación son:

- La necesidad de ordenar interiormente la manzana M-13 conforme a los criterios del planeamiento detallado.
- La generación de veintidós nuevas parcelas, de las cuales veinte tienen carácter edificable para viviendas unifamiliares aisladas intensivas, una se destina a vial de nueva creación de uso público peatonal con acceso restringido a vehículos, y otra se reserva como suelo para servicios de infraestructura (Centro de Transformación).
- La apertura de un vial secundario interior que mejora la accesibilidad a las parcelas resultantes, integrándose en la malla viaria ya ejecutada del sector.

Al tratarse de propietario único, la gestión urbanística del presente proyecto no se enmarca en un sistema de gestión indirecta por agente urbanizador, ni consta convenio alguno suscrito a tal efecto. Igualmente, no se ha formalizado acuerdo con empresa urbanizadora que implique retribución en terrenos edificables o en superficie construida. La reparcelación se impulsa directamente por el propietario promotor HISPALCOM BUILDING GROUP, S.L., sin intervención de terceros en la ejecución.

1.2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO O LA UNIDAD REPARCELABLE Y, EN SU CASO, DE LOS SISTEMAS GENERALES AFECTADOS.

La unidad objeto del presente proyecto de reparcelación está constituida por la totalidad de la Manzana M-13 del Sector Residencial SR-Macores del municipio de Umbrete (Sevilla), en desarrollo del Estudio de Detalle aprobado para dicho ámbito.

Dicha manzana se encuentra delimitada por cuatro vías públicas la calle Pilar Vera, la calle Pertegaz, la Avenida Pepín Castillo, y la calle Elio Berhanyer.

La parcela origen presenta una superficie total de 5.445,33 m², siendo clasificada urbanísticamente como suelo urbano consolidado y calificada para uso residencial unifamiliar aislado intensivo. Su configuración actual se corresponde con una única finca sin edificar, con referencia catastral 0895101QB5309N0001FZ.

El ámbito reparcelable no afecta a sistemas generales existentes ni incorpora la cesión de suelos destinados a los mismos, al encontrarse el planeamiento previamente ejecutado y recepcionado en su globalidad por el Ayuntamiento. No obstante, se incluye en la propuesta:

La cesión de un vial de nueva creación de carácter público y titularidad municipal, con superficie de 376,83 m², destinado a viario peatonal con acceso restringido a vehículos.

Una parcela de 28,14 m² destinada a servicios de infraestructura y transporte, en la que se ha ejecutado un Centro de Transformación eléctrica, integrándose funcionalmente en la red de servicios del sector.

Por tanto, la reparcelación no implica alteración de sistemas generales estructurantes, ni afecta a suelos adscritos a dotaciones públicas supramunicipales o de ámbito superior.

1.3. RELACIÓN DE TITULARES E INTERESADOS AFECTADOS POR LA REPARCELACIÓN, Y CRITERIOS DE DEFINICIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE SUS DERECHOS.

A los efectos del presente Proyecto de Reparcelación, se identifica como único titular de la totalidad de la finca de origen al siguiente propietario:



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	4/48



AYUNTAMIENTO DE UMBRETE
ENTRADA
07/08/2025 13:49
5864

Titular:

HISPALCOM BUILDING GROUP, S.L.

CIF: B90319575

Domicilio: Polígono PISA, calle Industria nº 5, Edificio Metropol, planta 3ª, módulo 20, C.P. 41927, Mairena del Aljarafe (Sevilla)

Representante legal: D. José David Domínguez Morales, Administrador Único

NIF: 28604155K

Finca de origen:

Referencia catastral: 0895101QB5309N0001FZ.

Localización: Calle Pertegaz, 13 [M], Umbrete (Sevilla).

Superficie: 5.445,33 m².

Clase: Suelo urbano sin edificar.

Uso predominante: Residencial unifamiliar aislada intensiva.

Situación registral: La finca consta inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente, sin que consten limitaciones, cargas o afecciones incompatibles con la presente actuación de reparcelación.

Criterios para la definición y cuantificación de derechos:

La determinación de los derechos se realiza sobre la base de la superficie de suelo aportada por el titular único, y conforme a los criterios establecidos en el planeamiento vigente y el Estudio de Detalle aprobado. La finca de origen se encuentra íntegramente aportada por HISPALCOM BUILDING GROUP, S.L., que ostenta el pleno dominio de la misma.

No se reconocen derechos de propiedad, uso o disfrute en favor de terceros que hayan de ser considerados en el proceso de reparcelación. No existen situaciones de copropiedad, arrendamientos, ocupaciones ni servidumbres con relevancia urbanística que afecten a la unidad de actuación.

Cesiones:

Como resultado del Proyecto de Reparcelación, se formalizan las siguientes cesiones de suelo al Ayuntamiento de Umbrete:

- Parcela 21: Vial público de nueva creación, con una superficie de 376,83 m², destinada a vial peatonal de titularidad municipal y acceso restringido de vehículos.
- Parcela 22: Suelo dotacional de 28,14 m² destinado a Servicios de Infraestructura y Transporte, donde se localiza un Centro de Transformación eléctrica ya ejecutado, adscrito al sistema general de infraestructuras urbanas.

Estas parcelas tienen la condición de suelo de cesión obligatoria y gratuita, y se adjudican el vial público al Ayuntamiento y el Centro de Transformación a la Compañía eléctrica ENDESA, conforme al régimen legal establecido para los sistemas locales, sin que computen como derechos del promotor aportante.

Distribución de derechos:

A HISPALCOM BUILDING GROUP, S.L. se le adjudican las 20 parcelas residenciales resultantes, en proporción a la parte no cedida del total del suelo aportado.

Al Ayuntamiento de Umbrete se le adjudica la parcela 21 y a la Compañía eléctrica ENDESA la parcela 22, como cesiones obligatorias para sistemas locales.



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	5/48



I.4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS DE LAS FINCAS RESULTANTES.

El presente Proyecto de Reparcelación se formula conforme al principio de equivalencia entre los derechos aportados y las adjudicaciones recibidas, establecido en el artículo 157.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (LISTA), y desarrollado en el artículo 169 del Reglamento General aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Valoración de las aportaciones:

Dado que la reparcelación se refiere a una única finca de origen, aportada en su totalidad por HISPALCOM BUILDING GROUP, S.L., y no existen terceros titulares con derechos reconocidos, la valoración de las aportaciones se realiza considerando exclusivamente la superficie de suelo aportada y su calificación urbanística como residencial unifamiliar aislada intensiva, otorgándole el valor de compra de la misma, sin incluir IVA de 791.000, 00 € (setecientos noventa y un mil euros).

Valoración de las adjudicaciones:

Las adjudicaciones derivadas del presente proyecto se han efectuado conforme a los siguientes criterios de proporcionalidad:

- Se adjudican al promotor titular (HISPALCOM BUILDING GROUP, S.L.) 20 parcelas residenciales edificables, con superficies comprendidas entre 234,38 m² y 287,53 m², totalizando 5.040,36 m².
- Se ceden al Ayuntamiento de Umbrete, de forma obligatoria y gratuita, la Parcela 21, de 376,83 m², destinada a vial público peatonal.
- Se cede la Parcela 22, de 28,14 m², destinada a Centro de Transformación eléctrica (servicio de infraestructura), a la Compañía ENDESA.

Equilibrio de superficies:

La superficie total de la finca de origen es de 5.445,33 m². Las adjudicaciones se distribuyen del siguiente modo:

DESTINATARIO	SUPERFICIE ADJUDICADA (m ²)
HISPALCOM BUILDING GROUP, S.L.	5.040,36
Ayuntamiento de Umbrete (cesiones)	376,83
ENDESA	28,14
TOTAL	5.445,33

Dado que la totalidad del suelo se ha adjudicado entre el promotor, el Ayuntamiento y la Compañía eléctrica ENDESA conforme a la proporción derivada del planeamiento y de las cesiones obligatorias, no existen excesos ni defectos de adjudicación, ni se prevén compensaciones económicas entre interesados.

I.5. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.

El presente Proyecto de Reparcelación se rige por el principio de proporcionalidad entre las superficies aportadas y los derechos urbanísticos adjudicados, conforme a los artículos 169 y 171 del Reglamento General de la LISTA (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre).



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	6/48



Criterios generales:

La reparcelación se ejecuta sobre una única finca registral y catastral, de propiedad exclusiva de HISPALCOM BUILDING GROUP, S.L., por lo que la adjudicación de las parcelas resultantes no se ha visto condicionada por pluralidad de propietarios ni por conflictos de localización.

Las parcelas resultantes se han adjudicado atendiendo a los siguientes criterios objetivos:

- Equivalencia de superficies: Se ha aplicado el criterio de reparto proporcional en función de la superficie de suelo lucrativo, deducidas las cesiones obligatorias.
- Determinaciones del planeamiento: Se han respetado escrupulosamente los parámetros definidos en el Estudio de Detalle aprobado para la Manzana M-13: uso, tipología, ocupación, edificabilidad, número máximo de viviendas, alineaciones, retranqueos, etc.
- Condiciones físicas y funcionales: La disposición de las parcelas adjudicadas responde a criterios de accesibilidad, frente a vías públicas y a la configuración geométrica del viario interior, asegurando su viabilidad edificatoria.

Adjudicación a personas distintas del titular de origen:

El proyecto contempla la cesión de suelos al Ayuntamiento de Umbrete, y a la Compañía eléctrica ENDESA en cumplimiento de la legislación urbanística vigente, sin que tales adjudicaciones impliquen alteración del principio de equidistribución, al tratarse de cesiones obligatorias:

- Parcela 21, de 376,83 m², destinada a vial público de nueva creación. Parcela adjudicada a Ayuntamiento.
- Parcela 22, de 28,14 m², destinada a centro de transformación eléctrica (servicio de infraestructura). Parcela adjudicada a la Compañía eléctrica ENDESA.

Forma de adjudicación:

Los aprovechamientos urbanísticos del titular se materializan íntegramente en forma de suelo edificable, a través de la adjudicación de 20 parcelas urbanas con destino residencial unifamiliar aislado intensivo. No se ha optado por otras formas alternativas de adjudicación (compensación económica, derechos edificatorios abstractos, participación en promociones, etc.), dado que el proceso no lo requiere y no existe pluralidad de propietarios.

Las unidades de aprovechamiento coinciden con los metros cuadrados edificables de cada parcela resultante al tratarse de las mismas tipologías edificatorias en el ámbito.

1.6. VALORACIÓN DE LAS CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDAN A LOS ADJUDICATARIOS.

La finca de origen, identificada con referencia catastral 0895101QB5309N0001FZ, se encuentra en su totalidad sin edificar en el momento de la redacción del presente proyecto. Por tanto, no existen construcciones, edificaciones, instalaciones ni elementos que deban ser demolidos o eliminados. Tampoco existen ocupaciones temporales, edificaciones ilegales ni situaciones de hecho que impliquen gastos de demolición o restitución del suelo, ni se localizan construcciones que deban mantenerse o conservarse.

Sí se encuentra ya ejecutado y en funcionamiento un Centro de Transformación eléctrica, que da servicio al sector residencial y cuya implantación fue prevista y autorizada en el planeamiento. Este elemento se encuentra ubicado en la parcela 22, con una superficie de 28,14 m², y tiene la consideración de uso de servicios e infraestructura. Se incorpora como suelo de cesión obligatoria a la Compañía eléctrica ENDESA, sin repercusión económica para el promotor.



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	7/48



El promotor único y propietario de la totalidad del ámbito, HISPALCOM BUILDING GROUP, S.L., asume en su totalidad las cargas derivadas del desarrollo urbanístico de la Manzana M-13. Estas cargas incluyen los siguientes conceptos:

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN:
 - Presupuesto de Ejecución Material (PEM): 202.513,52 €
 - Gastos Generales (13 %): 26.326,76 €
 - Beneficio Industrial (6 %): 12.150,81 €
 - Presupuesto de Contrata: 240.991,09 €
- Tasa de licencia urbanística (1,56 % sobre el PEM): 3.159,21 €
- Honorarios técnicos:
 - Redacción del proyecto y dirección de obra: 17.213,65 €
 - Estudio y coordinación de seguridad y salud: 1.801,56 €

Total de costes urbanísticos asumidos:

La suma total de los costes urbanísticos vinculados al desarrollo de la manzana asciende a 263.165,51 €. Este importe no incluye IVA, dado que la entidad promotora es sujeto pasivo del impuesto, con derecho a deducción del IVA soportado por tratarse de una promotora inmobiliaria y única titular del suelo.

1.7. CARGAS Y DERECHOS SOBRE LA FINCA ORIGEN QUE SON OBJETO DE CANCELACIÓN O TRASLADO A LAS FINCAS RESULTANTES.

Cargas y derechos inscritos:

La finca de origen consta inscrita a nombre de HISPALCOM BUILDING GROUP, S.L. en el Registro de la Propiedad correspondiente. Se hace constar que:

- No existen hipotecas, servidumbres, afecciones fiscales ni otras cargas reales inscritas sobre la finca.
- Tampoco figuran anotaciones preventivas ni limitaciones registrales que afecten al dominio o a los derechos de edificación.

En consecuencia, no procede la cancelación ni el traslado registral de derechos inscritos a las parcelas de resultado.

Cargas y derechos no inscritos:

No constan ocupaciones, arrendamientos, derechos personales, servidumbres aparentes ni relaciones jurídicas extrarregistrales que deban ser reconocidas o trasladadas a las fincas de resultado. El suelo se encuentra en pleno dominio y posesión del promotor, sin afecciones urbanísticas ajenas al planeamiento.

Cargas urbanísticas derivadas del proyecto de urbanización:

Como carga urbanística, se hace constar expresamente el coste de ejecución del Proyecto de Urbanización de la Manzana M-13, que asciende a 263.165,51 €.

Este importe se repercute exclusivamente sobre las 20 parcelas residenciales resultantes, adjudicadas a HISPALCOM BUILDING GROUP, S.L., en función de su edificabilidad. La parcela n.º 21 (vial público) y el n.º 22 (infraestructura eléctrica) son objeto de cesión obligatoria al Ayuntamiento, por lo que no asumen ningún coste.



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	8/48



A continuación, se detalla el reparto individualizado del coste de urbanización por parcela:

MANZANA M-13 S.R. MACORES				
PARCELAS	SUPERFICIE PARCELA	% SUELO	EDIFICABILIDAD M²	COSTES IMPUTADOS (€)
1	245,83	4,52%	319,58	14047,13
2	235,33	4,32%	305,93	13447,14
3	235,88	4,33%	306,64	13478,57
4	241,97	4,45%	314,56	13826,56
5	283,18	5,20%	283,18	12447,21
6	276,89	5,08%	276,89	12170,73
7	258,97	4,76%	258,97	11383,06
8	248,54	4,56%	323,10	14201,99
9	248,54	4,56%	323,10	14201,99
10	259,54	4,77%	259,54	11408,11
11	258,71	4,75%	258,71	11371,63
12	248,54	4,56%	323,10	14201,99
13	248,54	4,56%	323,10	14201,99
14	259,60	4,77%	259,60	11410,75
15	244,54	4,49%	317,90	13973,42
16	287,53	5,28%	287,53	12638,41
17	245,39	4,51%	319,01	14021,99
18	234,61	4,31%	304,99	13406,00
19	234,38	4,30%	304,69	13392,86
20	243,85	4,48%	317,01	13933,99
21	376,83	6,92%	0,00	0,00
22	28,14	0,52%	0,00	0,00
TOTALES	5.445,33	100,00%	5.987,14	263.165,51 €

Estas cantidades se reconocen en el presente documento como carga urbanística asumida por el adjudicatario, exigible en los términos previstos en la legislación urbanística y en los instrumentos de ejecución correspondientes.



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	9/48



1.8. DETERMINACIÓN DE LA EXISTENCIA DE DERECHOS DE REALOJO Y RETORNO Y PREVISIONES PARA HACERLOS EFECTIVOS.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 169.1.h) del Reglamento General de la LISTA (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre), se analiza en este apartado la posible existencia de situaciones que generen derechos de realojo o retorno conforme a lo dispuesto en el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), y en la normativa urbanística autonómica.

Tras el estudio de la situación jurídica y física de la finca de origen y de su entorno, se hace constar expresamente que:

- La finca aportada se encuentra completamente sin edificar, sin construcciones habitadas ni actividades en funcionamiento que pudieran verse afectadas por el desarrollo urbanístico.
- No se localizan viviendas ocupadas legal ni ilegalmente, ni en régimen de arrendamiento, propiedad compartida, usufructo u otras situaciones que pudieran generar el derecho a ser realojado.
- No existen personas físicas ni jurídicas que ostenten la condición de residentes o poseedores legítimos en el ámbito objeto de reparcelación.
- No se han producido actuaciones de desalojo o cesión obligatoria del uso que den lugar al derecho de retorno en las condiciones previstas por la legislación estatal.

En consecuencia:

No existen personas con derecho de realojo ni de retorno en el ámbito de actuación, ni resulta necesario prever reserva alguna de suelo o de edificabilidad para atender tales derechos.

1.9. RELACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 189 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LISTA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 189 del Reglamento General de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), se relacionan a continuación los gastos de urbanización inherentes al desarrollo de la Manzana M-13 del Sector Residencial SR-Macores de Umbrete (Sevilla), que deben ser sufragados por los adjudicatarios de parcelas con aprovechamiento lucrativo, conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico y en la normativa vigente.

Ámbito de actuación y origen de los gastos:

Los gastos de urbanización se derivan del Proyecto de Urbanización de la Manzana M-13, cuyo objeto es materializar las determinaciones del Estudio de Detalle mediante la ejecución del viario interior, conexiones a redes de servicios urbanos y dotaciones locales previstas (vial peatonal y centro de transformación), han quedado recogidos en el apartado 1.6 de la presente memoria, siendo la suma total de los costes urbanísticos vinculados al desarrollo de la manzana de 263.165,51 €.

Reparto de los gastos:

Conforme al criterio adoptado en este Proyecto de Reparcelación y en aplicación de los conceptos previstos en el artículo 189.3 del Reglamento General de la LISTA:

Los gastos de urbanización se repercuten exclusivamente sobre las parcelas con aprovechamiento urbanístico lucrativo, es decir, las 20 parcelas residenciales resultantes del proyecto.



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	10/48



Las parcelas de cesión obligatoria (n.º 21 y 22), destinadas a viario público y dotaciones de infraestructura, no asumen costes de urbanización al ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento y Compañía eléctrica ENDESA.

El reparto se realiza en proporción a la edificabilidad asignada (m²t) a cada una de las parcelas residenciales, conforme al cuadro económico incluido en el apartado 1.7.

1.10. DETERMINACIÓN DE LAS OPERACIONES JURÍDICAS QUE DEBAN EFECTUARSE DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVA HIPOTECARIA.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 149 del Reglamento General de la LISTA y en cumplimiento de la legislación hipotecaria (artículos 8, 9 y 47 de la Ley Hipotecaria y artículos 51 y siguientes de su Reglamento), el presente Proyecto de Reparcelación conlleva la realización de las siguientes operaciones registrales:

- Extinción de la finca registral original:

Como consecuencia de la aprobación definitiva del presente Proyecto de Reparcelación, se procederá a la extinción de la finca registral original que comprende la totalidad del ámbito de la Manzana M-13, cuya titularidad corresponde en pleno dominio a HISPALCOM BUILDING GROUP, S.L. La finca original deberá ser cancelada registralmente y sustituida por las fincas resultantes, conforme al cuadro de adjudicación del presente proyecto.

- Constitución de nuevas fincas registrales:

Se procederá a la creación de 22 nuevas fincas registrales, coincidentes con las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, todas ellas georreferenciadas y con superficie determinada conforme a la delimitación gráfica catastral y a los planos topográficos incluidos en el proyecto.

Cada parcela contará con: identificación individual, superficie gráfica, edificabilidad asignada, uso urbanístico previsto, situación física y localización conforme al parcelario.

- Adjudicación de la titularidad registral:

Las parcelas n.º 1 a 20, de uso residencial, serán adjudicadas a HISPALCOM BUILDING GROUP, S.L., como titular de los derechos aportados. Las parcelas n.º 21 (vial peatonal público) se adjudican al Ayuntamiento de Umbrete y la n.º 22 (infraestructura de servicios), se adjudicará a la Compañía eléctrica ENDESA.

- Incorporación al Registro de la Propiedad:

El presente Proyecto de Reparcelación será título suficiente para la inmatriculación de las nuevas fincas resultantes y para la inscripción de sus respectivos titulares en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en el artículo 26 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en los artículos 16 y 26 del Reglamento Hipotecario.

Asimismo, se incorporará la representación gráfica georreferenciada de todas las parcelas, en los términos exigidos por la Ley 13/2015, de reforma de la Ley Hipotecaria, para su validación por el Catastro y el Registro.



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	11/48



2. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS O PARCELAS DE ORIGEN.

4.1. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA ORIGEN.

La parcela afectada existente corresponde a la Manzana M-13 del Plan Parcial SR Macores de las NN.SS. de Umbrete (Sevilla). La finca se encuentra delimitada por viario público en sus bordes. La parcela presenta una forma trapezoidal y una topografía sensiblemente llana, sin afecciones visibles ni servidumbres aparentes.

Las parcelas afectadas son las siguientes:

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN
Parcela	0895101QB5309N0001FZ	CL PERTEGAZ 13[M] Suelo 41806 UMBRETE [SEVILLA]
Suelo sin edificar. Finca M-13. Parcela en el término municipal de Umbrete, SR-Macores de Umbrete, de forma rectangular, resultante del Proyecto de Reparcelación de los terrenos pertenecientes al sector SR-Macores de Umbrete, Sevilla.		

A continuación, se detallan las características de la parcela origen, sobre la que se va a realizar la reparcelación, con el objetivo de generar las nuevas veintidós parcelas resultantes.

Las determinaciones urbanísticas que le son de aplicación a dicha manzana vienen determinadas por el Estudio de Detalle redactado para la misma, donde las manzanas residenciales resultantes cuentan con la calificación de la ZONA IX – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA INTENSIVA.

PARCELA – MANZANA M-13 DEL PP SR-MACORES		
Descripción:	URBANA	
Denominación:	M-13	
Situación:	Sector Residencial Macores. Umbrete (Sevilla).	
Acceso:	Desde las cuatro calles que delimitan la manzana: - Calle Pilar Vera. - Calle Pertegaz. - Avenida Pepín Castillo. - Calle Elio Berhanyer.	
Superficie:	5.445,33 m ²	
Frente de parcela:	72,39 metros a calle Pilar Vera	
	75,38 metros a calle Pertegaz	
	75,43 metros a calle Elio Berhanyer	
	72,44 metros a avenida Pepín Castillo	
Linderos:	Frente	Avenida Pepín Castillo
	Derecha	Calle Elio Berhanyer
	Izquierda	Calle Pertegaz
	Fondo	Calle Pilar Vera
Uso:	Residencial. Unifamiliar aislada intensiva.	
Edificabilidad del Estudio Detalle:	Parcela $\geq$ 250 m ²	1.00 m ² s/m ² t
	Parcela < 250 m ²	1.30 m ² s/m ² t
	Total de parcela origen	6.552,47 m ²
Edificabilidad ajustada en Proyecto Reparcelación	Total parcelas lucrativas	5.987,14 m ²
Ocupación:	Parcela $\geq$ 250 m ²	50%



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	12/48



	Parcela < 250 m ²	65%
Número de plantas:	2 plantas.	
Número de viviendas resultante:	20	

En el Estudio de Detalle de la manzana se recogen cuatro parcelas diferenciadas, descritas en el plano número tres del presente proyecto. A continuación, se recoge cuadro resumen con las características de cada una de ellas.

SUPERFICIE M 13	5.445,33 m²
1. SUPERFICIE VIAL	376,83 m ²
2. SUPERFICIE M13-A	2.534,67 m ²
3. SUPERFICIE M13-B	2.505,69 m ²
4. SUPERFICIE INFRAESTRUCTURAS	28,14 m ²
N.º DE VIVIENDAS RESULTANTES	20
M13-A	10
M13-B	10
NÚMERO DE PLANTAS	2
PARCELA MÍNIMA (10% TOLERANCIA)	250
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	6.552,47 m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA M13-A	3.295,07 m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA M13-B	3.257,40 m ²

Descripción catastral de la parcela origen en su estado actual:

PARCELA				
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE				
Localización:	CL PERTEGAZ 13[M] Suelo			
Clase:	URBANO			
Uso local principal	Año construcción	Superficie construida	Cuota de participación	Referencia catastral
Suelo sin edif.	-	-	100 %	0895101QB5309N0001FZ
PARCELA CATASTRAL				
Situación:	CL PERTEGAZ 13[M] Suelo			
Superficie construida		Superficie suelo	Tipo de finca	
-		5.434 m ²	Suelo sin edificar	

Cuadro resumen de la parcela origen en su estado actual:

CUADRO RESUMEN DE PARCELA ORIGEN					
Denominación	Denominación en P.P.	Referencia catastral	Dirección	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)
Parcela origen	M-13	0895101QB5309N0001FZ	CL PERTEGAZ 13[M] Suelo	5.445,33	6.552,47



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	13/48



4.2. SITUACIÓN REGISTRAL DE LA FINCA ORIGEN.

Identificación registral:

- Registro de la Propiedad: Registro de la Propiedad del Distrito de Sanlúcar la Mayor número uno.
- Número de finca registral: 5473 de Umbrete.
- Titularidad: HISPALCOM BUILDING GROUP SOCIEDAD LIMITADA, con C.I.F. B90319575, con domicilio en Calle Industria (La), número 5, Mairena del Aljarafe, titular DEL PLENO DOMINIO de LA TOTALIDAD de esta finca por título de COMPRAVENTA, según su Inscripción 9ª de fecha trece de agosto del año dos mil veinticuatro, en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON FRANCISCO JOSÉ ARANGUREN URRIZA, en SEVILLA, con número de protocolo 1728, el día veintiocho de junio del año dos mil veinticuatro.
Se adjunta al presente proyecto certificación registral expedida por Clara Patricia González Pueyo, Registradora de la Propiedad titular de Sanlúcar La Mayor, el día treinta de julio de dos mil veinticinco.

Cargas y servidumbres:

La finca de que se trata aparece GRAVADA con:

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de cinco años, contados desde el día 13/08/24, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción/anotación 9.

De conformidad con la certificación registral aportada, la finca:

- No presenta cargas vigentes (hipotecas, afecciones fiscales, embargos).
- No consta inscrita ninguna servidumbre activa o pasiva, ni de paso, luces, vistas, acueducto ni de otro tipo.
- No existen anotaciones preventivas, arrendamientos, usufructos ni limitaciones al dominio.

Efectos derivados del proyecto de reparcelación:

La aprobación definitiva del presente Proyecto tendrá como efecto:

- La cancelación de la finca registral original.
- La apertura de nuevas hojas registrales para las 22 parcelas resultantes.
- La inscripción de las parcelas cedidas (vial y dotación eléctrica) a favor del Ayuntamiento de Umbrete y Compañía eléctrica ENDESA respectivamente.

4.3. FICHA REGISTRAL DE LA PARCELA ORIGEN.

De conformidad con lo establecido en el artículo 149 del Reglamento General de la LISTA, el presente Proyecto de Reparcelación incluye una ficha individualizada para cada finca o parcela de origen incluida total o parcialmente en el ámbito de actuación.

En este caso, el proyecto afecta exclusivamente a una única finca registral y catastral, por lo que se incorpora una única ficha técnica individualizada de dicha finca matriz.



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	14/48



PARCELA. DATOS REGISTRALES DEL INMUEBLE FINCA M13 DEL SR-MACORES DE UMBRETE.			
DESCRIPCIÓN:	URBANA:	FINCA M13	
	DENOMINACIÓN:	M13	
	SITUACIÓN:	Parcela en el término municipal de Umbrete, SR-Macores.	
	ACCESO:	Desde las cuatro calles que delimitan la manzana.	
	SUPERFICIE:	CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES METROS, CINCUENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (5.433,1544 m²).	
	LINDEROS:	NORESTE	Calle B del Plan Parcial.
		SURESTE	Calle F del Plan Parcial.
		SUROESTE	Calle C del Plan Parcial.
		NOROESTE	Calle E del Plan Parcial.
	USO:	Residencial libre colectiva (*).	
<i>(*)Las determinaciones urbanísticas que le son de aplicación a dicha manzana vienen determinadas por el Estudio de Detalle redactado para la misma, donde las manzanas residenciales resultantes cuentan con la calificación de la ZONA IX – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA INTENSIVA.</i>			
EDIFICABILIDAD:	Nueve mil cuatrocientos cincuenta y tres metros, treinta decímetros cuadrados de techo (9.453,30 m²t) Unidades de Aprovechamiento: 9.453,30 U.A.		
REFERENCIA CATASTRAL:	0895101QB5309N0001FZ		
TÍTULO:	Escritura otorgada en Madrid, el día dos de agosto de dos mil siete, ante el Notario, Eduardo Villamor Urbán.		
INSCRIPCIÓN:	Figura inscrita en el Registro de la Propiedad Sanlúcar La Mayor I, al folio 44, tomo 2562, libro I 10, finca registral número 5473, inscripción 2ª.		
ARRENDAMIENTOS:	Manifiesta la propiedad que la finca descrita se encuentra libre de arrendatarios y ocupantes.		
CARGAS, GRAVÁMENES Y DERECHOS:	Según la información obtenida mediante certificación registral de fecha 31 de julio de 2.025, la finca se encuentra gravada durante el plazo de cinco años, contados desde el día 13/08/24, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción/anotación 9.		

- 2.3. Cada finca o parcela tendrá una hoja o ficha independiente en el proyecto.
- 2.4. El documento incluye un cuadro resumen en el que consten todas las fincas o parcelas, con indicación de su numeración en el proyecto, superficie y propietario. El cuadro indica la superficie total, resultado de la suma de las superficies de todas las parcelas.

Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	15/48



3. VALORACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE.

En el ámbito delimitado por el presente Proyecto de Reparcelación, correspondiente a la Manzana M-13 del Sector Residencial SR-Macores, no existen derechos, edificaciones, construcciones, instalaciones ni plantaciones en estado de legalidad que deban ser objeto de extinción o demolición.

Derechos sobre la finca origen:

Según consta en la certificación registral aportada, la finca matriz es propiedad plena de la mercantil HISPALCOM BUILDING GROUP, S.L., sin que existan derechos reales inscritos a favor de terceros ni situaciones de posesión distinta del titular dominical.

- No constan servidumbres inscritas ni no inscritas.
- No se han identificado usufructos, arrendamientos, concesiones ni ocupaciones por terceros.
- No existen afecciones fiscales, embargos ni anotaciones preventivas susceptibles de ser canceladas como consecuencia del proyecto.

Por tanto, no se valora compensación alguna por extinción de derechos de terceros.

Edificaciones, construcciones o instalaciones existentes:

Del análisis del estado actual de la finca, de la información catastral y de la inspección técnica realizada, se concluye que:

- La finca se encuentra libre de edificaciones o construcciones permanentes.
- No existen elementos auxiliares, como cierres, vallados, casetas, pozos o depósitos, que requieran demolición o indemnización.
- No existen instalaciones agrícolas o industriales, ni obras de urbanización ejecutadas por terceros fuera del proyecto.

El único elemento existente es el Centro de Transformación ubicado en la futura parcela 22, que no debe demolerse, ya que se encuentra en uso, ejecutado y afecto a infraestructuras de red pública, y por tanto se mantiene.

Plantaciones o aprovechamientos agrícolas:

La finca presenta una superficie continua de terreno urbanizable, sin uso agrícola ni plantaciones. Se descarta la existencia de: árboles frutales o maderables, cultivos en producción e instalaciones de riego o invernaderos. No procede, por tanto, valoración alguna por extinción de aprovechamientos agrarios.

Conclusión:

No se incluyen indemnizaciones por extinción de derechos ni compensaciones por demolición de construcciones o pérdidas de uso. Así, el coste total del desarrollo urbanístico corresponde exclusivamente a la urbanización y a la gestión reparcelatoria, conforme a los criterios definidos en los apartados anteriores.



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	16/48



4. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

Dado que el ámbito de actuación está integrado por una única finca, titularidad de un único propietario (HISPALCOM BUILDING GROUP, S.L.), y que no existen otros titulares afectados, el proyecto se configura como una reparcelación voluntaria sin distribución entre diferentes sujetos, lo que permite adoptar como base del reparto el criterio de edificabilidad atribuida a cada parcela resultante.

El valor de los aprovechamientos se ha determinado conforme a:

- El aprovechamiento de cada parcela resultante expresado en unidades de aprovechamiento uu.aa, coincide con la edificabilidad, habida cuenta que no existen tipologías edificatorias diferentes.
- La edificabilidad total asignada a la unidad (5.987,14 m²t), resultante según se explicita en el cuadro resumen de parcelas resultantes, respecto a la que dicta el Estudio de Detalle, al asignarle a cada parcela resultante los m² construidos que le corresponden en base a la superficie de suelo de la que dispone cada una de ellas.
- La edificabilidad individual de cada parcela resultante se especifica según lo anterior en el cuadro del apartado 4. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.
- El coste total de urbanización, que asciende a 263.165,51 €, y que se reparte proporcionalmente a los m²t asignados a cada parcela.

Equivalencia de valores (superficie aportada vs superficie adjudicada):

El propietario aporta una única finca de 5.445,33 m², libre de cargas y edificaciones. A cambio, se le adjudican:

- 20 parcelas residenciales con aprovechamiento lucrativo y una edificabilidad total de 5.987,14 m²t.
- Suponiendo que la totalidad de la superficie se transforma en suelo urbanizado, con cesión de las parcelas 21 y 22 al Ayuntamiento, la equivalencia se garantiza mediante el criterio de aprovechamiento neto.

No hay detracción ni minoración en las adjudicaciones, al no existir propietarios concurrentes ni cargas compensables.

Valoración del aprovechamiento y justificación de adjudicación:

Se entiende que el valor del aprovechamiento urbanístico que se atribuye a cada parcela resultante queda definido por:

- El valor urbanístico del suelo edificable, directamente relacionado con su edificabilidad (m²t).
- La repercusión individual del coste de urbanización, imputado a cada parcela según m²t.

De este modo, se asegura la proporcionalidad entre aportación y adjudicación, y se cumple el principio de equilibrio urbanístico en un proceso sin concurrencia de propietarios ni complejidad registral.

Ausencia de perjuicio económico ni necesidad de indemnización:

Dado que solo existe un titular aportante, no se extinguen derechos de terceros, no hay sobreocupaciones ni servidumbres, y no se realizan operaciones de redistribución compleja ni permutas; no procede determinar indemnizaciones ni establecer mecanismos compensatorios, más allá del reparto equitativo del coste de urbanización ya detallado.

4.1. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

El Estudio de Detalle de la Manzana M13, establece la tipología unifamiliar aislada intensiva para las parcelas residenciales resultantes de la ordenación. Dichas condiciones se recogen en la NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NSM DE UMBRETE A LOUA, CAPÍTULO X, ZONA IX – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA INTENSIVA.



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	17/48



Según se recoge en el artículo 114, las condiciones urbanísticas para parcelas y edificación son las que siguen:

Parcela mínima:

PARCELA MÍNIMA EN TIPOLOGÍA UNIFAMILIAR AISLADA INTENSIVA	
Fachada	10 m
Fondo	15 m
Superficie	250 m ²
Se permite un margen del 10 % en estas dimensiones	
Parcela máxima: No se limita	

Tipologías:

Unifamiliar aislada intensiva.

En al menos el 75% del perímetro de la edificación, autorizándose pues, la edificación pareada.

Ocupación:

La edificación podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificable de la parcela.

En las parcelas de superficie inferior a 250 m², la edificación podrá ocupar el 65% de la superficie edificable de la parcela.

Área de movimiento:

El área de movimiento de la edificación queda descrita en el plano número siete del presente documento.

Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: La edificación se retranqueará de, al menos, tres de sus linderos un mínimo de 3 metros.

Usos pormenorizados permitidos:

- *Uso característico: Residencial unifamiliar o bifamiliar.*
- *Usos complementarios: Equipamiento comunitario y espacios libres.*
- *Uso permitido: Terciario.*

Usos prohibidos:

- *Agrícola.*
- *Industrial.*
- *Servicios de infraestructura y transporte.*

Edificabilidad:

- *En las parcelas edificables con superficie igual o superior a 250 m², la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,00 m²/m²s.*



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	18/48



- En las parcelas edificables con superficie inferior a 250 m², la edificabilidad máxima será de 1,30 m²t/m²s.

Altura de la edificación:

La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado (o la arista inferior del faldón de cubierta).

Por todo ello, el presente proyecto de reparcelación mantendrá las alineaciones exteriores establecidas en el Estudio de Detalle de la Manzana M13, y determinará para las veintidós nuevas parcelas su superficie, edificabilidad, número máximo de viviendas, altura de la edificación, así como sus usos concretos.

Quedará recogido en una ficha por parcela afectada las características anteriormente descritas, sin que en ningún momento se alteren las determinaciones del Estudio de Detalle.

4.2. FICHAS DE LAS FINCAS RESULTANTES DE LA REPARCELACIÓN.

Del presente proyecto resultan veintidós parcelas, grafiadas en los planos 4, 5, 6, 7 y 8 con los números 1 a 22, obtenidas de la reparcelación de la finca anteriormente descrita (Manzana M-13), que arrojaba una superficie total de 5445,33 m².

A continuación, quedan recogidas las características de cada una de las veintidós parcelas resultantes:

PARCELA I		
Descripción:	URBANA: Parcela resultante de la reparcelación de la parcela MANZANA M-13.	
Denominación:	I (uno).	
Situación:	Sector Residencial Macores. Umbrete (Sevilla).	
Acceso:	Desde calle Elio Berhanyer.	
Superficie:	245,83 m ² .	
Frentes parcela:	A calle Elio Berhanyer.	15,70 metros.
	A calle Pilar Vera.	16,35 metros.
Linderos:	Frente.	Calle Elio Berhanyer.
	Derecha.	Calle Pilar Vera.
	Izquierda.	Parcela 2.
	Fondo.	Parcela 10.
Uso:	Residencial unifamiliar aislada intensiva.	
Edificabilidad:	319,58 m ² .	
Ocupación:	65 %.	
Número plantas (altura máxima):	Baja + I (7,20 m).	
N.º máximo de viviendas:	I (una).	
Afecciones	La parcela queda afectada al pago del 4,52 % de la cuenta de liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, correspondiéndole en el saldo de la cuenta provisional la devolución de 14.047,13 €.	



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	19/48



PARCELA 2		
Descripción:	URBANA: Parcela resultante de la reparcelación de la parcela MANZANA M-13.	
Denominación:	2 (dos).	
Situación:	Sector Residencial Macores. Umbrete (Sevilla).	
Acceso:	Desde calle Elio Berhanyer.	
Superficie:	235,33 m².	
Frentes parcela:	A calle Elio Berhanyer.	14,46 metros.
Linderos:	Frente.	Calle Elio Berhanyer.
	Derecha.	Parcela 1.
	Izquierda.	Parcela 3.
	Fondo.	Parcelas 9 y 10.
Uso:	Residencial unifamiliar aislada intensiva.	
Edificabilidad:	305,93 m².	
Ocupación:	65 %.	
Número plantas (altura máxima):	Baja + 1 (7,20 m).	
N.º máximo de viviendas:	1 (una).	
Afecciones	La parcela queda afectada al pago del 4,32 % de la cuenta de liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, correspondiéndole en el saldo de la cuenta provisional la devolución de 13.447,14 €.	

PARCELA 3		
Descripción:	URBANA: Parcela resultante de la reparcelación de la parcela MANZANA M-13.	
Denominación:	3 (tres).	
Situación:	Sector Residencial Macores. Umbrete (Sevilla).	
Acceso:	Desde calle Elio Berhanyer.	
Superficie:	235,88 m².	
Frentes parcela:	A calle Elio Berhanyer.	14,46 metros.
Linderos:	Frente.	Calle Elio Berhanyer.
	Derecha.	Parcela 2.
	Izquierda.	Parcela 4.
	Fondo.	Parcelas 8 y 9.
Uso:	Residencial unifamiliar aislada intensiva.	
Edificabilidad:	306,64 m².	
Ocupación:	65 %.	
Número plantas (altura máxima):	Baja + 1 (7,20 m).	
N.º máximo de viviendas:	1 (una).	
Afecciones	La parcela queda afectada al pago del 4,33 % de la cuenta de liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, correspondiéndole en el saldo de la cuenta provisional la devolución de 13.478,57 €.	



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	20/48



PARCELA 4		
Descripción:	URBANA: Parcela resultante de la reparcelación de la parcela MANZANA M-13.	
Denominación:	4 (cuatro).	
Situación:	Sector Residencial Macores. Umbrete (Sevilla).	
Acceso:	Desde calle Elio Berhanyer.	
Superficie:	241,97 m².	
Frentes parcela:	A calle Elio Berhanyer.	14,46 metros.
Linderos:	Frente.	Calle Elio Berhanyer.
	Derecha.	Parcela 3.
	Izquierda.	Parcela 5.
	Fondo.	Parcelas 7 y 8.
Uso:	Residencial unifamiliar aislada intensiva.	
Edificabilidad:	314,56 m².	
Ocupación:	65 %.	
Número plantas (altura máxima):	Baja + 1 (7,20 m).	
N.º máximo de viviendas:	1 (una).	
Afecciones	La parcela queda afectada al pago del 4,45 % de la cuenta de liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, correspondiéndole en el saldo de la cuenta provisional la devolución de 13.826,56 €.	

PARCELA 5		
Descripción:	URBANA: Parcela resultante de la reparcelación de la parcela MANZANA M-13.	
Denominación:	5 (cinco).	
Situación:	Sector Residencial Macores. Umbrete (Sevilla).	
Acceso:	Desde Avenida Pepín Castillo.	
Superficie:	283,18 m².	
Frentes parcela:	A calle Elio Berhanyer.	16,37 metros.
	A Avenida Pepín Castillo.	16,35 metros.
Linderos:	Frente.	Avenida Pepín Castillo.
	Derecha.	Calle Elio Berhanyer.
	Izquierda.	Parcela 6.
	Fondo.	Parcelas 4 y 7.
Uso:	Residencial unifamiliar aislada intensiva.	
Edificabilidad:	283,18 m².	
Ocupación:	50 %.	
Número plantas (altura máxima):	Baja + 1 (7,20 m).	
N.º máximo de viviendas:	1 (una).	
Afecciones	La parcela queda afectada al pago del 5,20 % de la cuenta de liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, correspondiéndole en el saldo de la cuenta provisional la devolución de 12.447,21 €.	



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	21/48



PARCELA 6		
Descripción:	URBANA: Parcela resultante de la reparcelación de la parcela MANZANA M-13.	
Denominación:	6 (seis).	
Situación:	Sector Residencial Macores. Umbrete (Sevilla).	
Acceso:	Desde Avenida Pepín Castillo.	
Superficie:	276,89 m².	
Frentes parcela:	A Avenida Pepín Castillo.	17,30 metros.
	A vial de nueva creación.	16,64 metros.
Linderos:	Frente.	Avenida Pepín Castillo.
	Derecha.	Parcela 6.
	Izquierda.	Parcela 5.
	Fondo.	Parcela 7.
Uso:	Residencial unifamiliar aislada intensiva.	
Edificabilidad:	276,89 m².	
Ocupación:	50 %.	
Número plantas (altura máxima):	Baja + 1 (7,20 m).	
N.º máximo de viviendas:	1 (una).	
Afecciones	La parcela queda afectada al pago del 5,08 % de la cuenta de liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, correspondiéndole en el saldo de la cuenta provisional la devolución de 12.170,73 €.	

PARCELA 7		
Descripción:	URBANA: Parcela resultante de la reparcelación de la parcela MANZANA M-13.	
Denominación:	7 (siete).	
Situación:	Sector Residencial Macores. Umbrete (Sevilla).	
Acceso:	Desde vial de nueva creación.	
Superficie:	258,97 m².	
Frentes parcela:	A vial de nueva creación.	15,62 metros.
Linderos:	Frente.	Vial de nueva creación.
	Derecha.	Parcela 6.
	Izquierda.	Parcela 8.
	Fondo.	Parcela 4.
Uso:	Residencial unifamiliar aislada intensiva.	
Edificabilidad:	258,97 m².	
Ocupación:	50 %.	
Número plantas (altura máxima):	Baja + 1 (7,20 m).	
N.º máximo de viviendas:	1 (una).	
Afecciones	La parcela queda afectada al pago del 4,76 % de la cuenta de liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, correspondiéndole en el saldo de la cuenta provisional la devolución de 11.383,06 €.	



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	22/48



PARCELA 8		
Descripción:	URBANA: Parcela resultante de la reparcelación de la parcela MANZANA M-13.	
Denominación:	8 (ocho).	
Situación:	Sector Residencial Macores. Umbrete (Sevilla).	
Acceso:	Desde vial de nueva creación.	
Superficie:	248,54 m².	
Frentes parcela:	A vial de nueva creación.	14,37 metros.
Linderos:	Frente.	Vial de nueva creación.
	Derecha.	Parcela 7.
	Izquierda.	Parcela 9.
	Fondo.	Parcelas 3 y 4.
Uso:	Residencial unifamiliar aislada intensiva.	
Edificabilidad:	323,10 m².	
Ocupación:	65 %.	
Número plantas (altura máxima):	Baja + 1 (7,20 m).	
N.º máximo de viviendas:	1 (una).	
Afecciones	La parcela queda afectada al pago del 4,56 % de la cuenta de liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, correspondiéndole en el saldo de la cuenta provisional la devolución de 14.201,99 €.	

PARCELA 9		
Descripción:	URBANA: Parcela resultante de la reparcelación de la parcela MANZANA M-13.	
Denominación:	9 (nueve).	
Situación:	Sector Residencial Macores. Umbrete (Sevilla).	
Acceso:	Desde vial de nueva creación.	
Superficie:	248,54 m².	
Frentes parcela:	A vial de nueva creación.	14,37 metros.
Linderos:	Frente.	Vial de nueva creación.
	Derecha.	Parcela 8.
	Izquierda.	Parcela 10.
	Fondo.	Parcelas 2 y 3.
Uso:	Residencial unifamiliar aislada intensiva.	
Edificabilidad:	323,10 m².	
Ocupación:	65 %.	
Número plantas (altura máxima):	Baja + 1 (7,20 m).	
N.º máximo de viviendas:	1 (una).	
Afecciones	La parcela queda afectada al pago del 4,56 % de la cuenta de liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, correspondiéndole en el saldo de la cuenta provisional la devolución de 14.201,99 €.	



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	23/48



PARCELA 10		
Descripción:	URBANA: Parcela resultante de la reparcelación de la parcela MANZANA M-13.	
Denominación:	10 (diez).	
Situación:	Sector Residencial Macores. Umbrete (Sevilla).	
Acceso:	Desde vial de nueva creación.	
Superficie:	259,54 m².	
Frentes parcela:	A vial de nueva creación.	14,37 metros.
	A calle Pilar Vera.	17,34 metros.
Linderos:	Frente.	Vial de nueva creación.
	Derecha.	Parcela 9.
	Izquierda.	Calle Pilar Vera.
	Fondo.	Parcelas 1 y 2.
Uso:	Residencial unifamiliar aislada intensiva.	
Edificabilidad:	259,54 m².	
Ocupación:	50 %.	
Número plantas (altura máxima):	Baja + 1 (7,20 m).	
N.º máximo de viviendas:	1 (una).	
Afecciones	La parcela queda afectada al pago del 4,77 % de la cuenta de liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, correspondiéndole en el saldo de la cuenta provisional la devolución de 11.408,11 €.	

PARCELA 11		
Descripción:	URBANA: Parcela resultante de la reparcelación de la parcela MANZANA M-13.	
Denominación:	11 (once).	
Situación:	Sector Residencial Macores. Umbrete (Sevilla).	
Acceso:	Desde vial de nueva creación.	
Superficie:	258,71 m².	
Frentes parcela:	A vial de nueva creación.	15,61 metros.
	A calle Pilar Vera.	17,34 metros.
Linderos:	Frente.	Vial de nueva creación.
	Derecha.	Calle Pilar Vera.
	Izquierda.	Parcela 12.
	Fondo.	Parcela 20.
Uso:	Residencial unifamiliar aislada intensiva.	
Edificabilidad:	258,71 m².	
Ocupación:	50 %.	
Número plantas (altura máxima):	Baja + 1 (7,20 m).	
N.º máximo de viviendas:	1 (una).	
Afecciones	La parcela queda afectada al pago del 4,75 % de la cuenta de liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, correspondiéndole en el saldo de la cuenta provisional la devolución de 11.371,63 €.	



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	24/48



PARCELA 12		
Descripción:	URBANA: Parcela resultante de la reparcelación de la parcela MANZANA M-13.	
Denominación:	12 (doce).	
Situación:	Sector Residencial Macores. Umbrete (Sevilla).	
Acceso:	Desde vial de nueva creación.	
Superficie:	248,54 m².	
Frentes parcela:	A vial de nueva creación.	14,37 metros.
Linderos:	Frente.	Vial de nueva creación.
	Derecha.	Parcela 11.
	Izquierda.	Parcela 13.
	Fondo.	Parcelas 19 y 20.
Uso:	Residencial unifamiliar aislada intensiva.	
Edificabilidad:	323,10 m².	
Ocupación:	65 %.	
Número plantas (altura máxima):	Baja + 1 (7,20 m).	
N.º máximo de viviendas:	1 (una).	
Afecciones	La parcela queda afectada al pago del 4,56 % de la cuenta de liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, correspondiéndole en el saldo de la cuenta provisional la devolución de 14.201,99 €.	

PARCELA 13		
Descripción:	URBANA: Parcela resultante de la reparcelación de la parcela MANZANA M-13.	
Denominación:	13 (trece).	
Situación:	Sector Residencial Macores. Umbrete (Sevilla).	
Acceso:	Desde vial de nueva creación.	
Superficie:	248,54 m².	
Frentes parcela:	A vial de nueva creación.	14,37 metros.
Linderos:	Frente.	Vial de nueva creación.
	Derecha.	Parcela 12.
	Izquierda.	Parcela 14.
	Fondo.	Parcelas 18 y 19.
Uso:	Residencial unifamiliar aislada intensiva.	
Edificabilidad:	323,10 m².	
Ocupación:	65 %.	
Número plantas (altura máxima):	Baja + 1 (7,20 m).	
N.º máximo de viviendas:	1 (una).	
Afecciones	La parcela queda afectada al pago del 4,56 % de la cuenta de liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, correspondiéndole en el saldo de la cuenta provisional la devolución de 14.201,99 €.	



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	25/48



PARCELA 14		
Descripción:	URBANA: Parcela resultante de la reparcelación de la parcela MANZANA M-13.	
Denominación:	14 (catorce).	
Situación:	Sector Residencial Macores. Umbrete (Sevilla).	
Acceso:	Desde vial de nueva creación.	
Superficie:	259,60 m².	
Frentes parcela:	A vial de nueva creación.	14,37 metros.
Linderos:	Frente.	Vial de nueva creación.
	Derecha.	Parcela 13.
	Izquierda.	Parcelas 15 y 16.
	Fondo.	Parcelas 17 y 18.
Uso:	Residencial unifamiliar aislada intensiva.	
Edificabilidad:	259,60 m².	
Ocupación:	50 %.	
Número plantas (altura máxima):	Baja + 1 (7,20 m).	
N.º máximo de viviendas:	1 (una).	
Afecciones	La parcela queda afectada al pago del 4,77 % de la cuenta de liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, correspondiéndole en el saldo de la cuenta provisional la devolución de 11.410,75 €.	

PARCELA 15		
Descripción:	URBANA: Parcela resultante de la reparcelación de la parcela MANZANA M-13.	
Denominación:	15 (quince).	
Situación:	Sector Residencial Macores. Umbrete (Sevilla).	
Acceso:	Desde Avenida Pepín Castillo.	
Superficie:	244,54 m².	
Frentes parcela:	A vial de nueva creación.	16,65 metros.
	A Avenida Pepín Castillo.	14,12 metros.
Linderos:	Frente.	Avenida Pepín Castillo.
	Derecha.	Vial de nueva creación.
	Izquierda.	Parcela 16.
	Fondo.	Parcela 14.
Uso:	Residencial unifamiliar aislada intensiva.	
Edificabilidad:	317,90 m².	
Ocupación:	65 %.	
Número plantas (altura máxima):	Baja + 1 (7,20 m).	
N.º máximo de viviendas:	1 (una).	
Afecciones	La parcela queda afectada al pago del 4,49 % de la cuenta de liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, correspondiéndole en el saldo de la cuenta provisional la devolución de 13.973,42 €.	



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	26/48



PARCELA 16		
Descripción:	URBANA: Parcela resultante de la reparcelación de la parcela MANZANA M-13.	
Denominación:	16 (dieciséis).	
Situación:	Sector Residencial Macores. Umbrete (Sevilla).	
Acceso:	Desde Avenida Pepín Castillo.	
Superficie:	287,53 m².	
Frentes parcela:	A Avenida Pepín Castillo.	15,80 metros.
	A Calle Pertegaz.	9,32 metros.
Linderos:	Frente.	Avenida Pepín Castillo.
	Derecha.	Parcela 15.
	Izquierda.	Calle Pertegaz y parcela 22.
	Fondo.	Parcelas 14 y 17.
Uso:	Residencial unifamiliar aislada intensiva.	
Edificabilidad:	287,53 m².	
Ocupación:	50 %.	
Número plantas (altura máxima):	Baja + 1 (7,20 m).	
N.º máximo de viviendas:	1 (una).	
Afecciones	La parcela queda afectada al pago del 5,28 % de la cuenta de liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, correspondiéndole en el saldo de la cuenta provisional la devolución de 12.638,41 €.	

PARCELA 17		
Descripción:	URBANA: Parcela resultante de la reparcelación de la parcela MANZANA M-13.	
Denominación:	17 (diecisiete).	
Situación:	Sector Residencial Macores. Umbrete (Sevilla).	
Acceso:	Desde Calle Pertegaz.	
Superficie:	245,39 m².	
Frentes parcela:	A calle Pertegaz.	15,62 metros.
Linderos:	Frente.	Calle Pertegaz.
	Derecha.	Parcela 16.
	Izquierda.	Parcela 18.
	Fondo.	Parcela 14.
Uso:	Residencial unifamiliar aislada intensiva.	
Edificabilidad:	319,01 m².	
Ocupación:	65 %.	
Número plantas (altura máxima):	Baja + 1 (7,20 m).	
N.º máximo de viviendas:	1 (una).	
Afecciones	La parcela queda afectada al pago del 4,51 % de la cuenta de liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, correspondiéndole en el saldo de la cuenta provisional la devolución de 14.021,99 €.	



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	27/48



PARCELA 18		
Descripción:	URBANA: Parcela resultante de la reparcelación de la parcela MANZANA M-13.	
Denominación:	18 (dieciocho).	
Situación:	Sector Residencial Macores. Umbrete (Sevilla).	
Acceso:	Desde Calle Pertegaz.	
Superficie:	234,61 m².	
Frentes parcela:	A calle Pertegaz.	14,37 metros.
Linderos:	Frente.	Calle Pertegaz.
	Derecha.	Parcela 17.
	Izquierda.	Parcela 19.
	Fondo.	Parcelas 13 y 14.
Uso:	Residencial unifamiliar aislada intensiva.	
Edificabilidad:	304,99 m².	
Ocupación:	65 %.	
Número plantas (altura máxima):	Baja + 1 (7,20 m).	
N.º máximo de viviendas:	1 (una).	
Afecciones	La parcela queda afectada al pago del 4,31 % de la cuenta de liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, correspondiéndole en el saldo de la cuenta provisional la devolución de 13.406,00 €.	

PARCELA 19		
Descripción:	URBANA: Parcela resultante de la reparcelación de la parcela MANZANA M-13.	
Denominación:	19 (diecinueve).	
Situación:	Sector Residencial Macores. Umbrete (Sevilla).	
Acceso:	Desde Calle Pertegaz.	
Superficie:	234,38 m².	
Frentes parcela:	A calle Pertegaz.	14,37 metros.
Linderos:	Frente.	Calle Pertegaz.
	Derecha.	Parcela 18.
	Izquierda.	Parcela 20.
	Fondo.	Parcelas 12 y 13.
Uso:	Residencial unifamiliar aislada intensiva.	
Edificabilidad:	304,69 m².	
Ocupación:	65 %.	
Número plantas (altura máxima):	Baja + 1 (7,20 m).	
N.º máximo de viviendas:	1 (una).	
Afecciones	La parcela queda afectada al pago del 4,30 % de la cuenta de liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, correspondiéndole en el saldo de la cuenta provisional la devolución de 13.392,86 €.	



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	28/48



PARCELA 20		
Descripción:	URBANA: Parcela resultante de la reparcelación de la parcela MANZANA M-13.	
Denominación:	20 (veinte).	
Situación:	Sector Residencial Macores. Umbrete (Sevilla).	
Acceso:	Desde Calle Pertegaz.	
Superficie:	243,85 m².	
Frentes parcela:	A calle Pertegaz.	14,39 metros.
	A calle Pilar Vera.	16,35 metros.
Linderos:	Frente.	Calle Pertegaz.
	Derecha.	Parcela 19.
	Izquierda.	Calle Pilar Vera.
	Fondo.	Parcelas 11 y 12.
Uso:	Residencial unifamiliar aislada intensiva.	
Edificabilidad:	317,01 m².	
Ocupación:	65 %.	
Número plantas (altura máxima):	Baja + 1 (7,20 m).	
N.º máximo de viviendas:	1 (una).	
Afecciones	La parcela queda afectada al pago del 4,48 % de la cuenta de liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, correspondiéndole en el saldo de la cuenta provisional la devolución de 13.933,99 €.	

PARCELA 21		
Descripción:	URBANA: Parcela resultante de la reparcelación de la parcela MANZANA M-13.	
Denominación:	21 (veintiuno).	
Situación:	Sector Residencial Macores. Umbrete (Sevilla).	
Accesos:	Desde Avenida Pepín Castillo.	
	Calle Pilar Vera.	
Superficie:	376,83 m².	
Frentes parcela:	A Avenida Pepín Castillo.	5,02 metros.
	A calle Pilar Vera.	5,02 metros.
Linderos:	Frente.	Avenida Pepín Castillo.
	Derecha.	Parcelas 6, 7, 8, 9 y 10.
	Izquierda.	Parcelas 11, 12, 13, 14 y 15.
	Fondo.	Calle Pilar Vera.
Uso:	Vial público peatonal con acceso restringido a vehículos.	
Edificabilidad:	-	
Ocupación:	-	
Número plantas (altura máxima):	-	
N.º máximo de viviendas:	-	
Afecciones	No existen afecciones	



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	29/48



PARCELA 22		
Descripción:	URBANA: Parcela resultante de la reparcelación de la parcela MANZANA M-13.	
Denominación:	22 (veintidos).	
Situación:	Sector Residencial Macores. Umbrete (Sevilla).	
Accesos:	Desde Avenida Pepín Castillo.	
	Calle Pertegaz.	
Superficie:	28,14 m².	
Frentes parcela:	A Avenida Pepín Castillo.	3,86 metros.
	A calle Pertegaz.	7,31 metros.
Linderos:	Frente.	Avenida Pepín Castillo.
	Derecha.	Parcela 16.
	Izquierda.	Calle Pertegaz.
	Fondo.	Parcela 16.
Uso:	Servicio de Infraestructura y Transporte. (Centro de Transformación).	
Edificabilidad:	-	
Ocupación:	-	
Número plantas (altura máxima):	-	
N.º máximo de viviendas:	-	
Afecciones	No existen afecciones	

A continuación, se presenta el cuadro resumen de parcelas resultantes;

CUADRO RESUMEN DE PARCELAS RESULTANTES					
NÚMERO PARCELA	SUPERFICIE PARCELA (m²)	REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	N.º	EDIFICABILIDAD (m²)
1	245,83	Por asignar	c/ Elio Berhanyer	Por asignar	319,58
2	235,33	Por asignar	c/ Elio Berhanyer	Por asignar	305,93
3	235,88	Por asignar	c/ Elio Berhanyer	Por asignar	306,64
4	241,97	Por asignar	c/ Elio Berhanyer	Por asignar	314,56
5	283,18	Por asignar	Avda. Pepín Castillo	Por asignar	283,18
6	276,89	Por asignar	Avda. Pepín Castillo	Por asignar	276,89
7	258,97	Por asignar	Vial nueva creación	Por asignar	258,97
8	248,54	Por asignar	Vial nueva creación	Por asignar	323,10
9	248,54	Por asignar	Vial nueva creación	Por asignar	323,10
10	259,54	Por asignar	Vial nueva creación	Por asignar	259,54
11	258,71	Por asignar	Vial nueva creación	Por asignar	258,71
12	248,54	Por asignar	Vial nueva creación	Por asignar	323,10
13	248,54	Por asignar	Vial nueva creación	Por asignar	323,10
14	259,60	Por asignar	Vial nueva creación	Por asignar	259,60
15	244,54	Por asignar	Avda. Pepín Castillo	Por asignar	317,90
16	287,53	Por asignar	Avda. Pepín Castillo	Por asignar	287,53
17	245,39	Por asignar	c/ Pertegaz	Por asignar	319,01
18	234,61	Por asignar	c/ Pertegaz	Por asignar	304,99
19	234,38	Por asignar	c/ Pertegaz	Por asignar	304,69
20	243,85	Por asignar	c/ Pertegaz	Por asignar	317,01
21	376,83	-	-	-	0,00
22	28,14	-	-	-	0,00
TOTALES	5445,33				5987,14 (*)



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	30/48



(*) La edificabilidad máxima de la manzana se ha actualizado respecto a la que dicta el Estudio de Detalle, ya que se le ha asignado a cada parcela resultante los m² construidos que le corresponden en base a la superficie de suelo de la que dispone cada parcela.

4.3. TITULARIDAD DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

Como resultado del presente Proyecto de Reparcelación, se generan 22 parcelas urbanas resultantes, cuya titularidad se distribuye de la siguiente forma:

- Las parcelas numeradas del 1 al 20, todas ellas destinadas a uso residencial unifamiliar aislado intensivo, se adjudican a la mercantil HISPALCOM BUILDING GROUP, S.L., titular de la totalidad de los derechos aportados a la unidad de ejecución. Estas parcelas representan la totalidad del aprovechamiento lucrativo resultante, cuya edificabilidad total asciende a 5.987,14 m²t.
- Las parcelas n.º 21 y 22 se destinan al cumplimiento de las cesiones obligatorias al Ayuntamiento de Umbrete:
 - La parcela n.º 21, con una superficie de 376,83 m², se destina a viario peatonal de uso público (sistema local).
 - La parcela n.º 22, de 28,14 m², alberga el Centro de Transformación existente, afecto a red de servicio público.

Ambas parcelas de cesión carecen de aprovechamiento lucrativo y se transfieren gratuitamente al patrimonio municipal y a la Compañía eléctrica suministradora ENDESA, conforme a lo establecido en el planeamiento vigente y en cumplimiento de los deberes urbanísticos del promotor.

4.4. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y COEFICIENTES DE PARTICIPACIÓN

Conforme a lo establecido en el artículo 149.3 del Reglamento General de la LISTA, se determina el aprovechamiento urbanístico individual que corresponde a cada una de las parcelas resultantes, así como su coeficiente de participación en el aprovechamiento total y en los gastos de urbanización del ámbito.

Aprovechamiento urbanístico individual:

Cada una de las 20 parcelas de uso residencial se le asigna un aprovechamiento individual expresado en m² edificables (m²t), calculado conforme a los parámetros de ordenación establecidos en el planeamiento vigente y detallado en el apartado 1.7 del presente proyecto.

El aprovechamiento urbanístico expresado en unidades de aprovechamiento (u.aa), coincide con la edificabilidad total del ámbito y asciende a 5.987,14 m²t, correspondiendo su totalidad a las parcelas n.º 1 a 20, adjudicadas a HISPALCOM BUILDING GROUP, S.L.

Coeficientes de participación:

Cada parcela tendrá asociado un coeficiente de participación proporcional a su edificabilidad respecto del total, que se aplica tanto a:

- La cuota de reparto de los gastos de urbanización (263.165,51 €), calculados en el apartado 1.7.
- La eventual cuota de conservación, en caso de que la urbanización no se recepcione formalmente o que se establezca una entidad de conservación.

Participación en los costes de conservación:

En el caso de que el Ayuntamiento de Umbrete no asuma la recepción definitiva de las obras de urbanización, las parcelas resultantes podrán quedar afectas a una entidad urbanística de conservación, conforme al artículo 197 del Reglamento General de la LISTA.



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	31/48



En tal supuesto, las cuotas de participación en los costes de conservación coincidirán con los coeficientes de edificabilidad, salvo que por razones técnicas o funcionales se apruebe otro criterio más equitativo por la Administración competente.

4.5. INMATRICULACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES

El proyecto da lugar a la creación de 22 nuevas parcelas urbanas, para las que se procederá a la apertura de folios registrales independientes, que incluirán:

- Descripción literaria con superficie, uso y situación.
- Representación gráfica georreferenciada (formato GML).
- Asignación del aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- Titularidad conforme la adjudicación descrita en proyecto.

La inscripción de cada parcela resultante quedará vinculada a los efectos urbanísticos de la reparcelación y al cumplimiento de los deberes legales.

Representación gráfica alternativa y coordinación catastral:

De conformidad con lo previsto en la Ley 13/2015, de reforma de la Ley Hipotecaria, se aportan las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas de las parcelas resultantes, con el fin de:

- Coordinar físicamente la nueva realidad parcelaria con el Catastro.
- Incorporar al Registro los límites precisos y superficies reales de cada finca.
- Establecer la vinculación entre descripción literaria y delimitación gráfica.

Dichos ficheros (formato GML), junto con la planimetría topográfica del proyecto, permitirán la validación registral y catastral y garantizarán la seguridad jurídica del proceso.

Cesión gratuita de parcelas públicas:

Se formalizará la cesión obligatoria gratuita al Ayuntamiento de Umbrete de las siguientes parcelas resultantes:

- Parcela 21: Vario peatonal de uso público (376,83 m²).
- Parcela 22: Dotación para infraestructura eléctrica (28,14 m²).

Dicha cesión, se inscribirá en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento sin contraprestación.

4.6. COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE PARCELAS RESULTANTES:

En el siguiente cuadro, se recogen las coordenadas georreferenciadas de cada una de las parcelas resultantes de la reparcelación de la Manzana 13 del Plan Parcial del Sector "Macores".

PUNTO	COORDENADA		PARCELA
	X	Y	
1	750659,3111	4139324,3981	ORIGEN
6	750708,0270	4139270,8560	
42	750718,7128	4139370,8894	
48	750767,4220	4139317,2708	
1	750659,3111	4139324,3981	I
2	750670,3159	4139312,3131	
7	750671,6857	4139334,0616	
8	750681,7228	4139321,2494	



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	32/48



7	750671,6857	4139334,0616	2
9	750682,6386	4139321,9668	
15	750683,0540	4139342,9868	
16	750693,1005	4139330,1628	
15	750683,0540	4139342,9868	3
16	750693,1005	4139330,1628	
23	750694,3960	4139351,9458	
24	750704,4782	4139339,0762	
23	750694,3960	4139351,9458	4
24	750704,4782	4139339,0762	
31	750705,7380	4139360,9048	
32	750708,5044	4139357,3736	
33	750716,5509	4139348,5340	5
31	750705,7380	4139360,9048	
32	750708,5044	4139357,3736	
34	750717,4038	4139347,5971	
42	750718,7128	4139370,8894	6
43	750729,6773	4139358,7696	
34	750717,4038	4139347,5971	
35	750728,2237	4139335,7109	
43	750729,6773	4139358,7696	7
44	750741,3214	4139345,9718	
25	750705,2663	4139339,6935	
26	750715,9308	4139326,0806	
33	750716,5509	4139348,5340	8
35	750728,2237	4139335,7109	
17	750693,9524	4139330,8302	
18	750704,6170	4139317,2172	
25	750705,2663	4139339,6935	9
26	750715,9308	4139326,0806	
9	750682,6386	4139321,9668	
10	750693,3031	4139308,3538	
17	750693,9524	4139330,8302	10
18	750704,6170	4139317,2172	
2	750670,3159	4139312,3131	
3	750681,9948	4139299,4947	
9	750682,6386	4139321,9668	11
10	750693,3031	4139308,3538	
4	750685,3709	4139295,7880	
5	750697,0531	4139282,9722	
11	750697,6547	4139305,4113	12
12	750708,3193	4139291,7983	
11	750697,6547	4139305,4113	
12	750708,3193	4139291,7983	
19	750708,9686	4139314,2746	13
20	750719,6332	4139300,6617	
19	750708,9686	4139314,2746	
20	750719,6332	4139300,6617	
27	750720,2825	4139323,1380	14
28	750730,9470	4139309,5250	
27	750720,2825	4139323,1380	
28	750730,9470	4139309,5250	
36	750731,5958	4139332,0010	15
38	750743,2685	4139319,1778	
36	750731,5958	4139332,0010	



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	33/48



37	750741,9257	4139320,6530	
45	750744,6990	4139342,2662	
46	750754,1986	4139331,8250	
37	750741,9257	4139320,6530	16
39	750754,3104	4139307,0477	
40	750759,3118	4139316,2122	
41	750761,6556	4139312,7766	
46	750754,1986	4139331,8250	
47	750764,8251	4139320,1294	
29	750731,9260	4139310,2920	17
30	750741,9987	4139297,4345	
38	750743,2685	4139319,1778	
39	750754,3104	4139307,0477	
21	750720,6121	4139301,4286	18
22	750730,6733	4139288,5858	
29	750731,9260	4139310,2920	
30	750741,9987	4139297,4345	
13	750709,2983	4139292,5652	19
14	750719,3511	4139279,7331	
21	750720,6121	4139301,4286	
22	750730,6733	4139288,5858	
5	750697,0531	4139282,9722	20
6	750708,0270	4139270,8560	
13	750709,2983	4139292,5652	
14	750719,3511	4139279,7331	
3	750681,9948	4139299,4947	21
4	750685,3709	4139295,7880	
44	750741,3214	4139345,9718	
45	750744,6990	4139342,2662	
40	750759,3118	4139316,2122	22
41	750761,6556	4139312,7766	
47	750764,8251	4139320,1294	
48	750767,4220	4139317,2708	

(*) En el plano número ocho del presente proyecto, aparecen identificados los puntos referidos en la tabla.

Sevilla, agosto de 2025

José Román Carrasco Escribano.

Arquitecto colegiado n. ° 2678 C.O.A.S.



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	34/48



AYUNTAMIENTO DE UMBRETE
ENTRADA
07/08/2025 13:49
5864

A. PLANOS.

1. PLANO DE SITUACIÓN EN EL MUNICIPIO Y LOCALIZACIÓN DE MANZANA EN EL SR-MACORES.
2. PLANO DE ESTADO ACTUAL: DESCRIPCIÓN DE LA MANZANA EXISTENTE. ALINEACIONES Y TOPOGRÁFICO.
3. PLANO DE ESTADO ACTUAL: DESCRIPCIÓN DE PARCELAS INCLUIDAS EN EL ESTUDIO DE DETALLE.
4. PARCELAS RESULTANTES (1 de 4): DESCRIPCIÓN DE PARCELAS.
5. PARCELAS RESULTANTES (2 de 4): ALINEACIONES Y RASANTES.
6. PARCELAS RESULTANTES (3 de 4): SUPERPOSICIÓN Y ADJUDICACIÓN.
7. PARCELAS RESULTANTES (4 de 4): ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.
8. COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

B. ANEJOS.

- CERTIFICACIÓN REGISTRAL
- INFORMACIÓN CATASTRAL



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	35/48



AYUNTAMIENTO DE
UMBRETE
ENTRADA
07/08/2025 13:49
5864

 Manzana M-13 del Sector Residencial Macores

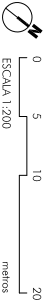
Manzana objeto de proyecto - S/E

Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	36/48

PROYECTO	MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL
UBICACIÓN	SECTOR RESIDENCIAL MACORES, UMBRETE (SEVILLA)
PROYECTANTE	ALTO ZANCO
PROYECTO	PLAN PARCIAL, SECTOR RESIDENCIAL MACORES, UMBRETE (SEVILLA)
FECHA	07/08/2025
HOJA	37
ESCALA	1:200
PROYECTO	PLAN PARCIAL, SECTOR RESIDENCIAL MACORES, UMBRETE (SEVILLA)
FECHA	07/08/2025
HOJA	37
ESCALA	1:200



MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL, SECTOR RESIDENCIAL MACORES, UMBRETE (SEVILLA).



ALTO ZANCO

PROYECTO DE REMEDIACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 13 (RESULTANTE DEL PLAN PARCIAL, SECTOR RESIDENCIAL MACORES, UMBRETE (SEVILLA))

PLAN DE ESTADO ACTUAL:
DESCRIPCIÓN DE MANZANA EXISTENTE:
ALINEACIONES Y TOPOGRAFÍA

FECHA: 07/08/2025

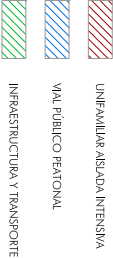
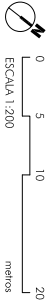
HOJA: 37

ESCALA: 1:200

JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO

ALTO ZANCO





CALLE PERTEGAZ

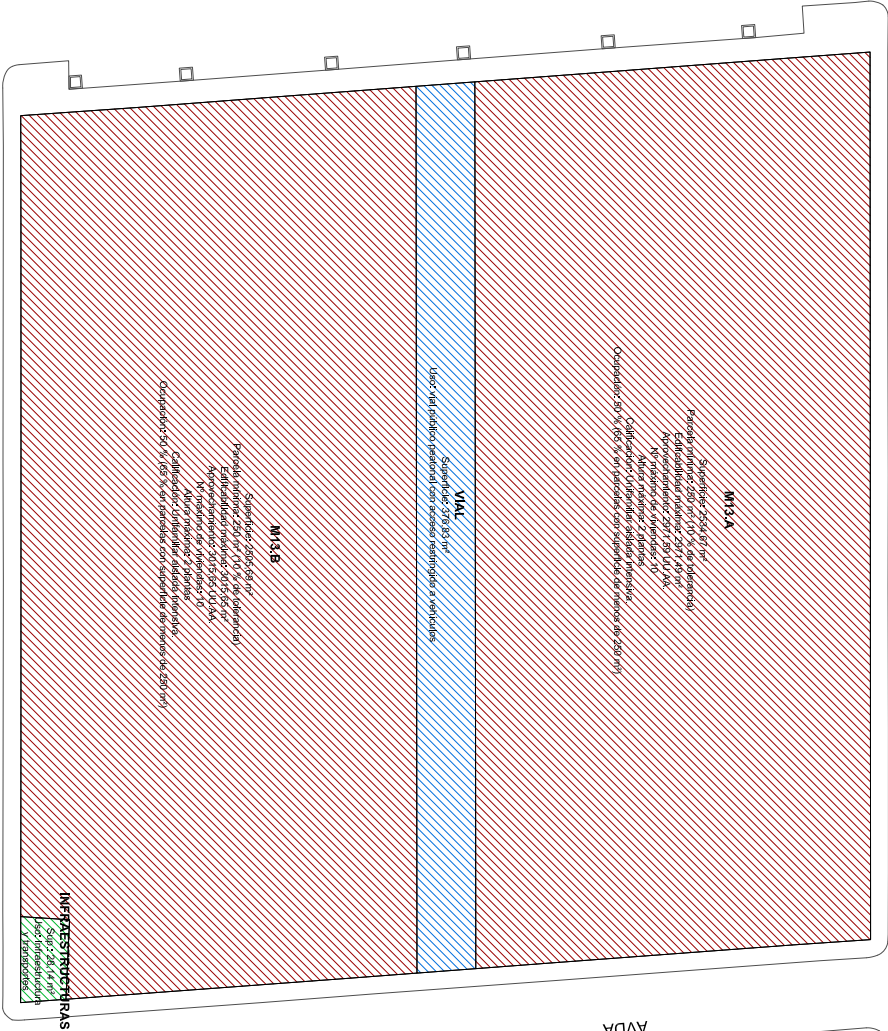
CASTILLO

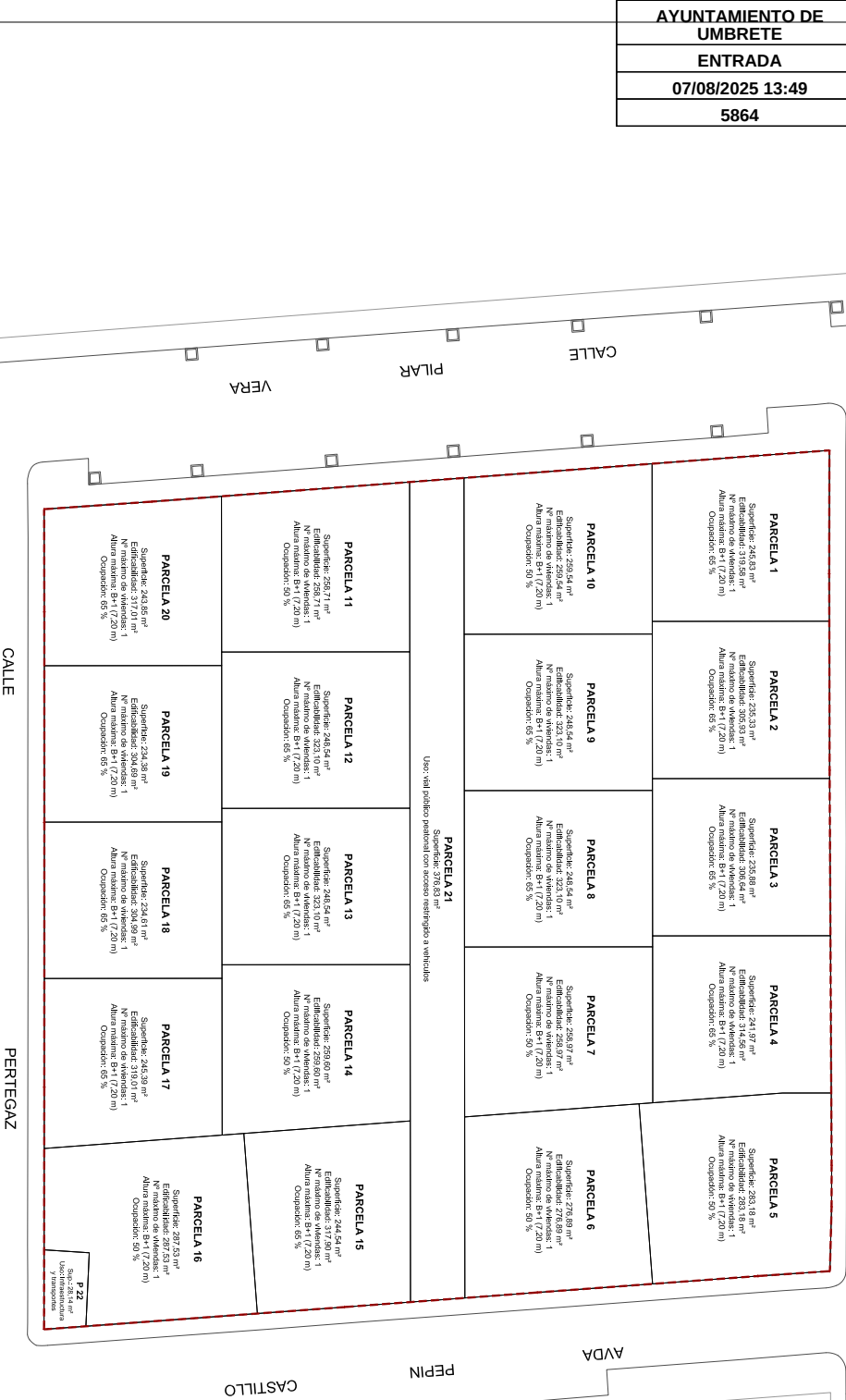
PEPIN

AVDA

CALLE PILAR VERA

CALLE ELIO BERHANYER





CÁDASTRO RESUMEN DE PARCELAS RESULTANTES			
NÚMERO	SUPERFICIE	REFERENCIA	PRECISIÓN
1	245,83	Por agotar	1:12,88
2	221,89	Por agotar	1:12,88
3	221,89	Por agotar	1:12,88
4	245,83	Por agotar	1:12,88
5	245,83	Por agotar	1:12,88
6	221,89	Por agotar	1:12,88
7	245,83	Por agotar	1:12,88
8	245,83	Por agotar	1:12,88
9	245,83	Por agotar	1:12,88
10	245,83	Por agotar	1:12,88
11	245,83	Por agotar	1:12,88
12	245,83	Por agotar	1:12,88
13	245,83	Por agotar	1:12,88
14	245,83	Por agotar	1:12,88
15	245,83	Por agotar	1:12,88
16	245,83	Por agotar	1:12,88
17	245,83	Por agotar	1:12,88
18	245,83	Por agotar	1:12,88
19	245,83	Por agotar	1:12,88
20	245,83	Por agotar	1:12,88
21	245,83	Por agotar	1:12,88
22	245,83	Por agotar	1:12,88
TOTAL	5463,3		

MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL SECTOR RESIDENCIAL MACORES UMBRETE (SEVILLA)



PROYECTO DE REMEDIACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 13 RESULTANTE DEL PLAN PARCIAL SECTOR RESIDENCIAL MACORES UMBRETE (SEVILLA)

PARCELAS RESULTANTES (1 de 4): DESCRIPCIÓN DE PARCELAS

4

08/08/2025

HEPALCOM BUILDING GROUP, S.L.

JOSE ROMÁN CARRASCO ESCRIBANO

ALTO ZANCO, S.L. C.I.F. 151111111

Código Seguro de Verificación

IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A

Fecha

07/08/2025 13:49:25

Normativa

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Firmante

JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO

Url de verificación

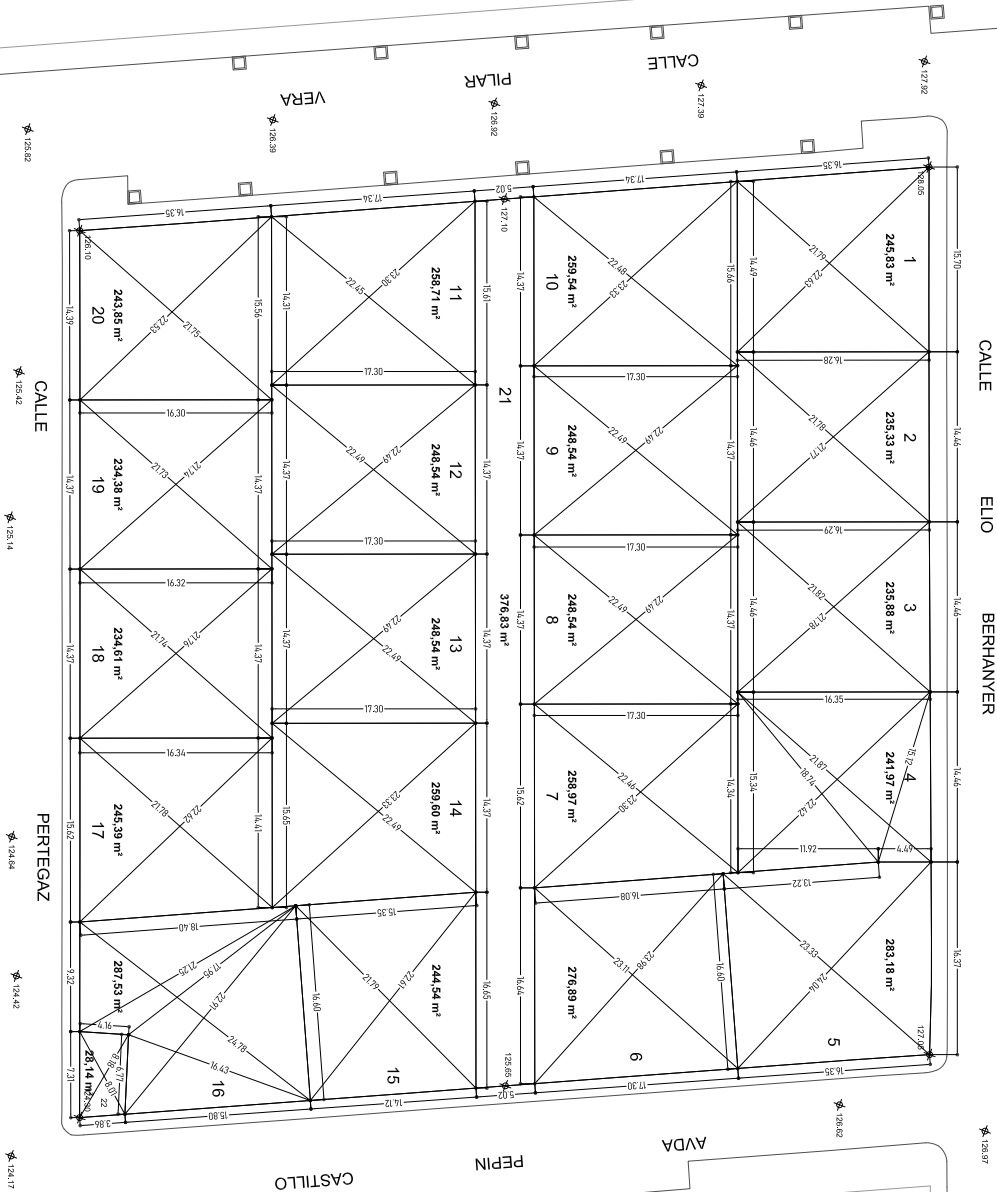
https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A

Página

39/48



CÁLCULO RESERVA DE PARCELAS RESULTANTES			
NÚMERO	SUPERFICIE	REFERENCIA	PARCELA
Módulo 1 (Parcelas 1-10)			
1	245,54 m²	Por asignar	Urb. Berhanayer
2	255,33 m²	Por asignar	Urb. Berhanayer
3	235,88 m²	Por asignar	Urb. Berhanayer
4	248,54 m²	Por asignar	Urb. Berhanayer
5	248,54 m²	Por asignar	Urb. Berhanayer
6	259,54 m²	Por asignar	Urb. Berhanayer
7	248,54 m²	Por asignar	Urb. Berhanayer
8	248,54 m²	Por asignar	Urb. Berhanayer
9	248,54 m²	Por asignar	Urb. Berhanayer
10	248,54 m²	Por asignar	Urb. Berhanayer
Módulo 2 (Parcelas 11-20)			
11	258,71 m²	Por asignar	Urb. Berhanayer
12	248,54 m²	Por asignar	Urb. Berhanayer
13	248,54 m²	Por asignar	Urb. Berhanayer
14	259,54 m²	Por asignar	Urb. Berhanayer
15	244,54 m²	Por asignar	Urb. Berhanayer
16	287,53 m²	Por asignar	Urb. Berhanayer
17	245,39 m²	Por asignar	Urb. Berhanayer
18	234,61 m²	Por asignar	Urb. Berhanayer
19	224,38 m²	Por asignar	Urb. Berhanayer
20	243,85 m²	Por asignar	Urb. Berhanayer
TOTAL: 5465,33 m²			



PROYECTO DE REMEDIACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA N.º 3 RESULTANTE DEL PLAN PARCIAL, SECTOR RESIDENCIAL MACCHER UMBRETE (SEVILLA).

PARCELAS RESULTANTES (2 de 4):
ALINEACIONES Y PASANTES.

08/08/2025

HEPALCOM BUILDING GROUP S.L.

JOSE ROMÁN CARRASCO ESCRIBANO

ALTO ZANG CONSULTING

Código Seguro de Verificación

IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A

Fecha

07/08/2025 13:49:25

Normativa

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Firmante

JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO

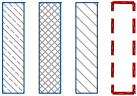
Url de verificación

<https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A>

Página

40/48



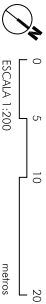


LÍMITE FINCA APORTADA. Propiedad exclusiva de HISPALCOM BUILDING GROUP, S.L.

Parcelas urbanas con destino residencial unifamiliar y acceso liberado. Adjudicadas a HISPALCOM BUILDING GROUP, S.L.

Parcela 21, de 376,83 m², destinada a vía pública de nueva creación. Parcela adjudicada a Ayuntamiento.

Parcela 22, de 28,14 m², destinada a centro de transformación eléctrica (servicio de infraestructura). Parcela adjudicada a la Compañía eléctrica ENDESA.



PROYECTO DE REMEDIACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
DE LA MANZANA M-3 RESULTANTE DEL
PLAN PARCELAR, SECTOR RESIDENCIAL MACCHES UMBRETE (ESUAL).

PARCELAS RESULTANTES (3 de 4):
SUPERPOSICIÓN Y ADJUDICACIÓN.

6



HISPALCOM BUILDING GROUP, S.L.
C/ALFARO 10, 1º DCHA
41011 SANLÚCAR DE BARRAMEDA (Cádiz)

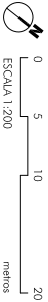
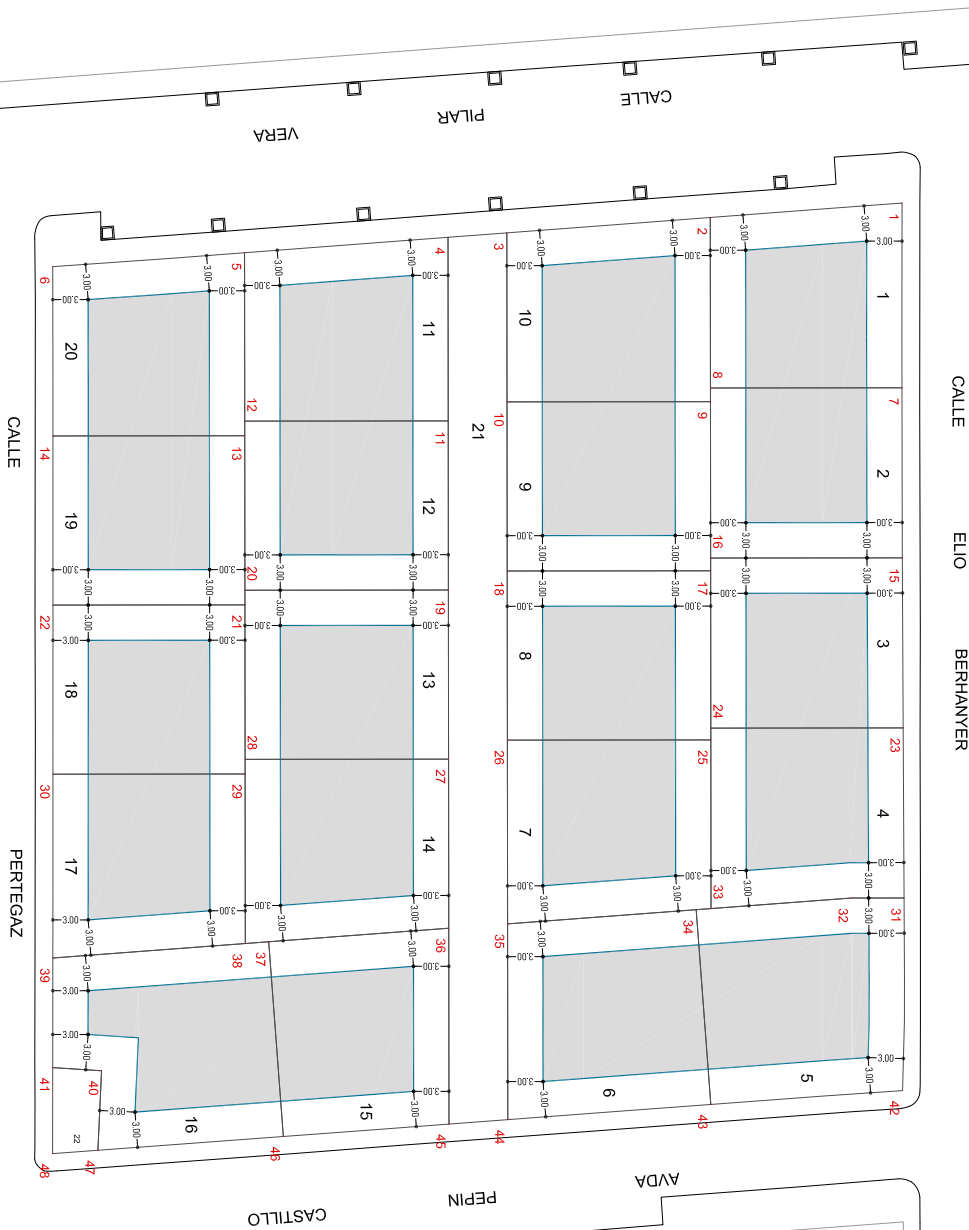
JOSE ROMÁN CARRASCO ESCRIBANO
C/ALFARO 10, 1º DCHA
41011 SANLÚCAR DE BARRAMEDA (Cádiz)

ALTO ZANCO, S.L.
C/ALFARO 10, 1º DCHA
41011 SANLÚCAR DE BARRAMEDA (Cádiz)

JOSE ROMÁN CARRASCO ESCRIBANO
C/ALFARO 10, 1º DCHA
41011 SANLÚCAR DE BARRAMEDA (Cádiz)



ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.



ALTO ZANG

PROYECTO DE REMEDIACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA N.º 3 RESULTANTE DEL PLAN PARCELAR, SECTOR RESIDENCIAL MACCHES UMBRETE (SIVIA).

PARCELAS RESULTANTES (4 de 4):

ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.

7

08/08/2025

HEPACOM BUILDING GROUP, S.L.
C/EL SANCTI SPIRITUS
46100 BURJASSOT (VA)

JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO
C/EL SANCTI SPIRITUS
46100 BURJASSOT (VA)

ALTO ZANG
ALTO ZANG CONSULTING
C/EL SANCTI SPIRITUS
46100 BURJASSOT (VA)



CALLE ELIO BERHANVER

CALLE

PILAR

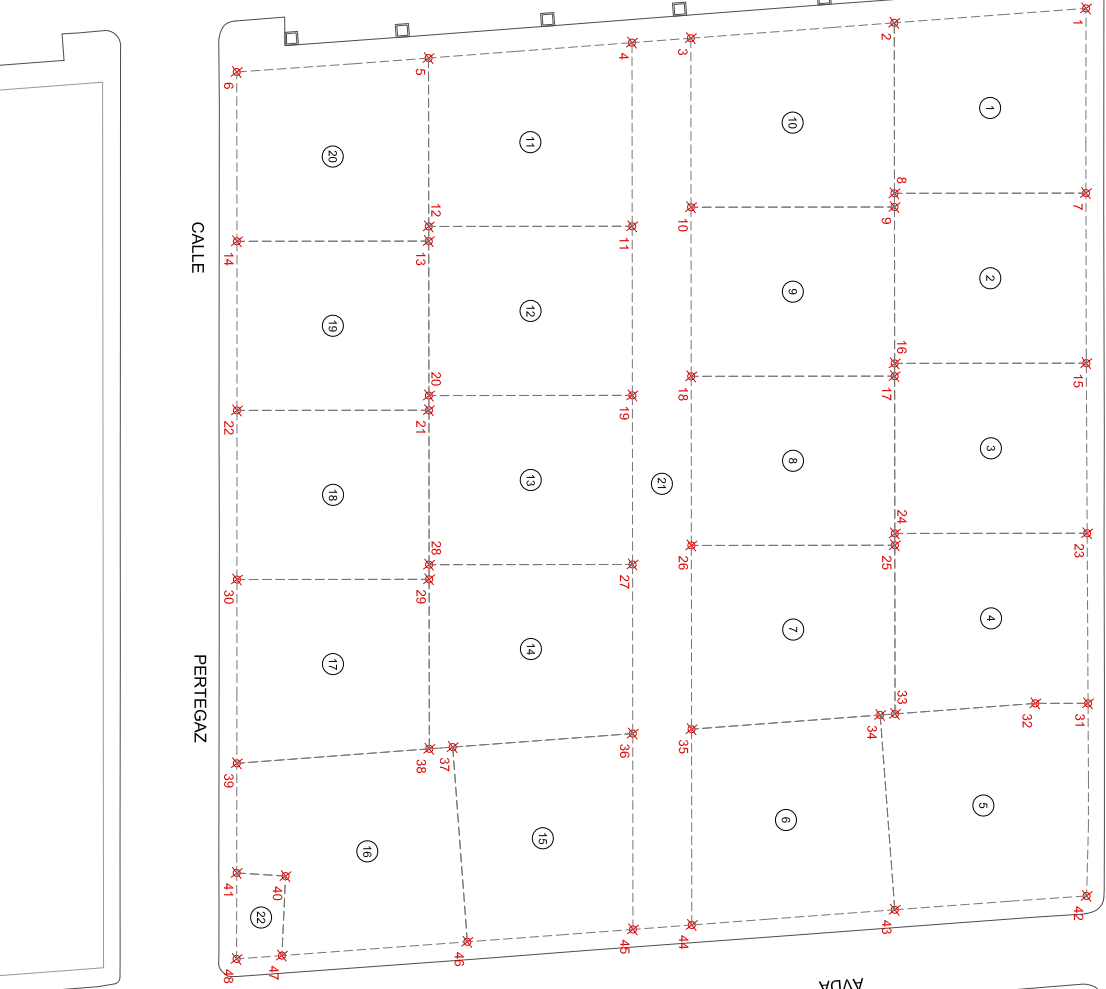
VERA

CALLE

PERTEGAZ

AVDA

CASTILLO



FOLIO	COORDENADAS X Y			PARCELA
	UTM 11	UTM 12	UTM 13	
1	439702.540	439702.540	439702.540	FOLIO 1 ORDEN
2	439702.540	439702.540	439702.540	
3	439702.540	439702.540	439702.540	
4	439702.540	439702.540	439702.540	
5	439702.540	439702.540	439702.540	
6	439702.540	439702.540	439702.540	
7	439702.540	439702.540	439702.540	
8	439702.540	439702.540	439702.540	
9	439702.540	439702.540	439702.540	
10	439702.540	439702.540	439702.540	
11	439702.540	439702.540	439702.540	
12	439702.540	439702.540	439702.540	
13	439702.540	439702.540	439702.540	
14	439702.540	439702.540	439702.540	
15	439702.540	439702.540	439702.540	
16	439702.540	439702.540	439702.540	
17	439702.540	439702.540	439702.540	
18	439702.540	439702.540	439702.540	
19	439702.540	439702.540	439702.540	
20	439702.540	439702.540	439702.540	
21	439702.540	439702.540	439702.540	
22	439702.540	439702.540	439702.540	
23	439702.540	439702.540	439702.540	
24	439702.540	439702.540	439702.540	
25	439702.540	439702.540	439702.540	
26	439702.540	439702.540	439702.540	
27	439702.540	439702.540	439702.540	
28	439702.540	439702.540	439702.540	
29	439702.540	439702.540	439702.540	
30	439702.540	439702.540	439702.540	
31	439702.540	439702.540	439702.540	
32	439702.540	439702.540	439702.540	
33	439702.540	439702.540	439702.540	
34	439702.540	439702.540	439702.540	
35	439702.540	439702.540	439702.540	
36	439702.540	439702.540	439702.540	
37	439702.540	439702.540	439702.540	
38	439702.540	439702.540	439702.540	
39	439702.540	439702.540	439702.540	
40	439702.540	439702.540	439702.540	
41	439702.540	439702.540	439702.540	
42	439702.540	439702.540	439702.540	
43	439702.540	439702.540	439702.540	
44	439702.540	439702.540	439702.540	
45	439702.540	439702.540	439702.540	
46	439702.540	439702.540	439702.540	
47	439702.540	439702.540	439702.540	
48	439702.540	439702.540	439702.540	



PROYECTO DE RENOVACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
DE LA MANZANA N.º 3 RESULTANTE DEL
PLAN PARCIAL, SECTOR RESIDENCIAL MACORÉS UMBRETE (ISUAL).

COORDENADAS GEOGRÁFICAS
DE LAS PARCELAS RESULTANTES

8

JOSE ROMÁN CARRASCO ESCRIBANO

ALCALDE

ALCALDE

Código Seguro de Verificación

IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A

Fecha

07/08/2025 13:49:25

Normativa

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Firmante

JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO

Url de verificación

https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A

Página

43/48



Certificación Registral expedida por:

CLARA PATRICIA GONZÁLEZ PUEYO

Registrador/a de la Propiedad titular de SANLÚCAR LA MAYOR

GLORIA Nº 2
41800 - SANLÚCAR LA MAYOR (SEVILLA)
Teléfono: 955700350
Fax:
Correo electrónico: sanlucarlamayor@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

HISPALCON BUILDING GROUP SL

con DNI/CIF: B90319575

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F57CF46M8

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*


C.S.V.: 241010271979AC0A

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	44/48



CLARA PATRICIA GONZÁLEZ PUEYO, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO
SANLÚCAR LA MAYOR NUMERO UNO

C E R T I F I C O: Que en vista de la precedente Instancia, presentada bajo el asiento número: 3374, del Diario: 2025, entrada número 7262, solicitando le sea expedida certificación de dominio y cargas de la finca número 5473 de Umbrete, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que resulta:

PRIMERO: Que la descripción tomada de su inscripción 9ª de folio electrónico del Municipio de UMBRETE es como sigue:

Identificador Unico de Fincas Registrales: 41010001057184 **URBANA:**
FINCA M13. Parcela en el término municipal de Umbrete, SR Macores de Umbrete, de forma rectangular con una superficie de **CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES METROS, CINCUENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS**, que linda al Noreste con la calle B, al Suerte con la Calle F, al Suroeste con la Calle C y al Noroeste con la calle E. Usos: Residencial Libre Colectiva. Edificabilidad: nueve mil cuatrocientos cincuenta y tres metros treinta decímetros cuadrados techo. 9.453,3 m²t. U.A.: 9453,30. LA FINCA DESCRITA ES UNA DE LAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACION DE LOS TERRENOS PERTENECIENTES AL SECTOR SR MACORES DE UMBRETE -SEVILLA-. REFERENCIA CATASTRAL número 0895101QB5309N0001FZ.

REFERENCIA CATASTRAL

La constancia registral de la Referencia Catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

COORDINACIÓN CON EL CATASTRO

Estado de Coordinación: Coordinado con catastro.

SEGUNDO: Que la finca aparece inscrita a favor de:

HISPALCON BUILDING GROUP SOCIEDAD LIMITADA, con C.I.F. B90319575, con domicilio en Calle Industria (La), número 5, Mairena del Aljarafe, titular DEL PLENO DOMINIO de LA TOTALIDAD de esta finca por título de COMPRAVENTA, según su Inscripción 9ª de fecha trece de agosto del año dos mil veinticuatro, al folio , libro , tomo , en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON FRANCISCO JOSÉ ARANGUREN URRIZA, en SEVILLA, con número de protocolo 1728, el día veintiocho de junio del año dos mil veinticuatro.

TERCERO: Que la finca de que se trata aparece **GRAVADA** con:

Esta finca queda **AFECTA** durante el plazo de cinco años, contados desde el día 13/08/24, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción/anotación 9.



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	45/48



CUARTO: Que referente a dicha finca aparecen en el Libro Diario de operaciones de este registro los asientos cuyo tenor literal es el siguiente: NO hay documentos pendientes de despacho.

Así resulta del examen practicado. Y no existiendo ningún otro asiento vigente que contradiga lo expuesto, en los libros de inscripciones, ni en el Diario, para que conste, de conformidad con lo solicitado, expido la presente en Sanlúcar La Mayor a treinta de julio del año dos mil veinticinco.

BASE:Decla: Fiscal: N°.2.2º-Inciso 2ºD.AD3ª Ley 8/89:X
Honorarios: SEGUN MINUTA ADJUNTA.

Ley de Protección de datos:

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos:La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión



Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	46/48



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por CLARA PATRICIA GONZÁLEZ PUEYO registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD SANLÚCAR LA MAYOR N° 1 a día treinta de julio del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 241010271979AC0A

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).


C.S.V.: 241010271979AC0A

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

Código Seguro de Verificación	IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Fecha	07/08/2025 13:49:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7T4HQZBL4JLGZOSZ7DAPXD4A	Página	47/48





VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

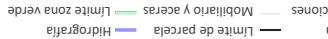
SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Referencia catastral: 0895101QB5309N0001FZ

PARCELA

Superficie gráfica: 5.434 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Registro: SANLUCAR LA MAYOR 1
Código registral único: 41010001057184

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 28 de Julio de 2025

