



Ayuntamiento
Utrera

DECRETO DE SEXTA TENENCIA DE ALCALDÍA

REFERENCIA	Dependencia Origen	Código Interno: 0371111		
	Usuario Origen	Código DIR3: LA0001346 - OFICINA DE SERVICIOS GENERALES DE URBANISMO		
	Tema	SAC098 URBANISMO. CONVENIOS URBANISTICOS DE PLANEAMIENTO	Expediente	2025/009825000003
	Asunto	DECRETO ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA PROPUESTA DEL CONVENIO URBANÍSTICO. EXPTE. CONVENIO URBANÍSTICO NÚM. 203 (009825000003)		

Visto expediente de Convenio Urbanístico a suscribir entre el Excmo Ayuntamiento de Utrera y la entidad Comfrisur 1992, S.L., con CIF núm. B-41561937 y D. Sebastián Ciscare Franco, actuando como tutor legal de Dña. Marta Ciscare Velázquez, con DNI núm. ***6400**, en virtud de Auto nº 318/2025 dictado por la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Utrera, dimanante del expediente de Licencia Urbanística número 012725000072, por el que adquiere del Ayuntamiento de Utrera la totalidad del aprovechamiento urbanístico de su titularidad en la parcela sita en Calle La Corredera, núm. 57 de Utrera con referencia catastral 2793023TG5129S0001JE.

Visto **informe técnico** de fecha 23 de octubre de 2025, emitido por el Arquitecto Municipal, D. Ignacio Andrés de la Fuente, relativo a la valoración de la compensación económica al Ayuntamiento por el aumento de edificabilidad en la finca sita en Calle La Corredera, núm. 57 con referencia catastral 2793023TG5129S0001JE, que dice: **"INFORME**

Conforme a la Modificación nº31 del Plan General de Ordenación Urbanística de Utrera "Modificación de los artículos 9.1 y 9.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU Suelo Urbano No Consolidado", publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía BOJA nº119 de fecha 22 de Junio de 2009, la parcela posee la clasificación de suelo urbano no consolidado, al ser una de las parcelas con incremento de edificabilidad resultante de la modificación del Plan General, referente al Plan Especial de Protección y Catálogo del Conjunto Histórico de Utrera, al establecer

Código de la Entidad DIR-3: L01410956 - C.I.F.: P4109500A
Domicilio: Plaza de Gibaxa 1, Código Postal: 41710
Tfno.: 954860050 – Fax 955861915

CSV: 07E90041D5F300E501M8T1C1E4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90041D5F300E501M8T1C1E4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

MARIA LUISA REINA RODRIGUEZ-SEXTA TENENCIA DE ALCALDÍA - 22/12/2025
JUAN BORREGO LOPEZ-SECRETARÍA GENERAL - 22/12/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/12/2025 12:38:06

EXPEDIENTE :: 2025009825000003
Fecha: 02/10/2025
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



dicho documento de planeamiento como altura máxima de 3 plantas (con retranqueo en sus dos fachadas).

En el Proyecto Básico presentado con declaración responsable con registro de entrada n.º 2025/40151 de fecha 26/09/2025 se indica que la superficie construida de la planta segunda es de 79,28 m².

Según la nueva redacción del artículo 9.4, establecida en la Modificación n.º 31 del PGOU citada anteriormente, en su punto 3 se establece que los propietarios de los suelos urbanos no consolidados no incluidos en unidades de ejecución, en relación con la cesión del aprovechamiento urbanístico, y de acuerdo con lo contemplado en el artículo 202 de la Normativa Urbanística del Plan Especial de Protección y Catálogo del Conjunto Histórico de Utrera, deberán compensar económicamente al Ayuntamiento, por la adquisición del exceso de aprovechamiento obtenido, con una cantidad equivalente al valor de diez (10) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados, o fracción, de la superficie incrementada. Según el mismo artículo 9.4.3, la valoración del exceso de aprovechamiento se establece en el doble de la valoración de la ponencia de valores catastrales vigente en Utrera. Por tanto para valorar la compensación económica se debe saber el incremento de edificabilidad y el valor catastral unitario del suelo.

La valoración se ha efectuado conforme a la ponencia de valores del año 2001, de acuerdo con el artículo 64.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Dicha ponencia ha sido aprobada por Resolución de fecha 26 de junio de 2001, del Director de Catastro y publicada en el B.O.P. Número 148 de fecha 28 de junio de 2001.

- Incremento de edificabilidad:

El Incremento de edificabilidad, según el Proyecto Básico para la adecuación y ampliación de edificio para local comercial y vivienda con registro de entrada n.º 2025/36936 de fecha 02/09/2025, redactado por la arquitecta Elena Mercedes García Moreno, con declaración responsable para la presentación de documentación técnica sin visar con registro de entrada n.º 2025/40151 de fecha 26/09/2025, es de 79,28 m².

- Cálculo valor catastral unitario del suelo:

El valor catastral (Vc) de una finca se calcula según la fórmula siguiente:

Código de la Entidad DIR-3: L01410956 - C.I.F.: P4109500A
Domicilio: Plaza de Gibaxa 1, Código Postal: 41710
Tfno.: 954860050 – Fax 955861915



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90041D5F300E501M8T1C1E4 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2025009825000003
	MARIA LUISA REINA RODRIGUEZ-SEXTA TENENCIA DE ALCALDÍA - 22/12/2025 JUAN BORREGO LOPEZ-SECRETARÍA GENERAL - 22/12/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/12/2025 12:38:06	Fecha: 02/10/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90041D5F300E501M8T1C1E4



$V_c = (Sci \times VRCi) \times \text{Coef. gasto y beneficio} \times \text{Coef. relación de mercado}$
donde:

- Sci: Superficie construida según usos
- VRCi (Valor de repercusión: según usos y situación) = MBR4 x Coef. valor repercusión
- MBR4 = 170,09
- Coef. valor repercusión (calle La Corredera, nº 57):
- Uso residencial: 1,5 $VRC = 170,09 \times 1,5 = 255,13 \text{ €/m}^2\text{c}$
- Uso comercial: 3,0 $VRC = 170,09 \times 3,0 = 510,26 \text{ €/m}^2\text{c}$
- Coeficiente gasto y beneficio: 1,4
- Coeficiente relación de mercado: 0,5

Según el proyecto, la superficie construida de uso residencial es de 381,44 m² y la superficie construida de uso comercial es de 349,57 m².

Por tanto, el valor catastral residencial es:

$$V_c = ((381,44 \text{ m}^2 \text{ ed residencial} \times 255,13 \text{ €/m}^2\text{c}) + (349,57 \text{ m}^2 \text{ ed comercial} \times 510,26 \text{ €/m}^2\text{c})) \times 1,4 \times 0,5 = (97.316,78 \text{ €} + 178.371,58 \text{ €}) \times 1,4 \times 0,5 = 192.981,85 \text{ €}$$

El valor catastral residencial unitario sobre la superficie edificada, teniendo en cuenta que la superficie edificada residencial sobre rasante, según el proyecto, es de 731,01 m² ed, es el siguiente:

$$192.981,85 \text{ €}$$

$$VUC (\text{sup. edificada}) = \frac{192.981,85 \text{ €}}{731,01 \text{ m}^2 \text{ ed}} = 263,99 \text{ €/m}^2 \text{ ed}$$

- Valoración de la superficie edificada equivalente de cesión:

Al producirse un incremento de edificabilidad con uso residencial de 79,28 m² ed, la superficie de cesión es la equivale a 7,92 m² ed, tal y como se indica en el art. 9.4 en su nueva redacción según la Modificación nº 31 del PGOU relativa al suelo urbano no consolidado, y el criterio interpretativo del art. 9.4.3. adoptado por acuerdo de Pleno en sesión ordinaria celebrada el día nueve de mayo de dos mil diecinueve.

- Valoración de la compensación económica:

Por tanto, se valora esta superficie, teniendo en cuenta que, según el citado art. 9.4, modificado por el documento de la Modificación nº 31 del PGOU, el valor que se considera es el del doble del valor catastral :

Código de la Entidad DIR-3: L01410956 - C.I.F.: P4109500A
Domicilio: Plaza de Gibaxa 1, Código Postal: 41710
Tfno.: 954860050 – Fax 955861915



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90041D5F300E501M8T1C1E4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

MARIA LUISA REINA RODRIGUEZ-SEXTA TENENCIA DE ALCALDÍA - 22/12/2025
JUAN BORREGO LOPEZ-SECRETARÍA GENERAL - 22/12/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/12/2025 12:38:06

EXPEDIENTE :: 2025009825000003
Fecha: 02/10/2025
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90041D5F300E501M8T1C1E4



Valor edificabilidad residencial equivalente: 7,92 m²ed x 2 x 263,99 €/m²ed = 4.181,60 € (Cuatro mil ciento ochenta y un euros con sesenta céntimos de euro).

Por consiguiente, asciende la presente valoración a la cantidad de **CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y UN EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS DE EURO (4.181,60 €).**

Es lo que se informa a los efectos oportunos.

En Utrera, a la fecha indicada en el pie de firma del presente informe.- **El Arquitecto Municipal."**

Visto **Informe Jurídico** de fecha 03 de diciembre de 2025, emitido por la Técnica Superior de Urbanismo, Dña. María Araceli Martín Jiménez, que dice: **"ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS**

Constan expedientes de Licencia Urbanística número 012725000072, así como expediente de la CLPH 012925000040, incoados a instancia de Comfrisur 1992 S.L, para construcción de un edificio entre medianeras, de tres plantas de altura sobre rasante, destinado a un (1) local comercial y una (1) vivienda, en calle Corredera número 57 con referencia catastral 2793023TG5129S0001JE, finca registral 194, conforme a Proyecto Básico con registro de entrada n.º 2025/36936 de fecha 02/09/2025, redactado por la arquitecta Elena Mercedes García Moreno, con declaración responsable para la presentación de documentación técnica sin visar con registro de entrada n.º 2025/40151 de fecha 26/09/2025

Consta Decreto de Alcaldía nº 202506443 de fecha 22 de septiembre de 2025, en base al acuerdo de la Comisión Local de Patrimonio Histórico de la Ciudad de Utrera en sesión ordinaria celebrada el día quince de septiembre de dos mil veinticinco, por la que se resuelve lo siguiente: **"PRIMERO.-** Autorizar a la entidad Comfrisur 1992, S. L. con NIF B41561937 para las actuaciones a ejecutar consistentes en adecuación y ampliación de edificio medianero para un (1) local comercial y una (1) vivienda en calle La Corredera n.º 57, de Utrera, con referencia catastral 2793023TG5129S0001JE, conforme al Proyecto Básico con registro de entrada n.º 2025/36936 de fecha 02/09/2025, redactado por la arquitecta Dña. Elena Mercedes García Moreno, con declaración responsable para

Código de la Entidad DIR-3: L01410956 - C.I.F.: P4109500A
Domicilio: Plaza de Gibaxa 1, Código Postal: 41710
Tfno.: 954860050 – Fax 955861915

CSV: 07E90041D5F300E501M8T1C1E4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90041D5F300E501M8T1C1E4 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE ::
	MARIA LUISA REINA RODRIGUEZ-SEXTA TENENCIA DE ALCALDÍA - 22/12/2025 JUAN BORREGO LOPEZ-SECRETARÍA GENERAL - 22/12/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/12/2025 12:38:06	2025009825000003 Fecha: 02/10/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



la presentación de documentación técnica sin visar con registro de entrada n.º 2025/23301 de fecha 22/05/2025.

SEGUNDO.- La presente autorización no presupone la licencia urbanística necesaria para ejecutar las actuaciones.

TERCERO.- Las posteriores licencias urbanísticas quedarán condicionadas a la presentación, en la Consejería competente en materia de patrimonio histórico de la Junta de Andalucía, de la Declaración Responsable para actividades de control arqueológico de movimientos de tierra o, en su caso, a la obtención de la resolución favorable para la actividad arqueológica preventiva de excavación arqueológica, dependiendo del tipo de actuación conforme a lo previsto en el artículo 94 de las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Protección y Catálogo del Conjunto Histórico de Utrera. Asimismo a que el pretil de cubierta se encuentre a la misma altura que el punto más elevado de las placas solares térmicas y fotovoltaicas para que no sean visibles desde la vía pública. **CUARTO.-** Al definirse la parcela como Suelo Urbano No Consolidado, conforme a la modificación número 31 del Plan General de Ordenación Urbanística de Utrera, no podrá concederse Licencia Urbanística hasta tanto la propiedad no cumpla con los deberes que incumbe a esta clase de suelo, concretamente la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos donde se ubique el diez por ciento del aprovechamiento lucrativo que corresponde a este Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas, de conformidad con el artículo 15.2 de la Ley 7/2021, de 01 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. "

CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

Conforme a la Modificación n.º 31 del Plan General de Ordenación Urbanística de Utrera "Modificación de los artículos 9.1 y 9.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU Suelo Urbano No Consolidado", publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía BOJA n.º 119 de fecha 22 de Junio de 2009, la parcela posee la clasificación de **suelo urbano no consolidado**, al ser una de las parcelas con incremento de edificabilidad resultante de la modificación del Plan General, referente al Plan Especial de Protección y Catálogo del Conjunto Histórico de Utrera, al establecer

Código de la Entidad DIR-3: L01410956 - C.I.F.: P4109500A
Domicilio: Plaza de Gibaxa 1, Código Postal: 41710
Tfno.: 954860050 – Fax 955861915



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90041D5F300E501M8T1C1E4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

MARIA LUISA REINA RODRIGUEZ-SEXTA TENENCIA DE ALCALDÍA - 22/12/2025
JUAN BORREGO LOPEZ-SECRETARÍA GENERAL - 22/12/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/12/2025 12:38:06

EXPEDIENTE :: 2025009825000003

Fecha: 02/10/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90041D5F300E501M8T1C1E4



dicho documento de planeamiento como altura máxima de 3 plantas. Según la propuesta presentada en el proyecto objeto del informe, la superficie construida la cual se incrementa, es de 79,28 m².

Según la nueva redacción del artículo 9.4, establecida en la Modificación nº 31 del PGOU citada anteriormente, en su punto 3 se establece que los propietarios de los suelos urbanos no consolidados no incluidos en unidades de ejecución, en relación con la cesión del aprovechamiento urbanístico, y de acuerdo con lo contemplado en el artículo 202 de la Normativa Urbanística del Plan Especial de Protección y Catálogo del Conjunto Histórico de Utrera, deberán compensar económicamente al Ayuntamiento, por la adquisición del exceso de aprovechamiento obtenido, con una cantidad equivalente al valor de diez (10) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados, o fracción, de la superficie incrementada. Según el mismo artículo 9.4.3, la valoración del exceso de aprovechamiento se establece en el doble de la valoración de la ponencia de valores catastrales vigente en Utrera. Por tanto para valorar la compensación económica se debe saber el incremento de edificabilidad y el valor catastral unitario del suelo.

Consta Informe del Arquitecto Municipal, D. Ignacio Andrés de la Fuente, emitido con fecha 23 de octubre de 2025, por el que se valora el 10% del incremento de aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento en **CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y UN EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS DE EURO (4.181,60 €).**

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero: El artículo 28 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece entre los deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, la entrega a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera. Estableciendo el precepto que esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

A tales efectos consta Propuesta de Convenio a suscribir entre Comfrisur 1992 S.L.; D. Sebastián Ciscas Franco, actuando como tutor legal de

Código de la Entidad DIR-3: L01410956 - C.I.F.: P4109500A
Domicilio: Plaza de Gibaxa 1, Código Postal: 41710
Tfno.: 954860050 – Fax 955861915

CSV: 07E90041D5F300E501M8T1C1E4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90041D5F300E501M8T1C1E4 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2025009825000003
	MARIA LUISA REINA RODRIGUEZ-SEXTA TENENCIA DE ALCALDÍA - 22/12/2025 JUAN BORREGO LOPEZ-SECRETARÍA GENERAL - 22/12/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/12/2025 12:38:06	Fecha: 02/10/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



Dña. Marta Ciscares Velázquez, en virtud de Auto nº 318/2025 dictado por la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Utrera, y el Excmo. Ayuntamiento de Utrera, el cual tiene por objeto la adquisición del diez por ciento del aprovechamiento lucrativo de titularidad municipal, consistente en 7,92 m², y no siendo de interés municipal su transformación a parcela resultante por la imposibilidad física, y a la vista de lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y que según informe del Arquitecto Municipal, D. Ignacio Andrés de la Fuente, de fecha 23 de octubre de 2025, se valora el 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en la cantidad de **CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y UN EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS DE EURO (4.181,60 €).**

Segundo: Dicha cantidad se ha de integrar en el Patrimonio Municipal de Suelo, conforme al artículo 128.c) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA).

Tercero: Conforme al artículo 9.4 de la LISTA, el convenio deberá cumplir con los principios de transparencia y publicidad, debiendo ser sometido, antes de su firma, a información pública por el plazo de veinte días, mediante su anuncio en el BOP y tablón de anuncios de este Ayuntamiento y notificación personal a los propietarios incluidos en el ámbito del mismo.

Cuarta.- En el expediente consta la documentación necesaria para su tramitación, por tanto procede la admisión a trámite, para lo cual deberá:

- Procederse a decretar la incoación del expediente, con la comunicación a los interesados.
- Someterse al trámite de información pública, por el plazo de veinte días, mediante anuncio en el B.O.P., y portal web de este Ayuntamiento con el contenido indicado en el artículo 8.2 del Reglamento General de la LISTA, y notificación a propietarios afectados.

CONCLUSIÓN.

Código de la Entidad DIR-3: L01410956 - C.I.F.: P4109500A
Domicilio: Plaza de Gibaxa 1, Código Postal: 41710
Tfno.: 954860050 – Fax 955861915

CSV: 07E90041D5F300E501M8T1C1E4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90041D5F300E501M8T1C1E4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA	
MARIA LUISA REINA RODRIGUEZ-SEXTA TENENCIA DE ALCALDÍA - 22/12/2025	
JUAN BORREGO LOPEZ-SECRETARÍA GENERAL - 22/12/2025	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/12/2025 12:38:06	

EXPEDIENTE :: 2025009825000003
Fecha: 02/10/2025
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



A juicio de la funcionaria informante no se aprecia inconveniente jurídico para la admisión a trámite de la Propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión a suscribir entre el Excmo Ayuntamiento de Utrera y Comfrisur 1992 S.L., y D. Sebastián Ciscares Franco, actuando como tutor legal de Dña. Marta Ciscares Velázquez, en virtud de Auto nº 318/2025 dictado por la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Utrera,, dimanante del expediente de Licencia Urbanística número 012725000072, debiendo procederse a :

- Decretar la incoación del expediente, con la comunicación a los interesados para que manifiesten lo que a su derecho convenga.
- Someterse al trámite de información pública, por el plazo de veinte días, mediante anuncio en el B.O.P. y y portal web de este Ayuntamiento con el contenido indicado en el artículo 8.2 del Reglamento General de la LISTA, y notificación a propietarios afectados.

En Utrera, a la fecha indicada en el pie de firma del presente informe. **La Técnico Superior de Urbanismo. Fdo. Mª Araceli Martín Jiménez."**

Visto texto de la Propuesta de Convenio Urbanístico, que dice:

“CONVENIO URBANÍSTICO A SUSCRIBIR ENTRE EL EXCMO AYUNTAMIENTO DE UTRERA Y, COMFRISUR 1992 S.L., CON C.I.F. NÚM. B-41561937 y SEBASTIAN CISCARES FRANCO, EN REPRESENTACIÓN DE DÑA. MARTA CISCARES VELÁZQUE con N.I.F. *6400**, DIMANANTE DEL EXPEDIENTE DE LICENCIA URBANÍSTICA NÚMERO 012725000072”**

En Utrera, siendo el día dos de diciembre de dos mil veinticinco, se reúnen,

De una parte, **FRANCISCO PAULA JIMÉNEZ MORALES**, Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Utrera.

Y de otra, **FRANCISCO JAVIER MORENO GARCÍA**, con N.I.F. *****7352****, como administrador único de la entidad Comfrisur 1992 S.L. y domicilio a efecto de notificaciones en calle Corredera nº 52, de esta ciudad, y **SEBASTIÁN CISCARES FRANCO**, actuando como tutor legal (en

Código de la Entidad DIR-3: L01410956 - C.I.F.: P4109500A
Domicilio: Plaza de Gibaxa 1, Código Postal: 41710
Tfno.: 954860050 – Fax 955861915



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90041D5F300E501M8T1C1E4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

MARIA LUISA REINA RODRIGUEZ-SEXTA TENENCIA DE ALCALDÍA - 22/12/2025
JUAN BORREGO LOPEZ-SECRETARÍA GENERAL - 22/12/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/12/2025 12:38:06

EXPEDIENTE :: 2025009825000003
Fecha: 02/10/2025
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90041D5F300E501M8T1C1E4



su modalidad de patria potestad rehabilitada) de MARTA CISCARES VELÁZQUEZ con N.I.F. ***6400**.

Y JUAN BORREGO LÓPEZ Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Utrera, a los efectos dar fe pública al presente documento.

EXPONEN

I. Que Comfrisur 1992 S.L. es propietaria en un 91,67% de la parcela sita en calle Corredera número 57 de esta ciudad, sobre la cual se ha proyectado la construcción de un edificio entre medianeras, de tres plantas de altura sobre rasante, destinado a un (1) local comercial y una (1) vivienda, conforme al Proyecto Básico con registro de entrada n.º 2025/36936 de fecha 02/09/2025, redactado por la arquitecta Elena Mercedes García Moreno, con declaración responsable para la presentación de documentación técnica sin visar con registro de entrada n.º 2025/40151 de fecha 26/09/2025, siendo Marta Ciscares Velázquez con N.I.F. ***6400** propietaria en un 8,33% de dicha parcela.

La mencionada parcela tiene la consideración de suelo urbano no consolidado, al ser una de las parcelas con incremento de edificabilidad resultante de la modificación del Plan General, referente al Plan Especial de Protección y Catálogo del Conjunto Histórico de Utrera, al establecer dicho documento de planeamiento como altura máxima de 3 plantas (con retranqueo en sus dos fachadas), por lo que no podrá concederse la Licencia Urbanística solicitada hasta tanto la propiedad no cumpla con los deberes que incumbe al propietario de esta clase de suelo, concretamente la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos donde se ubique el diez por ciento del aprovechamiento lucrativo que corresponde a este Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas, de conformidad con el artículo 28 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Código de la Entidad DIR-3: L01410956 - C.I.F.: P4109500A
Domicilio: Plaza de Gibaxa 1, Código Postal: 41710
Tfno.: 954860050 – Fax 955861915

CSV: 07E90041D5F300E501M8T1C1E4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90041D5F300E501M8T1C1E4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

MARIA LUISA REINA RODRIGUEZ-SEXTA TENENCIA DE ALCALDÍA - 22/12/2025
JUAN BORREGO LOPEZ-SECRETARÍA GENERAL - 22/12/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/12/2025 12:38:06

EXPEDIENTE :: 2025009825000003
Fecha: 02/10/2025
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



II. Que interesando a Comfrisur 1992 S.L. y a Marta Ciscares Velázquez la sustitución a metálico relativa al 10% del aprovechamiento lucrativo de titularidad municipal en calle Corredera número 57, consistente en 7,92 m², y no siendo de interés municipal su transformación a parcela resultante por la imposibilidad física, y a la vista de lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se acuerda dicha sustitución.

A tal fin consta informe emitido por el Arquitecto Municipal Ignacio Andrés de la Fuente, de fecha 23 de octubre de 2025, que valora dicho aprovechamiento en la cantidad de cuatro mil ciento ochenta y un euros con sesenta céntimos de euro (4.181,60 €). La valoración se ha efectuado conforme a la ponencia de valores del año 2001. Dicha ponencia ha sido aprobada por Resolución de fecha 26 de junio de 2001, del Director de Catastro y publicada en el B.O.P. Número 148 de fecha 28 de junio de 2001.

En base a lo anterior, los comparecientes suscriben el presente CONVENIO de acuerdo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA. En virtud de este Convenio, Comfrisur 1992 S.L. y Sebastián Ciscares Franco, actuando como tutor legal de Marta Ciscares Velázquez, mediando Auto n° 318/2025 dictado por la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Utrera, adquieren del Ayuntamiento de Utrera la totalidad del aprovechamiento urbanístico de su titularidad en la parcela sita en calle Corredera número n° 57 de Utrera (Sevilla).

SEGUNDA. A la firma del presente convenio y previa a la concesión de la licencia urbanística dimanante del expediente de Licencia Urbanística número 012725000040, Comfrisur 1992 S.L. y Marta Ciscares Velázquez abonarán al Ayuntamiento de Utrera la cantidad de cuatro mil ciento ochenta y un euros con sesenta céntimos de euro (4.181,60 €). Dicha cantidad se ha de integrar en el Patrimonio Municipal de Suelo,

Código de la Entidad DIR-3: L01410956 - C.I.F.: P4109500A
Domicilio: Plaza de Gibaxa 1, Código Postal: 41710
Tfno.: 954860050 – Fax 955861915



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90041D5F300E501M8T1C1E4 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE ::
	MARIA LUISA REINA RODRIGUEZ-SEXTA TENENCIA DE ALCALDÍA - 22/12/2025 JUAN BORREGO LOPEZ-SECRETARÍA GENERAL - 22/12/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/12/2025 12:38:06	2025009825000003 Fecha: 02/10/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90041D5F300E501M8T1C1E4



conforme al artículo 9.4.2ª) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Y en prueba de su conformidad con cuanto antecede, todos los intervinientes firman el presente convenio, en la ciudad y fecha indicadas al inicio, ante mí el Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Utrera.

De lo que certifico, como Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Utrera a los efectos de garantizar la autenticidad e integridad del documento y para la incorporación en el Registro de Convenios de la Secretaría General, de conformidad con el art. 3.2 f) del R.D. 128/2018, de 16 de marzo.”.

En consecuencia **RESUELVO:**

PRIMERO: Admisión a trámite de la Propuesta del Convenio Urbanístico a suscribir entre el Excmo. Ayuntamiento de Utrera y la entidad Comfrisur 1992, S.L., con CIF núm. B-41561937 y D. Sebastián Ciscares Franco, actuando como tutor legal de Dña. Marta Ciscares Velázquez, con DNI núm. ***6400**, en virtud de Auto nº 318/2025 dictado por la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Utrera, dimanante del expediente de Licencia Urbanística número 012725000072, del tenor literal transcrito anteriormente, y en virtud del cual, la entidad propietaria de la finca, adquiere del Ayuntamiento de Utrera la totalidad del aprovechamiento urbanístico de su titularidad en la parcela sita en Calle La Corredera, núm. 57, de Utrera (Sevilla), con referencia catastral 2793023TG5129S0001JE, abonando al Ayuntamiento de Utrera y previo a la concesión de la licencia urbanística, de la cantidad de **CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y UN EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (4.181'60€)**. Dicha cantidad se ha de integrar en el Patrimonio Municipal de Suelo, conforme al artículo 128.c) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

SEGUNDO: Procédase a evacuar el trámite de información pública en virtud del artículo 8.2 del Reglamento General de la LISTA, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en el portal web de este Ayuntamiento y notificación personal a los propietarios incluidos en el ámbito del mismo, para que en el plazo

Código de la Entidad DIR-3: L01410956 - C.I.F.: P4109500A
Domicilio: Plaza de Gibaxa 1, Código Postal: 41710
Tfno.: 954860050 – Fax 955861915

CSV: 07E90041D5F300E501M8T1C1E4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90041D5F300E501M8T1C1E4 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2025009825000003
	MARIA LUISA REINA RODRIGUEZ-SEXTA TENENCIA DE ALCALDÍA - 22/12/2025 JUAN BORREGO LOPEZ-SECRETARÍA GENERAL - 22/12/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/12/2025 12:38:06	Fecha: 02/10/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



de **VEINTE DÍAS**, a partir de su publicación o notificación, puedan formular las alegaciones que estimen por convenientes.

En Utrera, a fecha de firma electrónica. La **SEXTA TENENCIA DE ALCALDÍA**. Por la **SECRETARÍA GENERAL**, se toma razón para su transcripción en el Libro Electrónico de Resoluciones a los solos efectos de garantizar su autenticidad e integridad, conforme a lo dispuesto en el art. 3.2.e) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo.

Código de la Entidad DIR-3: L01410956 - C.I.F.: P4109500A
Domicilio: Plaza de Gibaxa 1, Código Postal: 41710
Tfno.: 954860050 – Fax 955861915

CSV: 07E90041D5F300E5O1M8T1C1E4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90041D5F300E5O1M8T1C1E4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

MARIA LUISA REINA RODRIGUEZ-SEXTA TENENCIA DE ALCALDÍA - 22/12/2025
JUAN BORREGO LOPEZ-SECRETARÍA GENERAL - 22/12/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/12/2025 12:38:06

EXPEDIENTE :: 2025009825000003
Fecha: 02/10/2025
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

