

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA
PARCELA R-25 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN I,
DEL SECTOR SUP T-8 “UNIVERSIDAD”, DEL
PGOU DE MÁLAGA**

ÍNDICE

Contenido

1.- ENCARGO.....	3
2.- ANTECEDENTES Y MEMORIA.....	3
3.- DESCRIPCIÓN DE LA FINCAS DE ORIGEN.....	12
4. VALORACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE.	15
5. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS O PARCELAS RESULTANTES, PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN Y CORRESPONDENCIA CON FINCAS DE ORIGEN.	16
6. ANEXO I.-	20

PLANOS:

- 1.- ZONIFICACIÓN SEGÚN PLAN PARCIAL
- 2.- PARCELA APORTADA ESTADO ACTUAL
- 3.- PARCELAS RESULTANTES.

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA ALTERNATIVA FRENTE AL PARCELARIO
CATASTRAL

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA:

INFORME DE VALORACIÓN (FECHADO 16 DE FEBRERO DE 2026)

CERTIFICACIÓN REGISTRAL

1.- ENCARGO.

Se redacta el presente Proyecto por encargo de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución I del SUP T-8 “Universidad” de Málaga, formulado en virtud de acuerdo adoptado en Asamblea el 17 de diciembre de 2024.

2.- ANTECEDENTES Y MEMORIA.

2.1. El Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP T-8 “Universidad” del PGOU de Málaga, fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de 21 de diciembre de 2000. Dicho acuerdo junto con su documentación correspondiente fue publicado en el BOP de fecha 16 de febrero de 2001.

2.2. El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución I del Sector SUP T-8 “Universidad” del PGOU de Málaga, fue aprobado por acuerdo del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 7 de abril de 2011.

2.3. El Proyecto de Urbanización fue aprobado definitivamente en fecha 19 de septiembre de 2007 y las obras se iniciaron en abril de 2023.

2.4. De la declaración de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

2.4.a. El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en sesión celebrada con fecha 18 de noviembre de 2024, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

«Primero. Iniciar el procedimiento de declaración de incumplimiento de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema de actuación por compensación contra las mercantiles Teatinos Properties BV y Teatinos III Properties BV, propietarias de las parcelas R-22 y R-25 respectivamente, ante los reiterados incumplimientos en el pago de las derramas para sufragar las obras de urbanización, a la vista del escrito, de fecha 22 de octubre de 2024, presentado por la Junta de Compensación del SUP-T.8 “Universidad”.

Segundo. Notificar el acuerdo, dando audiencia a las mercantiles Teatinos Properties BV y Teatinos III Properties BV y a los demás titulares de derechos reales por plazo de veinte días, al objeto de que efectúen las alegaciones que estimen oportunas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 206.3 del 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.

Tercero. Someter a información pública el acuerdo del inicio de la declaración de incumplimientos por plazo de veinte días, debiéndose publicar en el boletín oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante, de acuerdo con lo previsto en el citado artículo 206.3 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Cuarto. Notificar el acuerdo a la Junta de Compensación del sector para su conocimiento y efectos oportunos».

2.4.b.) De la declaración del Incumplimiento facultando a la Junta de Compensación para que formule y tramite la modificación del Proyecto de Reparcelación.

El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras en sesión

ordinaria celebrada con fecha 10 de abril de 2025, adoptó el siguiente acuerdo:

“Declarar el incumplimiento de los deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema de actuación por compensación de la mercantil Teatinos III Properties BV propietaria de la Parcela R RR 25 (finca registral 68.861 del Registro de la Propiedad nº 8 de Málaga), ante los reiterados incumplimientos en el pago de las derramas para sufragar las obras de urbanización (663.644,96 euros), a la vista del escrito de fecha 22 de octubre de 2024, presentado por la Junta de Compensación del SUP-T.8 “Universidad”, aplicándole la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables.

CUARTO. Disponer que se haga constar en la finca registral 68.861, del Registro de la Propiedad nº 8 de Málaga, la declaración de incumplimiento establecido en el apartado 3º anterior, conforme a las previsiones establecidas en el artículo 65.1 h) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

QUINTO. Facultar y habilitar a la Junta de Compensación del SUP-T.8 “Universidad”, para que formule y tramite la modificación del proyecto de reparcelación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 160.3 del 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.

Dicho acuerdo fue convalidado por acuerdo del mismo órgano en sesión celebrada el 9 de abril de 2026, que en su punto 7 dispone entre otros respecto a la parcela R-25:

TERCERO.- Convalidar el acuerdo de 10 de abril de 2025, de acuerdo con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas, que declaró el incumplimiento de los deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema de actuación por compensación de la mercantil Teatinos III Properties BV propietaria de la Parcela R-25 (finca registral 68.861 del Registro de la Propiedad nº 8 de Málaga), ante los reiterados incumplimientos en el pago de las derramas para sufragar las obras de urbanización (663.644,96 euros), a la vista del escrito de fecha 22 de octubre de 2024, presentado por la Junta de Compensación del SUP-T.8 “Universidad”, aplicándole la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables.

CUARTO.- Disponer que se haga constar en la finca registral 68.861, del Registro de la Propiedad nº 8 de Málaga, la declaración de incumplimiento conforme a las previsiones establecidas en el artículo 65.1 h) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. “

2.5.- Ámbito reparcelable.

En aplicación del acuerdo de aprobación de la Declaración de Incumplimiento de Obligaciones Urbanísticas la finca resultante denominada R-25 es el ámbito a que se circunscribe el presente Proyecto de Reparcelación Forzosa.

2.6.- Relación de titulares e interesados en la reparcelación forzosa.

Los titulares afectados por la reparcelación forzosa son:

En primer lugar, el deudor moroso, la entidad TEATINOS PROPERTIES III BV, con N.I.F. número W0085346E.

En segundo lugar, la entidad MARCHALL LTD, con C.I.F. N0088024E, acreedor hipotecario

según consta inscrito sobre la finca registral 68861, parcela R-25 de la U.E I del SUP T-8 “Universidad”.

El EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MALAGA, titular de diversos embargos inscritos sobre la finca, tanto por deudas por impuestos como por las derramas emitidas por la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución de la que forma parte la parcela y cuyo cobro ha solicitado se resolviera por la vía de apremio con la colaboración municipal.

La JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN I DEL SECTOR SUP T-8 “Universidad”, del PGOU de Málaga, por las derramas por obras de urbanización y gastos comunes que se pretenden cobrar a través de este procedimiento y de cuya resolución saldrá titular de parte de la parcela R-25 para tal fin.

2.7.- Objeto del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

La Reparcelación Forzosa tiene por objeto adjudicar a la Junta de Compensación aprovechamientos bastantes para que pueda asumir los gastos de urbanización correspondientes a la parcela R-25 y aquellos otros derivados del incumplimiento de obligaciones urbanísticas, que resultan necesarios para la transmisión de la Parcela.

El importe resultante de la enajenación debe garantizar el que por la Junta de Compensación se pueda hacer frente a los Gastos de Urbanización y aquellos otros derivados del procedimiento, imputables al propietario de la parcela R-25 que ha sido objeto del acuerdo de Declaración de Incumplimiento de Obligaciones Urbanísticas.

El procedimiento para la enajenación de la parcela de la que resulta adjudicataria que deberá seguirse por la Junta de Compensación deberá garantizar la transparencia y la libre concurrencia procurando el mayor y mejor precio.

Con los importes resultantes de la enajenación la Junta de Compensación hará efectivos los gastos correspondientes a las cargas de urbanización y a todos aquellos gastos devengados en el proceso de determinación del techo a enajenar y al procedimiento de enajenación.

2.8.- Criterios para la Adjudicación de parcelas.

Para determinar los aprovechamientos y, por tanto, la parcela que debe adjudicarse a la Junta de Compensación, el presente Proyecto toma en consideración las cargas de urbanización pendientes de abono y efectúa una estimación de las cargas de urbanización pendientes de ejecución correspondientes a la parcela R-25 y otros gastos derivados del incumplimiento de obligaciones urbanísticas (Honorarios Estudio de Detalle, gastos procedimiento enajenación), poniéndolos en relación con el valor del techo edificable urbanizado.

2.9.- Estimación de las cargas de urbanización

Anotación preventiva de embargo correspondiente a la vía de apremio iniciada a instancia de la Junta de Compensación por impago de importes correspondientes a cargas de urbanización	700.250,80 €
---	--------------

(importe según Anotación Preventiva de Embargo)	
Importes de derramas requerido conforme a los presupuestos aprobados por la Junta de Compensación	663.644,96 €
Importe de gastos conforme a presupuesto 2025 de la Junta de Compensación (pendientes de requerir derrama)	54.716,19 €
Importe de gastos urbanización conforme a presupuesto 2026 de la Junta de Compensación (pendientes de requerir derrama)	201.785,92 €
P.A. Estimación de otros gastos de urbanización pendientes hasta la liquidación definitiva	200.000,00 €
Honorarios Estudio de Detalle	10.000,00 €
Gastos procedimiento enajenación parcela	10.000,00 €
Total estimación de las cargas de urbanización y gastos imputables	1.840.397,87 €

2.10.- Valor de los aprovechamientos a los efectos de determinar la Parcela a adjudicar a la Junta de Compensación.

La Parcela que se adjudica a la Junta de Compensación será objeto de enajenación debiéndose garantizar la transparencia y libre concurrencia en dicho procedimiento.

El tipo de licitación que se propondrá en un primer intento de enajenación correspondiente al Valor de Repercusión que resulta del Informe de Valoración de la parcela R-25 emitido por la entidad Savills, que ha sido encargado y obtenido por la Junta de Compensación, del que resulta lo siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE		Nº Vvdas,	VALOR	
	SUELO	TECHO		PARCELA	REPERCUSIÓN
R-25	2500 m2	7500 m2t	75 ud.	5.143.000,00 €	685,73 €/m2t

2.11.- Propuesta de adjudicación de Parcelas.

El techo edificable de la parcela que la Junta de Compensación se reserva para hacer frente a las cargas de urbanización resulta del cálculo que a continuación se incorpora:

$$\text{Techo Edificable} = \frac{\text{Estimación cargas urbanización}}{\text{Valor de repercusión}} = \frac{1.840.397,87 \text{ €}}{685,73 \text{ €}} = 2.683,85 \text{ m}^2\text{t}$$

Del cálculo efectuado resulta la siguiente propuesta de adjudicación de parcelas:

PARCELA		SUPERFICIE		Nº Vvdas,	Nº Aparc.
APORTADA	R-25	SUELO	TECHO		
		2.500 m2	7.500 m2t	75 ud.	113 ud.
RESULTANTES	R-25.A	895 m2	2.683,85 m2t	27 ud,	40 ud,
	R-25.B	1.605m2	4.816,15 m2t	48 ud,	73 ud,

El Plan Parcial establece la obligación de destinar superficie edificable en Planta Baja a uso comercial, procediendo a distribuirla como a continuación se señala:

PARCELA		Superficie Comercial Mínima
APORTADA	R-25	750,00 m2t
RESULTANTES	R-25.A	268,38 m2t
	R-25.B	481,62 m2t

2.12. Obligatoriedad de Estudio de Detalle

En virtud de lo previsto en la Normativa del Plan Parcial de Ordenación, en su artículo 13.5.3 de la Ordenanza “RESIDENCIAL T.3”, en el presente caso de subdivisión en parcelas de la manzana, con carácter previo a la solicitud de la primera licencia de obras de la manzana deberá presentarse un Estudio de Detalle del conjunto de la manzana, donde se resuelvan alineaciones interiores, rasantes, alturas y escalonamientos, alineaciones de áticos, cubiertas homogéneas y alturas comunes de cornisas y petos.

2.13.- Afección al cumplimiento de la obligación de urbanizar.

La Cuenta de Liquidación Provisional es la resultante del Proyecto de Reparcelación aprobado.

La estimación de las cargas de urbanización y gastos imputables a la parcela R-25 es la siguiente:

Anotación preventiva de embargo correspondiente a la vía de apremio iniciada a instancia de la Junta de Compensación por impago de importes correspondientes a cargas de urbanización (importe según Anotación Preventiva de Embargo)	700.250,80 €
Importes de derramas requerido conforme a los presupuestos aprobados por la Junta de Compensación	663.644,96 €
Importe de gastos conforme a presupuesto 2025 de la Junta de Compensación (pendientes de requerir derrama)	54.716,19 €
Importe de gastos urbanización conforme a presupuesto 2026 de la Junta de Compensación (pendientes de requerir derrama)	201.785,92 €
P.A. Estimación de otros gastos de urbanización pendientes hasta la liquidación definitiva	200.000,00 €
Honorarios Estudio de Detalle	10.000,00 €
Gastos procedimiento enajenación parcela	10.000,00 €
Total estimación de las cargas de urbanización y gastos imputables	1.840.397,87 €

Mediante Reparcelación Forzosa, la entidad TEATINOS PROPERTIES III BV, propietaria inicial de la Parcela R-25 aporta parte del aprovechamiento lucrativo, asumiendo la Junta de Compensación, en compensación, las cargas correspondientes a dicha parcela. De todo ello resulta lo siguiente:

PARCELA		SUPERFICIE		% Cargas (*)	Saldo.
APORTADA	R-25	SUELO	TECHO		
		2.500 m2	7.500 m2t	7,087 %	1.063.593,57 €
RESULTANTES	R-25.A	895 m2	2.683,85 m2t	7,087 %	1.063.593,57 €
	R-25.B	1.605 m2	4.816,15 m2t	0,000 %	0,00 €

2.14.- Tratamiento cargas y derechos inscritos.

1º.- Carga inscrita que pasa a gravar a la Parcela R-25 A de las Resultantes.

Mediante la Reparcelación Forzosa la Junta de Compensación asume las Cargas de urbanización correspondientes a la Parcela R-25 aportada. Consecuentemente la Parcela R-25.A resultante debe resultar gravada con la que a continuación se señala, de las que gravan a la Parcela R-25 aportada:

- a) ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO practicada sobre la finca de que se certifica, a favor del EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MALAGA, ordenada por su DEPENDENCIA DE RECAUDACION, con domicilio en Avenida Sor Teresa Prat, diecisiete, 29003 MÁLAGA, se instruye procedimiento de apremio, contra "**TEATINOS III PROPERTIES BV**", con N.I.F. W0085346E; números de expediente: 6644289 - 6661985.- Por **diligencia de embargo número 101/24**, dictada el once de abril del año dos mil veinticuatro por la mencionada Dependencia de Recaudación, se declara embargada la finca de este número, como de la propiedad del deudor; para cubrir el importe de los siguiente débitos: total principal: cuatrocientos sesenta y cuatro mil ochocientos treinta y siete euros diecinueve céntimos; recargo de apremio: noventa y dos mil novecientos sesenta y siete euros cuarenta y cinco céntimos; costas presupuestadas: tres mil euros; intereses de demora presupuestados: ciento treinta y nueve mil cuatrocientos cincuenta y un euros dieciséis céntimos; importe total débitos: **SETECIENTOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA CENTIMOS**.- La ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO ha sido practicada a virtud de mandamiento expedido el veinte de mayo del año dos mil veinticuatro, por Don Miguel Angel Valenzuela Villarrubia, Vicetesorero del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, que causó la **anotación letra C** de la finca **68861**, C.R.U. **29026000899944**, fechada el **veinticuatro de junio del año dos mil veinticuatro**.-
- Al margen de la anotación preventiva de embargo letra C, existe extendida con la misma fecha, **nota de expedición de certificación de cargas por haberse interesado en el mandamiento que motivo dicha anotación**.-

2º.- Cargas inscritas que pasa a gravar a la Parcela R-25 B de las Resultantes.

En aplicación del Principio de Subrogación Real las afecciones y las cargas que gravan la Parcela R-25 aportada, que no correspondan a Cargas de urbanización, deben pasar a gravar a la Parcela R-25.B resultante y según los datos obrantes en el Registro de la Propiedad, resultan ser las siguientes:

- a) Afecta al Pago de las liquidaciones complementarias que pueda girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la **inscripción: 5ª** de la finca **68861**, CRU **29026000899944**, extendida el **tres de marzo de dos mil veintidós**.
- b) Afecta al Pago de las liquidaciones complementarias que pueda girarse por el impuesto de

transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la **inscripción: 6ª** de la finca **68861**, CRU **29026000899944**, extendida el **veintiuno de marzo de dos mil veintidós**.

- c) Con una **HIPOTECA** constituida por la entidad **TEATINOS III PROPERTIES BV**, a favor de la entidad **MARCHALL LTD**, con **C.I.F. N0088024E**, sobre la finca de que se certifica, en garantía de: A.- Hasta un importe máximo de **CINCO MILLONES CIENTO DIEZ MIL EUROS**, en concepto de pago del Principal; B.- Hasta un máximo de **NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS** de intereses ordinarios; C.- Hasta un máximo de **QUINIENTOS CINCUENTA MIL EUROS** de Intereses de Demora; D.- Hasta un importe máximo de **VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS OCHO EUROS** en concepto de costas y gastos judiciales y extrajudiciales. Dichos conceptos suman una responsabilidad hipotecaria máxima de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL EUROS**. El valor de subasta de la finca se fijó en **SEIS MILLONES CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS EUROS**.- El préstamo permanecerá en vigor durante dieciocho meses desde la fecha de formalización de la escritura de constitución, y será reintegrado a la entidad prestamista en una sola cuota al vencimiento, esto es el día treinta de octubre de dos mil veintidós. La hipoteca se constituyó en virtud de escritura otorgada en Marbella el treinta de abril del año dos mil veintiuno, ante su notario Don Manuel Javier de Churruca y García de Fuentes, número mil ochocientos treinta y siete de protocolo, y se inscribió por la **inscripción 7ª** de la finca **68861**, CRU **29026000899944**, extendida el **veintiuno de marzo del año dos mil veintidós**.
- d) Afecta al Pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la **inscripción: 7ª** de la finca **68861**, CRU **29026000899944**, extendida el **veintiuno de marzo de dos mil veintidós**.
- e) Con una **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** practicada sobre la finca de que se certifica, a favor del **EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MALAGA**, ordenada por su **DEPENDENCIA DE RECAUDACION**, con domicilio en Avenida Sor Teresa Prat, diecisiete, 29003 MÁLAGA, se instruye procedimiento de apremio, contra "**TEATINOS III PROPERTIES BV**", con N.I.F. W0085346E; números de expediente: 6448374 - 6489332.- Por **diligencia de embargo número 121/23**, dictada el diez de mayo del año dos mil veintitrés por la mencionada Dependencia de Recaudación, se declara embargada la finca de este número, como de la propiedad del deudor; para cubrir el importe de los siguiente débitos: **total principal: cinco mil novecientos noventa y cinco euros sesenta y cinco céntimos; recargo de apremio: mil ciento noventa y nueve euros trece céntimos; costas devengadas: cuatro euros cuarenta y cinco céntimos; costas presupuestadas: mil quinientos euros; intereses de demora presupuestados: mil setecientos noventa y ocho euros setenta céntimos; importe total débitos: DIEZ MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y TRES CENTIMOS**.- La **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** ha sido practicada a virtud de mandamiento expedido el tres de Julio del año dos mil veintitrés, por Don Miguel Ángel Valenzuela Villarrubia, Vicetesorero del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, que causó la anotación **letra A** de la finca **68861**, CRU **29026000899944**, extendida el **treinta y uno de Julio del año dos mil veintitrés**.
Al margen de la anotación preventiva de embargo letra **A**, existe extendida con la misma fecha, **nota de expedición de certificación de cargas por haberse interesado en el mandamiento que motivo dicha anotación**
- f) **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** practicada sobre la finca de que se certifica, a favor del **EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MALAGA**, ordenada por su **DEPENDENCIA DE RECAUDACION**, con domicilio en Avenida Sor Teresa Prat, diecisiete,

29003 MÁLAGA, se instruye procedimiento de apremio, contra "TEATINOS III PROPERTIES BV", con N.I.F. W0085346E; números de expediente: 6598878 - 6634174.- Por **diligencia de embargo número 3/24, dictada el once de enero del año dos mil veinticuatro** por la mencionada Dependencia de Recaudación, se declara embargada la finca de este número, como de la propiedad del deudor; para cubrir el importe de los siguiente débitos: **total principal: cinco mil novecientos noventa y cinco euros sesenta y cinco céntimos; recargo de apremio: mil ciento noventa y nueve euros trece céntimos; costas devengadas: ciento seis euros nueve céntimos; costas presupuestadas: mil quinientos euros; int.demora presupuestados: mil setecientos noventa y ocho euros setenta céntimos; importe total débitos: DIEZ MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS.-** La ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO ha sido practicada a virtud de mandamiento expedido el veinte de febrero de dos mil veinticuatro, que causó la anotación **letra B** de la finca **68861**, CRU **29026000899944**, extendida el **dieciocho de marzo del año dos mil veinticuatro.-**

Al margen de la anotación preventiva de embargo letra **B**, existe extendida con la misma fecha, **nota de expedición de certificación de cargas por haberse interesado en el mandamiento que motivo dicha anotación**

- g) Con una ANOTACION PREVENTICA DE EMBARGO practicada sobre la finca de que se certifica, a favor del EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MALAGA, en **procedimiento de apremio que se instruye en la DEPENDENCIA DE RECAUDACION DEL EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MALAGA**, con domicilio en Avenida Sor Teresa Prat, diecisiete 29003 MALAGA, contra TEATINOS IIII PROPERTIES BV, con CIF W0085346E, con domicilio en Paseo de la Castellana, número ochenta y uno, undécimo, 28046 MADRID, números de expedientes 6778777 - 5891676 - 6924460.- Por **Diligencia de embargo número 41/26, dictada el trece de febrero del año dos mil veintiséis** por la mencionada Dependencia de Recaudación, en cumplimiento de lo dictado en la providencia de apremio notificada con fecha seis de agosto de os mil veinticuatro, **se declara embargada la finca de que se certifica**, como de la propiedad deudora; para cubrir el importe de los siguientes débitos: total principal: **once mil novecientos noventa y un euros con treinta céntimos**; recargo de apremio: dos mil trescientos noventa y ocho euros con veintiséis céntimos; costas presupuestadas: tres mil euros; int. Demora presupuestados: tres mil quinientos noventa y siete euros con treinta y nueve céntimos; importe total débitos: **VEINTE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON NOVENTA Y CINCO CENTIMOS.-** La anotación se practicó a virtud de mandamiento expedido el veinticinco de marzo del año dos mil veintiséis, por Don Miguel Angel Valenzuela Villarrubia, Vicetesorero del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, que motivó la **anotación letra D** de la finca **68861**, CRU **29026000899944**, extendida el diez de abril de dos mil veintiséis.

Al margen de la anotación preventiva de embargo letra **D**, existe extendida con la misma fecha, **nota de expedición de certificación de cargas por haberse interesado en el mandamiento que motivó dicha anotación.-**

3.- DESCRIPCIÓN DE LA FINCAS DE ORIGEN

PARCELA R-25

Descripción:

FINCA DE SECCION 4ª Nº: 68861 Código Registral Único: 29026000899944

PRIMERO: URBANA: PARCELA R-25 del PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO UNO DEL SECTOR SUP-T8 "UNIVERSIDAD", en el término municipal de Málaga, situado al oeste de la Ciudad y lindando con la Carretera de la Colonia de Santa Inés a Campanillas.- Parcela de forma cuadrada, linda: por su Norte, con el vial número nueve de la propia urbanización; con el Sur, con el vial número diez de la propia urbanización; por el Este, con la vía de servicio número uno; y al Oeste, con el vial número Uno de la propia urbanización. Tiene una superficie de **DOS MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS** y pueden materializarse **SIETE MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS TECHO,** para **SETENTA Y CINCO VIVIENDAS.-**

La finca de que se certifica no aparece coordinada gráficamente con el catastro. El dominio de dicha finca figura inscrito a favor de la entidad **"TEATINOS III PROPERTIES BV", con N.I.F. número W0085346E, por título de compraventa,** a virtud de escritura otorgada el treinta de Abril de dos mil veintiuno, ante el Notario de MARBELLA DON MANUEL DE CHURRUCA Y GARCÍA DE FUENTES, número mil ochocientos treinta y seis de protocolo, que motivó la inscripción 6ª de la finca **68861**, CRU **29026000899944**, **extendida el veintiuno de Marzo del año dos mil veintidós. -**

SEGUNDO: Que la finca de que se certifica aparece gravada con las cargas siguientes:

Afecta al Pago de las liquidaciones complementarias que pueda girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la inscripción: **5ª** de la finca **68861**, CRU **29026000899944**, de fecha: **tres de marzo de dos mil veintidós.**

Afecta al Pago de las liquidaciones complementarias que pueda girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la inscripción: **6ª** de la finca **68861**, CRU **29026000899944**, de fecha: **veintiuno de marzo de dos mil veintidós.**

Con una **HIPOTECA** constituida por la entidad **TEATINOS III PROPERTIES BV**, a favor de la entidad **MARCHALL LTD, con C.I.F. N0088024E**, sobre la finca de que se certifica, en garantía de: A.- Hasta un importe máximo de **CINCO MILLONES CIENTO DIEZ MIL EUROS**, en concepto de pago del Principal; B.- Hasta un máximo de **NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS** de intereses ordinarios; C.- Hasta un máximo de **QUINIENTOS CINCUENTA MIL EUROS** de Intereses de Demora; D.- Hasta un importe máximo de **VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS OCHO EUROS** en concepto de costas y gastos judiciales y extrajudiciales. Dichos conceptos suman una responsabilidad hipotecaria máxima de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL EUROS**. El valor de la finca para caso de subasta se fijó en **SEIS MILLONES CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS EUROS.-** El préstamo permanecerá en vigor durante dieciocho meses desde la fecha de formalización de la escritura de constitución, y será reintegrado a la entidad prestamista en **una sola cuota al vencimiento**, esto

es el día **treinta de octubre de dos mil veintidós**. La hipoteca se constituyó en virtud de escritura otorgada en Marbella el treinta de abril del año dos mil veintiuno, ante su notario Don Manuel Javier de Churrua y García de Fuentes, número mil ochocientos treinta y siete de protocolo, y se inscribió por la **inscripción 7ª** de la finca **68861**, CRU **29026000899944** extendida el **veintiuno de marzo del año dos mil veintidós**.-

Afecta al Pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la **inscripción: 7ª** de la finca **68861**, CRU **29026000899944** de fecha **veintiuno de marzo de dos mil veintidós**.

Con una **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** practicada sobre la finca de que se certifica, a favor del **EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MALAGA**, ordenada por su **DEPENDENCIA DE RECAUDACION**, con domicilio en Avenida Sor Teresa Prat, diecisiete, 29003 MÁLAGA, se instruye procedimiento de apremio, contra "**TEATINOS III PROPERTIES BV**", con N.I.F. W0085346E; números de expediente: 6448374 - 6489332.- Por **diligencia de embargo número 121/23**, dictada el **diez de mayo del año dos mil veintitrés** por la mencionada Dependencia de Recaudación, se declara embargada la finca de este número, como de la propiedad del deudor; para cubrir el importe de los siguiente débitos: **total principal: cinco mil novecientos noventa y cinco euros sesenta y cinco céntimos; recargo de apremio: mil ciento noventa y nueve euros trece céntimos; costas devengadas: cuatro euros cuarenta y cinco céntimos; costas presupuestadas: mil quinientos euros; intereses de demora presupuestados: mil setecientos noventa y ocho euros setenta céntimos; importe total débitos: DIEZ MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y TRES CENTIMOS**.- La **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** ha sido practicada a virtud de mandamiento expedido el tres de Julio del año dos mil veintitrés, por Don Miguel Ángel Valenzuela Villarrubia, Vicetesorero del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, que causó la **anotación letra A** de la finca **68861**, CRU **29026000899944**, extendida el **treinta y uno de Julio del año dos mil veintitrés**.-

Al margen de la anotación preventiva de embargo letra **A**, existe extendida con la misma fecha, **nota de expedición de certificación de cargas por haberse interesado en el mandamiento que motivo dicha anotación**.

Con una **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** practicada sobre la finca de que se certifica, a favor del **EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MALAGA**, ordenada por su **DEPENDENCIA DE RECAUDACION**, con domicilio en Avenida Sor Teresa Prat, diecisiete, 29003 MÁLAGA, se instruye procedimiento de apremio, contra "**TEATINOS III PROPERTIES BV**", con N.I.F. W0085346E; números de expediente: 6598878 - 6634174.- Por **diligencia de embargo número 3/24**, dictada el **once de enero del año dos mil veinticuatro** por la mencionada Dependencia de Recaudación, se declara embargada la finca de este número, como de la propiedad del deudor; para cubrir el importe de los siguiente débitos: **total principal: cinco mil novecientos noventa y cinco euros sesenta y cinco céntimos; recargo de apremio: mil ciento noventa y nueve euros trece céntimos; costas devengadas: ciento seis euros nueve céntimos; costas presupuestadas: mil quinientos euros; int.demora presupuestados: mil setecientos noventa y ocho euros setenta céntimos; importe total débitos: DIEZ MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS**.- La **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** ha sido practicada a virtud de mandamiento expedido el veinte de febrero de dos mil veinticuatro, que causó la **anotación letra B** de la finca **68861**, CRU **29026000899944**, extendida el **dieciocho de marzo del año dos mil veinticuatro**.-

Al margen de la anotación preventiva de embargo letra **B**, existe extendida con la misma fecha, **nota de expedición de certificación de cargas por haberse interesado en el mandamiento que motivo dicha anotación**.-

Con una **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** practicada sobre la finca de que se certifica, a favor del **EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MALAGA**, ordenada por su **DEPENDENCIA DE RECAUDACION**, con domicilio en Avenida Sor Teresa Prat, diecisiete, 29003 MÁLAGA, se instruye procedimiento de apremio, contra "**TEATINOS III PROPERTIES BV**", con N.I.F. W0085346E; números de expediente: 6644289 - 6661985.- Por **diligencia de embargo número 101/24**, dictada el **once de abril del año dos mil veinticuatro** por la mencionada Dependencia de Recaudación, se declara embargada la finca de este número, como de la propiedad del deudor; para cubrir el importe de los siguiente débitos: **total principal: cuatrocientos sesenta y cuatro mil ochocientos treinta y siete euros diecinueve céntimos; recargo de apremio: noventa y dos mil novecientos sesenta y siete euros cuarenta y cinco céntimos; costas presupuestadas: tres mil euros; intereses de demora presupuestados: ciento treinta y nueve mil cuatrocientos cincuenta y un euros dieciséis céntimos; importe total débitos: SETECIENTOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA CENTIMOS.**- La ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO ha sido practicada a virtud de mandamiento expedido el veinte de mayo del año dos mil veinticuatro, por Don Miguel Angel Valenzuela Villarrubia, Vicetesorero del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, que causó la **anotación letra C** de la finca **68861**, C.R.U. **29026000899944**, fechada el **veinticuatro de junio del año dos mil veinticuatro.**-

Al margen de la anotación preventiva de embargo **letra C**, existe extendida con la misma fecha, **nota de expedición de certificación de cargas por haberse interesado en el mandamiento que motivo dicha anotación.** -

Con una **ANOTACION PREVENTICA DE EMBARGO** practicada sobre la finca de que se certifica, a favor del **EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MALAGA**, en **procedimiento de apremio que se instruye en la DEPENDENCIA DE RECAUDACION DEL EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MALAGA**, con domicilio en Avenida Sor Teresa Prat, diecisiete 29003 MALAGA, contra **TEATINOS IIII PROPERTIES BV**, con CIF W0085346E, con domicilio en Paseo de la Castellana, número ochenta y uno, undécimo, 28046 MADRID, números de expedientes 6778777 - 5891676 - 6924460.- Por **Diligencia de embargo número 41/26**, dictada el **trece de febrero del año dos mil veintiséis** por la mencionada Dependencia de Recaudación, en cumplimiento de lo dictado en la providencia de apremio notificada con fecha seis de agosto de os mil veinticuatro, **se declara embargada la finca de que se certifica**, como de la propiedad deudora; para cubrir el importe de los siguientes débitos: total principal: **once mil novecientos noventa y un euros con treinta céntimos**; recargo de apremio: dos mil trescientos noventa y ocho euros con veintiséis céntimos; costas presupuestadas: tres mil euros; int. Demora presupuestados: tres mil quinientos noventa y siete euros con treinta y nueve céntimos; importe total débitos: **VEINTE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON NOVENTA Y CINCO CENTIMOS.**- La anotación se practicó a virtud de mandamiento expedido el veinticinco de marzo del año dos mil veintiséis, por Don Miguel Angel Valenzuela Villarrubia, Vicetesorero del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, que motivó la **anotación letra D** de la finca **68861**, CRU **29026000899944**, extendida el **diez de abril de dos mil veintiséis.**

Al margen de la anotación preventiva de embargo **letra D**, existe extendida con la misma fecha, **nota de expedición de certificación de cargas por haberse interesado en el mandamiento que motivó dicha anotación.**-

Por acuerdo adoptado en sesión ordinaria celebrada por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, el **diez de abril de dos mil veinticinco**, en el **Expediente: 2003-146**; Referencia: **JC108**; Junta Municipal Distrito: **10 - Puerto de la Torre**; Asunto: **Propuesta del Consejo Rector**;

Proyecto: **JUNTA DE COMPENSACIÓN SUP-T.8 "UNIVERSIDAD"**, convalidado por acuerdo adoptado el **dieciséis de abril de dos mil veintiséis**, por el Consejo Rector de dicha Gerencia Municipal de Urbanismo, definitivo en vía administrativa, **se acordó: Tercero:** Declarar el **incumplimiento de los deberes legales y demás obligaciones** derivadas del sistema de actuación por compensación de la mercantil Teatinos III Properties BV, propietaria de la **parcela R-25 -finca registral 68861, CRU 29026000899944, o finca de que se certifica-** ante los reiterados incumplimientos en el pago de las derramas para sufragar las obras de urbanización -seiscientos sesenta y tres mil seiscientos cuarenta y cuatro euros noventa y seis céntimos-, a la vista del escrito de fecha veintidós de octubre de dos mil veinticuatro, presentado por la Junta de Compensación del SUP-T.8 "Universidad", **aplicándose la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan**, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables; **Cuarto:** Disponer que **se haga constar** en la finca registral **68861, CRU 29026000899944**, finca de que se certifica, **la declaración de incumplimiento** establecido en el apartado 3º anterior, **conforme a las previsiones establecidas en el artículo 65.1.h del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre**, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. **Quinto:** Facultar y habilitar a la Junta de Compensación del SUP-T.8 "Universidad", para que **formule y tramite la modificación del proyecto de reparcelación**, de acuerdo con lo previsto en el artículo 160.3 del 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. La inscripción se practicó **de conformidad con lo ordenado en la letra "d" de la regla primera del artículo ciento setenta y siete de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía**, y en el artículo 65.1.h del Real Decreto Legislativo 2/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana, a virtud de Certificación expedida en Málaga el dieciséis de octubre de dos mil veinticinco por Don Juan Ramón Orense Tejada, Oficial Mayor, por Delegación del titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, con el visto bueno del Presidente del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, P.D. la Vicepresidenta Doña Carmen Casero Navarro, de fecha diecisiete de octubre de dos mil veinticinco, según la **inscripción 9ª de la finca 68861, CRU 29026000899944**, extendida el **trece de mayo de dos mil veintiséis.-**

Afecta al Pago de la liquidaciones complementaria que pueda girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la inscripción: **9ª de la 68861, CRU 29026000899944**, extendida el **trece de mayo de dos mil veintiséis.**

UTM/REFERENCIA CATASTRAL: 5945601UF6654N0001IE.-

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

No existen, por lo que no se prevé indemnización alguna.

5. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS O PARCELAS RESULTANTES, PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN Y CORRESPONDENCIA CON FINCAS DE ORIGEN.

PARCELA R-25.A

Descripción:

URBANA: PARCELA R-25.A del PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION DEL SECTOR SUP-T.8 "UNIVERSIDAD", en el término municipal de Málaga, situado al oeste de la Ciudad.- Parcela de forma casi rectangular, linda: por su Norte, con PARCELA 25-B de la propia urbanización; con el Sur, con el vial número diez de la propia urbanización; por el Este, con la vía de servicio número uno; y al Oeste, en dos tramos de 32,24 metros lineales y de 4,72 metros lineales, entre los cuales hay un tramo horizontal de 5,77 m, con PARCELA 25-B de la propia urbanización. En su interior, en la parte suroeste, existe un transformador eléctrico. - Tiene una superficie de OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS y pueden materializarse DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES CON OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS DE TECHO, para VEINTISIETE VIVIENDAS.-

Uso: RESIDENCIAL.-

Georreferenciación: Al presente Proyecto de Reparcelación se incorpora informe de Validación Gráfica Alternativa de la presente finca resultante con CSV 5FQCTP10EYD9J9BP, en el que figuran las gml de la finca, resultando conforme a dicho documento, perfectamente identificada.

FORMA PARTE DE LA UTM REFERENCIA CATASTRAL: **945601UF6654N0001IE.-**

ESTADO DE COORDINACION GRAFICA CON CATASTRO: Finca NO coordinada gráficamente con el Catastro conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.-

Adjudicatario: JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN I DEL SUP T-8 "UNIVERSIDAD", con CIF V92521293.
100,000000% del pleno dominio.

Cuota en cargas urbanización: 7,087 %

Afecciones urbanísticas: Al pago de 1.063.593,57 euros de gastos de urbanización

Cargas: **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** practicada sobre la finca de que se certifica, a favor del **EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MALAGA**, ordenada por su **DEPENDENCIA DE RECAUDACION**, con domicilio en Avenida Sor Teresa Prat, diecisiete, 29003 MÁLAGA, se instruye procedimiento de apremio, contra "TEATINOS III PROPERTIES BV", con N.I.F. W0085346E; números de expediente: 6644289 - 6661985.- Por **diligencia de embargo número 101/24, dictada el once de abril del año dos mil veinticuatro** por la mencionada Dependencia de Recaudación, se declara embargada la finca de este número, como de la propiedad del deudor; para cubrir el importe de los siguiente débitos: **total principal: cuatrocientos sesenta y cuatro mil ochocientos treinta y siete euros diecinueve céntimos; recargo de apremio: noventa y dos mil novecientos sesenta y siete euros cuarenta y cinco céntimos; costas presupuestadas: tres mil euros; intereses de demora presupuestados: ciento treinta y nueve mil cuatrocientos cincuenta y un euros dieciséis céntimos; importe total débitos: SETECIENTOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA CENTIMOS.-** La ANOTACION

PREVENTIVA DE EMBARGO ha sido practicada a virtud de mandamiento expedido el veinte de mayo del año dos mil veinticuatro, por Don Miguel Angel Valenzuela Villarrubia, Vicetesorero del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, que causó la **anotación letra C** de la finca **68861**, C.R.U. **29026000899944**, fechada el **veinticuatro de junio del año dos mil veinticuatro**.-

Al margen de la anotación preventiva de embargo letra C, existe extendida con la misma fecha, nota de expedición de certificación de cargas por haberse interesado en el mandamiento que motivó dicha anotación. -

PARCELA R-25.B

Descripción:

URBANA: PARCELA R-25.B del PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION DEL SECTOR SUP-T.8 "UNIVERSIDAD", en el término municipal de Málaga, situado al oeste de la Ciudad.- Parcela de forma casi rectangular linda: por su Norte, linda con el vial número nueve de la propia urbanización; con el Sur, con el vial número diez de la propia urbanización y en 5,77 m con la PARCELA 25-A de la propia urbanización; por el Este, con vial de servicio número uno y, en dos tramos de 32,24 metros lineales y de 4,72 metros lineales, entre los cuales hay un tramo horizontal de 5,77 m, con la PARCELA 25-A de la propia urbanización y en la zona suroeste con el transformador eléctrico que se incluye en dicha parcela; y al Oeste, con el vial número Uno de la propia urbanización. Tiene una superficie de MIL SEISCIENTOS CINCO METROS CUADRADOS y pueden materializarse CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIECISÉIS CON QUINCE METROS CUADRADOS DE TECHO, para CUARENTA Y OCHO VIVIENDAS.-

FORMA PARTE DE LA UTM/REFERENCIA CATASTRAL: 5945601UF6654N0001IE.-

ESTADO DE COORDINACION GRAFICA CON CATASTRO: _

Finca NO coordinada gráficamente con el Catastro conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.-

Georreferenciación: Al presente Proyecto de Reparcelación se incorpora informe de Validación Gráfica Alternativa de la presente finca resultante con CSV 5FQCTP10EYD9J9BP, en el que figuran las gml de la finca, resultando conforme a dicho documento, perfectamente identificada.

Adjudicatario: TEATINOS III PROPERTIES BV", con N.I.F. número W0085346E
100,000000% del pleno dominio.

Correspondencia: Devienen sus derechos por la aportación de la Parcela R-25, registral 68861.

Cuota en cargas urbanización: 0,0000%

Afecciones urbanísticas: Afecta al Saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional por un importe de 0,00 €

Cargas:

Afecta al Pago de las liquidaciones complementarias que pueda girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la **inscripción: 5ª** de la finca **68861**, CRU **29026000899944**, de fecha **tres de marzo de dos mil veintidós**.

Afecta al Pago de las liquidaciones complementarias que pueda girarse por el impuesto de

transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la **inscripción: 6ª** de la finca 68861, CRU 29026000899944, de fecha **veintiuno de marzo de dos mil veintidós**.

Con una **HIPOTECA** constituida por la entidad TEATINOS III PROPERTIES BV, a favor de la entidad **MARCHALL LTD, con C.I.F. N0088024E**, sobre la finca de que se certifica, en garantía de: A.- Hasta un importe máximo de **CINCO MILLONES CIENTO DIEZ MIL EUROS**, en concepto de pago del Principal; B.- Hasta un máximo de **NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS** de intereses ordinarios; C.- Hasta un máximo de **QUINIENTOS CINCUENTA MIL EUROS** de Intereses de Demora; D.- Hasta un importe máximo de **VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS OCHO EUROS** en concepto de costas y gastos judiciales y extrajudiciales. Dichos conceptos suman una responsabilidad hipotecaria máxima de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL EUROS**. El valor de subasta de la finca se fijó en **SEIS MILLONES CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS EUROS**.- El préstamo permanecerá en vigor durante **dieciocho meses** desde la fecha de formalización de la escritura de constitución, y será reintegrado a la entidad prestamista en **una sola cuota al vencimiento**, esto es el día **treinta de octubre de dos mil veintidós**. La hipoteca se constituyó en virtud de escritura otorgada en Marbella el treinta de abril del año dos mil veintiuno, ante su notario Don Manuel Javier de Churruca y García de Fuentes, número mil ochocientos treinta y siete de protocolo, y se inscribió por la inscripción 7ª de la finca 68861, CRU 29026000899944, extendida el **veintiuno de marzo del año dos mil veintidós**. -

Afecta al Pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la **inscripción: 7ª** de la finca 68861, CRU 29026000899944, de fecha **veintiuno de marzo de dos mil veintidós**.

Con una **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** practicada sobre la finca de que se certifica, a favor del **EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MALAGA**, ordenada por su DEPENDENCIA DE RECAUDACION, con domicilio en Avenida Sor Teresa Prat, diecisiete, 29003 MÁLAGA, se instruye procedimiento de apremio, contra "TEATINOS III PROPERTIES BV", con N.I.F. W0085346E; números de expediente: 6448374 - 6489332.- Por **diligencia de embargo número 121/23, dictada el diez de mayo del año dos mil veintitrés** por la mencionada Dependencia de Recaudación, se declara embargada la finca de este número, como de la propiedad del deudor; para cubrir el importe de los siguiente débitos: **total principal: cinco mil novecientos noventa y cinco euros sesenta y cinco céntimos; recargo de apremio: mil ciento noventa y nueve euros trece céntimos; costas devengadas: cuatro euros cuarenta y cinco céntimos; costas presupuestadas: mil quinientos euros; intereses de demora presupuestados: mil setecientos noventa y ocho euros setenta céntimos; importe total débitos: DIEZ MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y TRES CENTIMOS**.- La ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO ha sido practicada a virtud de mandamiento expedido el tres de Julio del año dos mil veintitrés, por Don Miguel Ángel Valenzuela Villarrubia, Vicetesorero del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, que causó la **anotación letra A** de la finca 68861, CRU 29026000899944, extendida el **treinta y uno de Julio del año dos mil veintitrés**.-

Al margen de la anotación preventiva de embargo letra A, existe extendida con la misma fecha, nota de expedición de certificación de cargas por haberse interesado en el mandamiento que motivo dicha anotación. -

Con una **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** practicada sobre la finca de que se certifica, a favor del **EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MALAGA**, ordenada por su DEPENDENCIA DE RECAUDACION, con domicilio en Avenida Sor Teresa Prat, diecisiete, 29003 MÁLAGA, se instruye procedimiento de apremio, contra "TEATINOS III PROPERTIES BV", con N.I.F. W0085346E; números de expediente: 6598878 - 6634174.- Por **diligencia de embargo número 3/24, dictada el once de enero del año dos mil veinticuatro** por la mencionada Dependencia de

Recaudación, se declara embargada la finca de este número, como de la propiedad del deudor; para cubrir el importe de los siguiente débitos: **total principal: cinco mil novecientos noventa y cinco euros sesenta y cinco céntimos; recargo de apremio: mil ciento noventa y nueve euros trece céntimos; costas devengadas: ciento seis euros nueve céntimos; costas presupuestadas: mil quinientos euros; intereses de demora presupuestados: mil setecientos noventa y ocho euros setenta céntimos; importe total débitos: DIEZ MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS.**- La ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO ha sido practicada a virtud de mandamiento expedido el veinte de febrero de dos mil veinticuatro, que causó la anotación **letra B** de la finca **68861**, CRU **29026000899944**, extendida el **dieciocho de marzo del año dos mil veinticuatro.**-

Al margen de la anotación preventiva de embargo letra B, existe extendida con la misma fecha, nota de expedición de certificación de cargas por haberse interesado en el mandamiento que motivo dicha anotación.

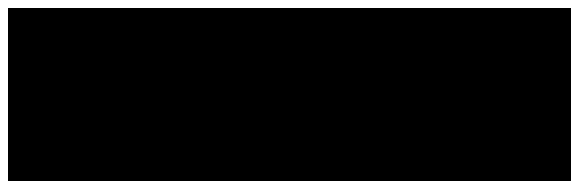
Con una **ANOTACION PREVENTICA DE EMBARGO** practicada sobre la finca de que se certifica, a favor del **EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MALAGA**, en **procedimiento de apremio que se instruye en la DEPENDENCIA DE RECAUDACION DEL EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MALAGA**, con domicilio en Avenida Sor Teresa Prat, diecisiete 29003 MALAGA, **contra TEATINOS IIII PROPERTIES BV**, con CIF W0085346E, con domicilio en Paseo de la Castellana, número ochenta y uno, undécimo, 28046 MADRID, números de expedientes 6778777 - 5891676 - 6924460.- Por **Diligencia de embargo número 41/26**, dictada el **trece de febrero del año dos mil veintiséis** por la mencionada Dependencia de Recaudación, en cumplimiento de lo dictado en la providencia de apremio notificada con fecha seis de agosto de os mil veinticuatro, **se declara embargada la finca de que se certifica**, como de la propiedad deudora; para cubrir el importe de los siguientes débitos: total principal: **once mil novecientos noventa y un euros con treinta céntimos**; recargo de apremio: dos mil trescientos noventa y ocho euros con veintiséis céntimos; costas presupuestadas: tres mil euros; int. Demora presupuestados: tres mil quinientos noventa y siete euros con treinta y nueve céntimos; importe total débitos: **VEINTE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON NOVENTA Y CINCO CENTIMOS.**- La anotación se practicó a virtud de mandamiento expedido el veinticinco de marzo del año dos mil veintiséis, por Don Miguel Angel Valenzuela Villarrubia, Vicetesorero del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, que motivó la **anotación letra D** de la finca **68861**, CRU **29026000899944**, extendida el **diez de abril de dos mil veintiséis.**

Al margen de la anotación preventiva de embargo **letra D**, existe extendida con la misma fecha, **nota de expedición de certificación de cargas por haberse interesado en el mandamiento que motivó dicha anotación.**-

En Málaga, a 24 de agosto de 2026

Firmado digitalmente por: MARIA
LUZ GOMEZ MORANT
Fecha y hora: 01.09.2026
11:41:10

Fdo.: Mari Luz Gómez Morant



Fdo.: Juan F. Martín Malo

6. ANEXO I.-

Relación de Vías de apremio y otros importes requeridos pendientes de abono.

A día de hoy, por el propietario de la parcela R-25, que es TEATINOS PROPERTIES III BV, no se han satisfecho los siguientes importes correspondientes a su porcentaje de participación en cargas en la Junta de Compensación:

Parcela R-25 Finca registral 68861.

Importes sobre los que se ha instado la vía de apremio y se ha efectuado anotación marginal:

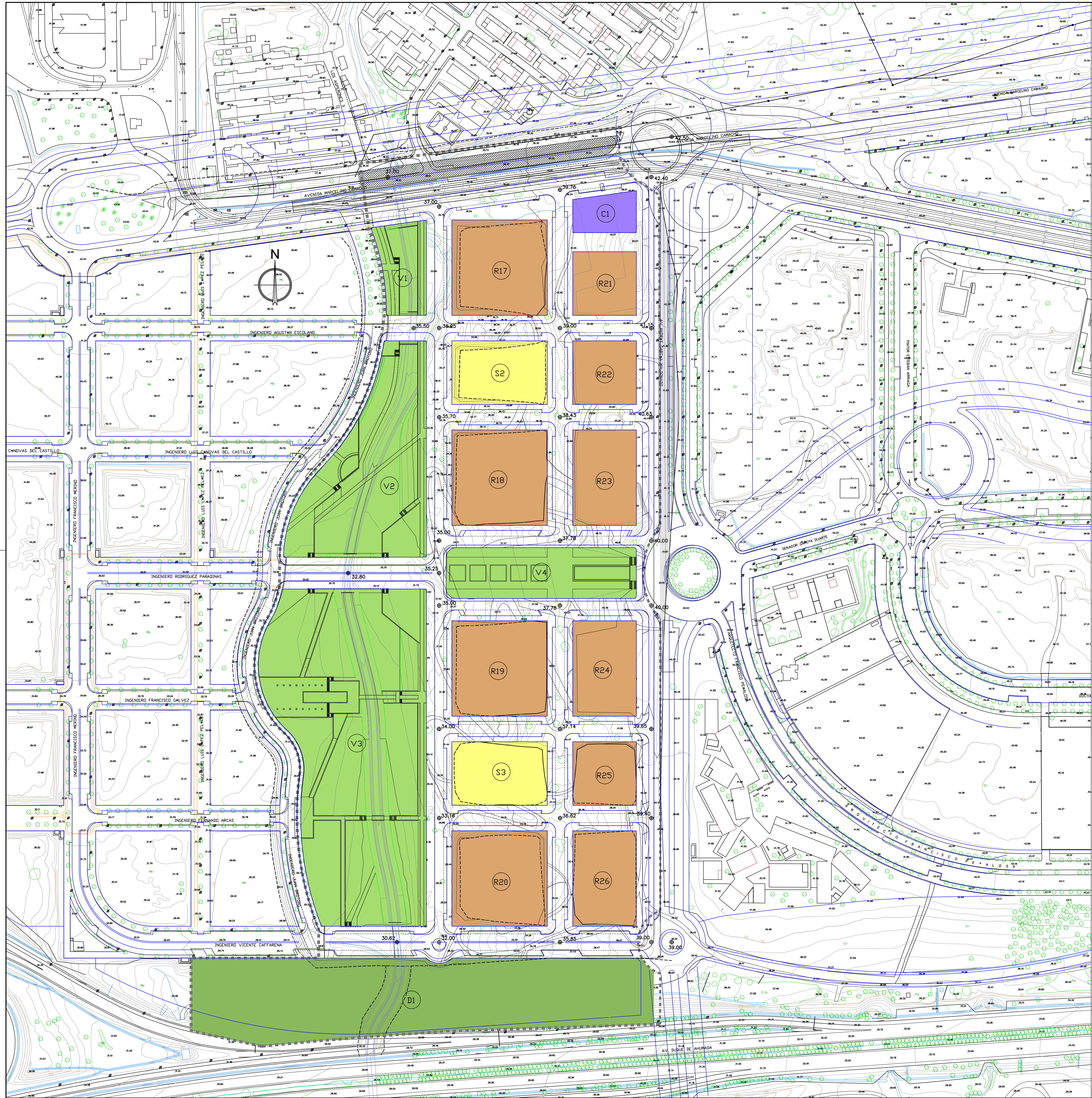
Derrama nº 1 del presupuesto del año 2023	18.196,54 €.
Derrama nº 2 del presupuesto del año 2023.....	49.244,44 €.
Derrama nº 3 del presupuesto del año 2023	2.153,21 €
Derrama nº 4 del presupuesto del año 2023.....	57.117,38 €
Derrama nº 5 del presupuesto del año 2023.....	52.367,67 €
Derrama nº 6 del presupuesto del año 2023	62.050,50 €
Derrama nº 7 del presupuesto del año 2023	2.153,21 €
Derrama nº 8 del presupuesto del año 2023	73.086,38 €
Derrama nº 9 del presupuesto del año 2023	62.773,65 €
Derrama nº 10 del presupuesto del año 2023	85.595,73 €
Total importe principal anotado vía ejecutiva:	TOTAL 464.738,71 €

El importe señalado se ve incrementado por los correspondientes recargos de apremio. intereses de demora y costas, y figura anotada su providencia de embargo en el Registro de la Propiedad por la cantidad de **700.250,80 €**.

Importes requeridos sobre los que no se ha iniciado la vía de apremio.

Derrama nº 11 del presupuesto del año 2023.....	2.153,21 €.
Derrama nº 12 del presupuesto del año 2023	95.869,64 €.
Derrama nº 13 del presupuesto del año 2023	83.193,14 €
Derrama nº 14 del presupuesto del año 2023	175.346,54 €
Derrama nº 1 del presupuesto del año 2024	3.355,69 €
Derrama nº 2 del Presupuesto del año 2024.....	67.855,41 €
Derrama nº 3 del Presupuesto del año 2024.....	12.906,26 €
Derrama nº 4 del Presupuesto del año 2024	15.591,40 €

Derrama nº 5 del Presupuesto del año 2024.....	14.622,97 €
Derrama nº 6 del Presupuesto del año 2024.....	101.986,32 €
Derrama nº 7 del Presupuesto del año 2024.....	12.906,26 €
Derrama nº 8 del Presupuesto del año 2024.....	64.951,86 €
Derrama nº 9 del Presupuesto del año 2024.....	12.906,26 €
Total importe principal anotado vía ejecutiva:	TOTAL 663.644,96 €



CUADRO 1. UNIDAD DE EJECUCION U.E.1

PARCELA	SUPERFICIE	TECHO MAXIMO (2)	ALTURA MAXIMA	INDICE	ORDENANZA
R17	5.625,00 m2	14.062,00 m2	B+5/B+7	2,50	T.2
R18	5.625,00 m2	19.125,00 m2	B+5/B+7	3,40	T.3
R19	5.625,00 m2	19.125,00 m2	B+5/B+7	3,40	T.3
R20	5.625,00 m2	14.062,00 m2	B+5/B+7	2,50	T.2
R21	2.500,00 m2	7.500,00 m2	B+5	3,00	T.3
R22	2.500,00 m2	7.500,00 m2	B+2	1,16	T.1
R23	3.750,00 m2	12.750,00 m2	B+5/B+7	3,40	T.3
R24	3.750,00 m2	12.750,00 m2	B+5/B+7	3,40	T.3
R25	2.500,00 m2	7.500,00 m2	B+5	3,00	T.3
R26	3.750,00 m2	9.375,00 m2	B+4/B+5	2,50	T.2
TOTAL	41.250,00 m2	123.749,00 m2			

C.1	1.476,40 m2	3.248,00 m2	B+2	2,20	E.C
TOTAL	1.476,40 m2	3.248,00 m2			

TECHO LUCRATIVO TOTAL 126.997,00 m2

S2	3.750,00 m2	3.750,00 m2	B+2	1,00	E.S
S3	3.750,00 m2	3.750,00 m2	B+2	1,00	E.S
D1	21.408,30 m2	10.704,15 m2	B+2	0,50	E.D
TOTAL	28.908,30 m2				

V1	2.567,32 m2				ZV
V2	12.303,62 m2				ZV
V3	28.591,98 m2				ZV
V4	5.968,88 m2				ZV
TOTAL	49.431,80 m2				

VIARIO	71.038,88 m2				V
	71.038,88 m2				
	192.105,38m2	275.159,00 m2			

TOTAL UNIDAD 192.105,38 m2 INDICE 0,661 m2t/m2s



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MALAGA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO,
OBRAS E INFRAESTRUCTURA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA

DENOMINACION:
PLAN PARCIAL SUP-T.8 "UNIVERSIDAD"

PLANO:
ZONIFICACIÓN PARCELARIO

REDACCION:
Jefe del Departamento
Juan Antonio Marín Malavé - Arqto. Javier Gutiérrez Sordo - Ing.

FECHA:
Enero-2000

ESCALA:
1/1000

DIBUJADO:

REFERENCIA:
HOJA Nº:
P-4

PROMOTOR: Junta de Compensación del Sector SUP-T.8 U.E.-1

PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DE LA PARCELA R-25 DE LA UE 1,
DEL SECTOR SUP-T8 "UNIVERSIDAD", DEL PGOU DE MÁLAGA

PLANO:
INFORMACION.
ZONIFICACION SEGUN PLAN PARCIAL

REDACTOR DEL PROYECTO:
JUAN MARTÍN MALO
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
(COL.Nº 8242)

REFERENCIA:

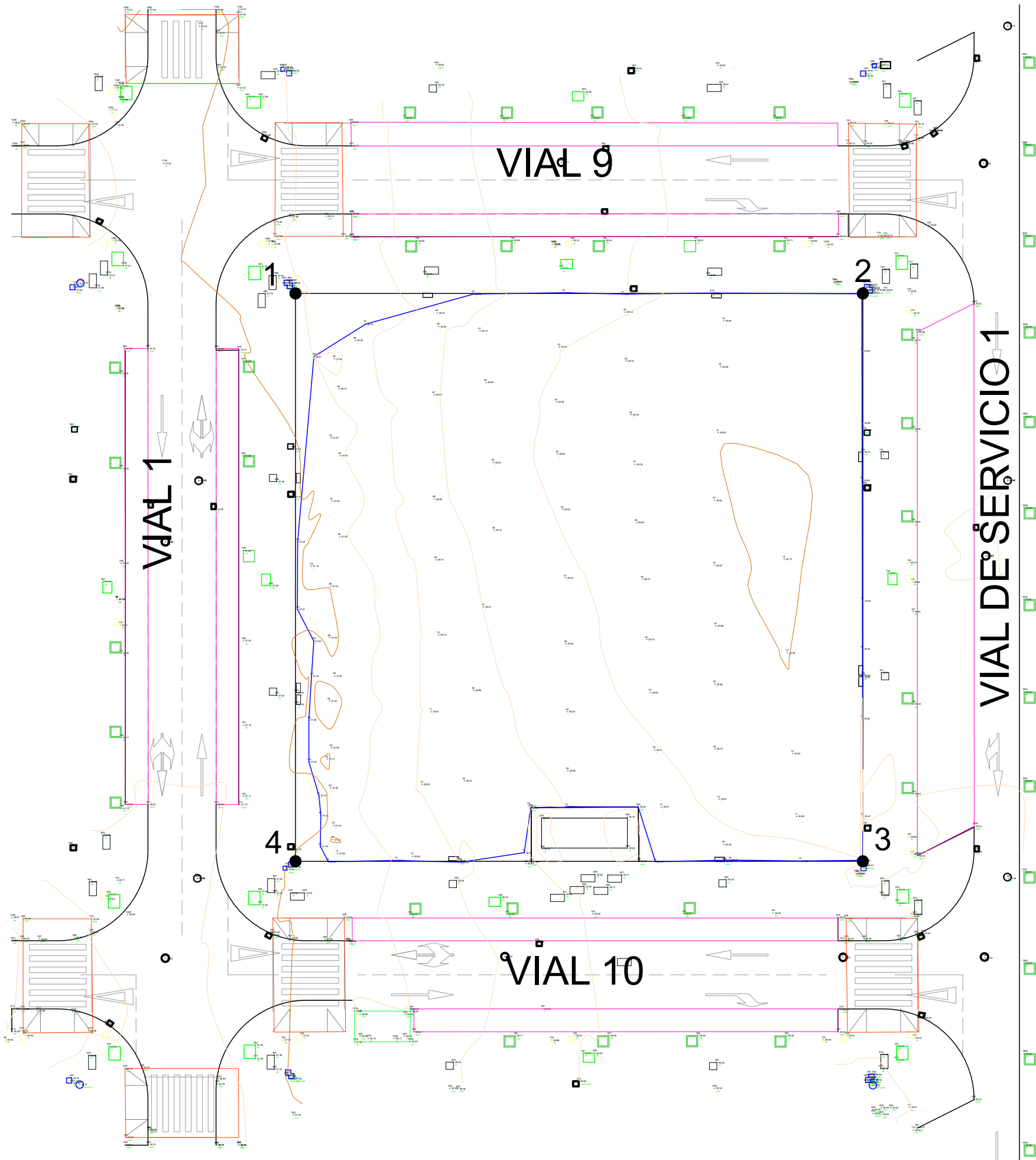
APROBACIÓN DEFINITIVA:

ACTUALIZACIÓN:
MARZO DE 2026

Nº PLANO:
1

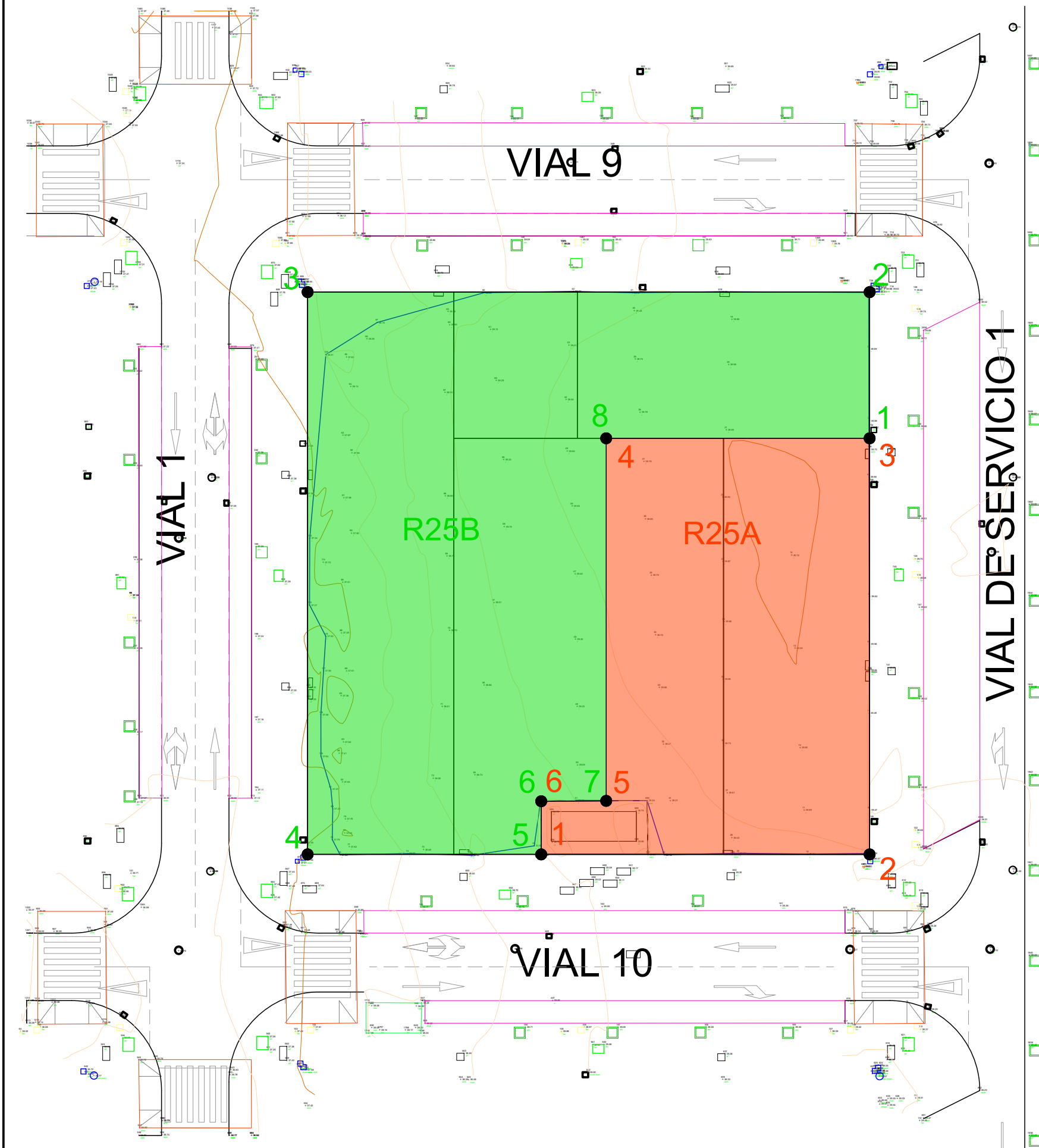
ESCALA:
1/1.500

CONSULTOR:
INGESA S.L.
Ingeniería y Diseño
C/ Alameda, 4 - 2º 29011
Málaga (Málaga)



PARCELA R-25. APORTADA		
SUPERFICIE:		2.500 m ²
Nº punto	Coordenada X	Coordenada Y
1	365.858,81	4.064.381,85
2	365.908,81	4.064.381,85
3	365.908,81	4.064.331,85
4	365.858,81	4.064.331,85
Coordenadas en UTM ETRS-89		

ECUACIONES DE TRANSFORMACIÓN EN CATASTRO:		
AX: 1	BX:0	CX:-0,95
AY:0	BY:1	CY:0,28



PARCELA R-25A. RESULTANTE		
SUPERFICIE:		895
Nº punto	Coordenada X	Coordenada Y
1	365.879,60	4.064.331,85
2	365.908,81	4.064.331,85
3	365.908,81	4.064.368,85
4	365.885,37	4.064.368,85
5	365.885,37	4.064.336,61
6	365.879,60	4.064.336,57
1	365.879,60	4.064.331,85
Coordenadas en UTM ETRS-89		
PARCELA R-25B. RESULTANTE		
SUPERFICIE:		1605
Nº punto	Coordenada X	Coordenada Y
1	365.908,81	4.064.368,85
2	365.908,81	4.064.381,85
3	365.858,81	4.064.381,85
4	365.858,81	4.064.331,85
5	365.879,60	4.064.331,85
6	365.879,60	4.064.336,57
7	365.885,37	4.064.336,61
8	365.885,37	4.064.368,85
1	365.908,81	4.064.368,85
Coordenadas en UTM ETRS-89		

ECUACIONES DE TRANSFORMACIÓN EN CATASTRO:
AX: 1 BX:0 CX:-0,95
AY:0 BY:1 CY:0,28

Certificación Registral expedida por:

ALMUDENA SOUVIRON DE LA MACORRA

Registrador/a de la Propiedad titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 8 DE
MALAGA

C/Cerrojo nº 17 2º
29007 - MÁLAGA (Málaga)
Teléfono: 952282100
Fax: 952302769

Correo electrónico: malaga8@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ROCIO LOPEZ PEREZ-LANZAC



INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F67FM09P4

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

ALMUDENA SOUVIRON DE LA MACORRA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL REGISTRO NUMERO OCHO DE MALAGA

C E R T I F I C O: Que en vista de la instancia remitida telemáticamente y presentada a las 10:31:19 horas del día 29/06/2026, según el asiento 2730 del Diario 2026, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo, y de ellos resulta:

P R I M E R O: Que la FINCA DE SECCION 4ª N°: 68861, Código Registral Único 29026000899944, se describe en la inscripción 8ª, de la siguiente forma:

URBANA: PARCELA R-25 del PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO UNO DEL SECTOR SUP-T.8 "UNIVERSIDAD", en el término municipal de Málaga, situado al oeste de la Ciudad y lindando con la Carretera de la Colonia de Santa Inés a Campanillas.- Parcela de forma cuadrada, linda: por su Norte, con el vial número nueve de la propia urbanización; con el Sur, con el vial número diez de la propia urbanización; por el Este, con la vía de servicio número uno; y al Oeste, con el vial número Uno de la propia urbanización. Tiene una superficie de DOS MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS y pueden materializarse SIETE MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS TECHO, para SETENTA Y CINCO VIVIENDAS.-

La finca de que se certifica no aparece coordinada gráficamente con el catastro.

El dominio de dicha finca figura inscrito a favor de la entidad **"TEATINOS III PROPERTIES BV"**, con N.I.F. número W0085346E, por título de compraventa, a virtud de escritura otorgada el treinta de Abril de dos mil veintiuno, ante el Notario de Marbella Don Manuel de Churruca y García de Fuentes, número mil ochocientos treinta y seis de protocolo, que motivó la inscripción 6ª de la finca 68861, CRU 29026000899944, extendida el veintiuno de Marzo del año dos mil veintidós.-

S E G U N D O: Que la finca de que se certifica, aparece gravada con las cargas siguientes:

Afecta al Pago de la liquidaciones complementaria que pueda girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la inscripción: 5ª de la finca 68861, CRU 29026000899944, de fecha: tres de marzo de dos mil veintidós.

Afecta al Pago de la liquidaciones complementaria que pueda girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la inscripción: 6ª de la finca 68861, CRU 29026000899944, de fecha: veintiuno de marzo de dos mil veintidós.-

Con una HIPOTECA constituida por la entidad TEATINOS III PROPERTIES BV sobre la finca de que se certifica, a favor de la entidad **MARCHALL LTD, con C.I.F. N0088024E**, en garantía de: A.- Hasta un importe máximo de CINCO MILLONES CIENTO DIEZ MIL EUROS, en concepto de pago del Principal; B.- Hasta un máximo de NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS de intereses ordinarios; C.- Hasta un máximo de QUINIENTOS CINCUENTA MIL EUROS de Intereses de Demora;. D.- Hasta un importe máximo de VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS OCHO EUROS en concepto de costas y gastos judiciales y extrajudiciales. Dichos conceptos suman una responsabilidad hipotecaria máxima de SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL EUROS. El valor de la finca para caso de subasta se fijó en SEIS MILLONES CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS.- El préstamo permanecerá en vigor desde la fecha de formalización de la escritura dieciocho meses, y será reintegrado a la entidad prestamista en una sola cuota al vencimiento, esto es el día treinta de octubre de dos mil veintidós. La hipoteca se constituyó en virtud de escritura otorgada en Marbella el treinta de abril del año dos mil veintiuno, ante su

notario Don Manuel Javier de Churruca y García de Fuentes, número mil ochocientos treinta y siete de protocolo, y se inscribió por la **inscripción 7ª** de la finca **68861**, CRU **29026000899944**, extendida el **veintiuno de marzo del año dos mil veintidós.-**

Afecta al Pago de la liquidaciones complementaria que pueda girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la inscripción: **7ª** de la finca **68861**, CRU **29026000899944**, de fecha: **veintiuno de marzo de dos mil veintidós.-**

Con una **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** practicada sobre la finca de que se certifica, a favor del **EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MALAGA**, ordenada por su DEPENDENCIA DE RECAUDACION, con domicilio en Avenida Sor Teresa Prat, diecisiete, 29003 MÁLAGA, en la que se instruye procedimiento de apremio, contra "TEATINOS III PROPERTIES BV", con N.I.F. W0085346E; números de expediente: 6448374 - 6489332.- Por diligencia de embargo número 121/23, dictada el diez de mayo del año dos mil veintitrés por la mencionada Dependencia de Recaudación, se declara embargada la finca de este número, como de la propiedad del deudor; para cubrir el importe de los siguiente débitos: **total principal: cinco mil novecientos noventa y cinco euros sesenta y cinco céntimos; recargo de apremio: mil ciento noventa y nueve euros trece céntimos; costas devengadas: cuatro euros cuarenta y cinco céntimos; costas presupuestadas: mil quinientos euros; int.demora presupuestados: mil setecientos noventa y ocho euros setenta céntimos; importe total débitos: DIEZ MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y TRES CENTIMOS.-** La ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO ha sido practicada a virtud de mandamiento expedido el tres de Julio del año dos mil veintitrés, por Don Miguel Ángel Valenzuela Villarrubia, Vicetesorero del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, que causó la **anotación letra A** de la finca **68861**, CRU **29026000899944**, extendida el **treinta y uno de Julio del año dos mil veintitrés.-**

Al margen de la anotación preventiva de embargo letra **A**, existe extendida con la misma fecha, **nota de expedición de certificación de cargas por haberse interesado en el mandamiento que motivo dicha anotación.-**

Con una **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** practicada sobre la finca de que se certifica, a favor del **EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MALAGA**, ordenada por su DEPENDENCIA DE RECAUDACION, con domicilio en Avenida Sor Teresa Prat, diecisiete, 29003 MÁLAGA, en la que se instruye procedimiento de apremio, contra "TEATINOS III PROPERTIES BV", con N.I.F. W0085346E; números de expediente: 6598878 - 6634174.- Por diligencia de embargo número 3/24, dictada el once de enero del año dos mil veinticuatro por la mencionada Dependencia de Recaudación, se declara embargada la finca de este número, como de la propiedad del deudor; para cubrir el importe de los siguiente débitos: **total principal: cinco mil novecientos noventa y cinco euros sesenta y cinco céntimos; recargo de apremio: mil ciento noventa y nueve euros trece céntimos; costas devengadas: ciento seis euros nueve céntimos; costas presupuestadas: mil quinientos euros; int.demora presupuestados: mil setecientos noventa y ocho euros setenta céntimos; importe total débitos: DIEZ MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS.-** La ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO ha sido practicada a virtud de mandamiento expedido el veinte de febrero de dos mil veinticuatro, que causó la **anotación letra B** de la finca **68861**, CRU **29026000899944**, extendida el **dieciocho de marzo del año dos mil veinticuatro.-**

Al margen de la anotación preventiva de embargo letra **B**, existe extendida con la misma fecha, **nota de expedición de certificación de cargas por haberse interesado en el mandamiento que motivo dicha anotación.-**

Con una **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** practicada sobre la finca de que se certifica, a favor del **EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MALAGA**, ordenada por su DEPENDENCIA DE RECAUDACION, con domicilio en Avenida Sor Teresa Prat, diecisiete, 29003 MÁLAGA, en la que se instruye procedimiento de apremio, contra "TEATINOS III PROPERTIES BV", con N.I.F. W0085346E; números de expediente: 6644289 - 6661985.- Por diligencia de embargo número 101/24, dictada el once de abril del año dos mil veinticuatro por la mencionada Dependencia de Recaudación, se declara embargada la finca de este número, como de la propiedad del deudor; para cubrir el importe de los siguiente débitos: **total principal: cuatrocientos sesenta y cuatro mil ochocientos treinta y siete euros diecinueve céntimos; recargo de apremio: noventa y dos mil novecientos sesenta y siete euros cuarenta y cinco céntimos; costas presupuestadas: tres mil euros; int.demora presupuestados: ciento treinta y nueve mil cuatrocientos cincuenta y un euros dieciséis céntimos; importe total débitos: SETECIENTOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA CENTIMOS.-** La ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO ha sido practicada a virtud de mandamiento expedido el veinte de mayo del año dos mil veinticuatro, por Don Miguel Angel Valenzuela Villarrubia, Vicetesorero del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, que causó la anotación letra C de la finca 68861, CRU 29026000899944, extendida el veinticuatro de junio del año dos mil veinticuatro.-

Al margen de la anotación preventiva de embargo letra C, existe extendida con la misma fecha, **nota de expedición de certificación de cargas por haberse interesado en el mandamiento que motivo dicha anotación.-**

Con una **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO** practicada sobre la finca de que se certifica, a favor del **EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MALAGA**, en procedimiento de apremio que se instruye en la DEPENDENCIA DE RECAUDACION DEL EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MALAGA, con domicilio en Avenida Sor Teresa Prat, diecisiete 29003 MÁLAGA, contra **TEATINOS III PROPERTIES BV**, con C.I.F. W0085346E, con domicilio en Paseo Castellana, número ochenta y uno, undécimo, 28046 MADRID, números de expediente: 6778777 - 6891676 - 6924460.- Por diligencia de embargo número 41/26, dictada el trece de febrero del año dos mil veintiséis por la mencionada Dependencia de Recaudación, en cumplimiento de lo dictado en la providencia de apremio notificada con fecha seis de agosto de dos mil veinticuatro, se declara embargada la finca de que se certifica, como de la propiedad de la deudora; para cubrir el importe de los siguiente débitos: **total principal: once mil novecientos noventa y un euros con treinta céntimos; recargo de apremio: dos mil trescientos noventa y ocho euros con veintiséis céntimos; costas presupuestadas: tres mil euros; int.demora presupuestados: tres mil quinientos noventa y siete euros con treinta y nueve céntimos; importe total débitos: VEINTE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS.-** La anotación se practicó a virtud de mandamiento expedido el veinticinco de marzo del año dos mil veintiséis, por Don Miguel Angel Valenzuela Villarrubia, Vicetesorero del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, que motivó la anotación letra D de la finca 68861, CRU 29026000899944, extendida el diez de abril de dos mil veintiséis.-

Al margen de la anotación preventiva de embargo letra D, existe extendida con la misma fecha, **nota de expedición de certificación de cargas por haberse interesado en el mandamiento que motivo dicha anotación.-**

Por acuerdo adoptado en sesión ordinaria celebrada por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, el diez de abril de dos mil veinticinco, en el Expediente: 2003-146; Referencia: JC108; Junta Municipal Distrito: 10 - Puerto de la Torre; Asunto: Propuesta del Consejo Rector; Proyecto: JUNTA DE COMPENSACIÓN SUP-T.8 "UNIVERSIDAD", convalidado por acuerdo adoptado el

dieciséis de abril de dos mil veintiséis, por el Consejo Rector de dicha Gerencia Municipal de Urbanismo, definitivo en vía administrativa, se acordó: **Tercero:** Declarar el incumplimiento de los deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema de actuación por compensación de la mercantil Teatinos III Properties BV, propietaria de la **parcela R-25 -finca registral 68861, CRU 29026000899944, o finca de que se certifica-** ante los reiterados incumplimientos en el pago de las derramas para sufragar las obras de urbanización -seiscientos sesenta y tres mil seiscientos cuarenta y cuatro euros noventa y seis céntimos-, a la vista del escrito de fecha veintidós de octubre de dos mil veinticuatro, presentado por la Junta de Compensación del SUP-T.8 "Universidad", aplicándose la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables; **Cuarto:** Disponer que **se haga constar** en la finca registral **68861, CRU 29026000899944**, finca de que se certifica, la declaración de incumplimiento establecido en el apartado 3º anterior, conforme a las previsiones establecidas en el artículo 65.1.h del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. **Quinto:** Facultar y habilitar a la Junta de Compensación del SUP-T.8 "Universidad", para que formule y tramite la modificación del proyecto de reparcelación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 160.3 del 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. La inscripción se practicó de conformidad con lo ordenado en la letra "d" de la regla primera del artículo ciento setenta y siete de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en el artículo 65.1.h del Real Decreto Legislativo 2/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana, a virtud de Certificación expedida en Málaga el dieciséis de octubre de dos mil veinticinco por Don Juan Ramón Orense Tejada, Oficial Mayor, por Delegación del titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, con el visto bueno del Presidente del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, P.D. la Vicepresidenta Doña Carmen Casero Navarro, de fecha diecisiete de octubre de dos mil veinticinco, según la **inscripción 9ª** de la finca **68861, CRU 29026000899944**, extendida el **trece de mayo de dos mil veintiséis.-**

Afecta al Pago de la liquidaciones complementaria que pueda girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la inscripción: **9ª** de la **68861, CRU 29026000899944**, extendida el **trece de mayo de dos mil veintiséis.-**

T E R C E R O: Que no existe presentado en el Diario de Operaciones de esta oficina, ningún documento pendiente de despacho, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca de que se certifica.-

Y atendiendo a lo solicitado, extendiendo la presente certificación, en Málaga a fecha de la firma electrónica, antes de la apertura del Diario.-

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 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 ALMUDENA SOUVIRON DE LA MACORRA registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 8 DE MALAGA a día dos de julio del dos mil veintiséis.



(*) C.S.V. : 229026276683AEF9

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

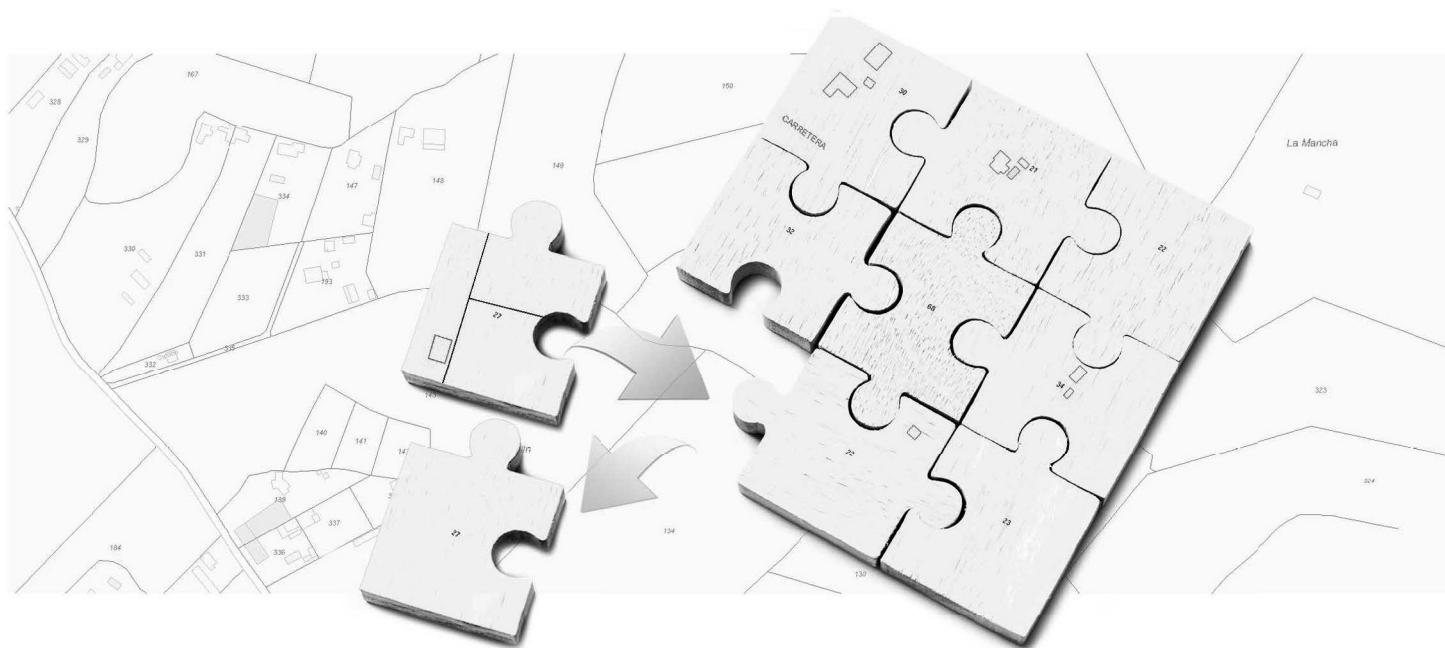


C.S.V. : 229026276683AEF9

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.).

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 5FQCTP10EYD9J9BP



RESULTADO DE LA VALIDACIÓN

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



POSITIVO

ECUACIONES DE TRANSFORMACIÓN

AX: 1 BX: 0 CX: -0,95
AY: 0 BY: 1 CY: 0,28

Tipo de operación

DIVISIÓN

Solicitante del IVG

INGESA INGENIERIA Y DISEÑO SL

Titulación: Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos o el título que habilite para esta profesión regulada



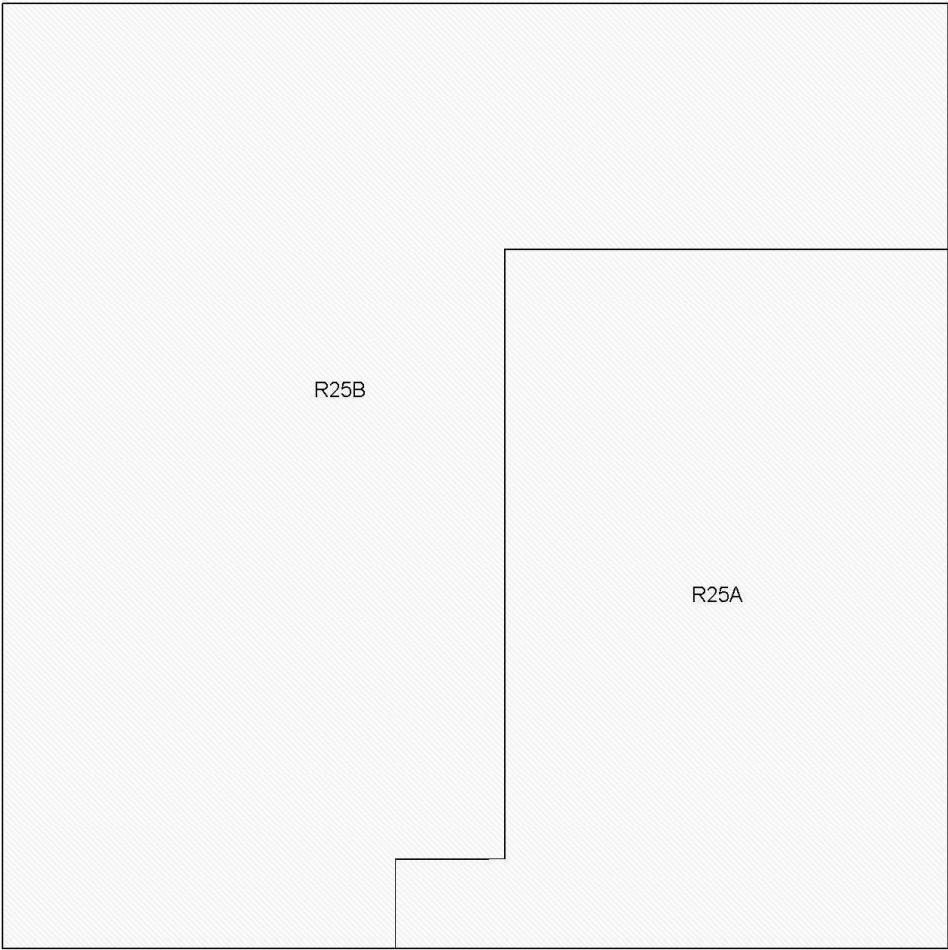
NUEVA PARCELACIÓN

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(365846 ; 4064391)

(365921 ; 4064391)



(365846 ; 4064324)

(365921 ; 4064324)

ESCALA 1:400



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 5FQCTP10EYD9J9BP

PARCELACIÓN CATASTRAL

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(365846 ; 4064391)

(365921 ; 4064391)



(365846 ; 4064324)

(365921 ; 4064324)

ESCALA 1:400



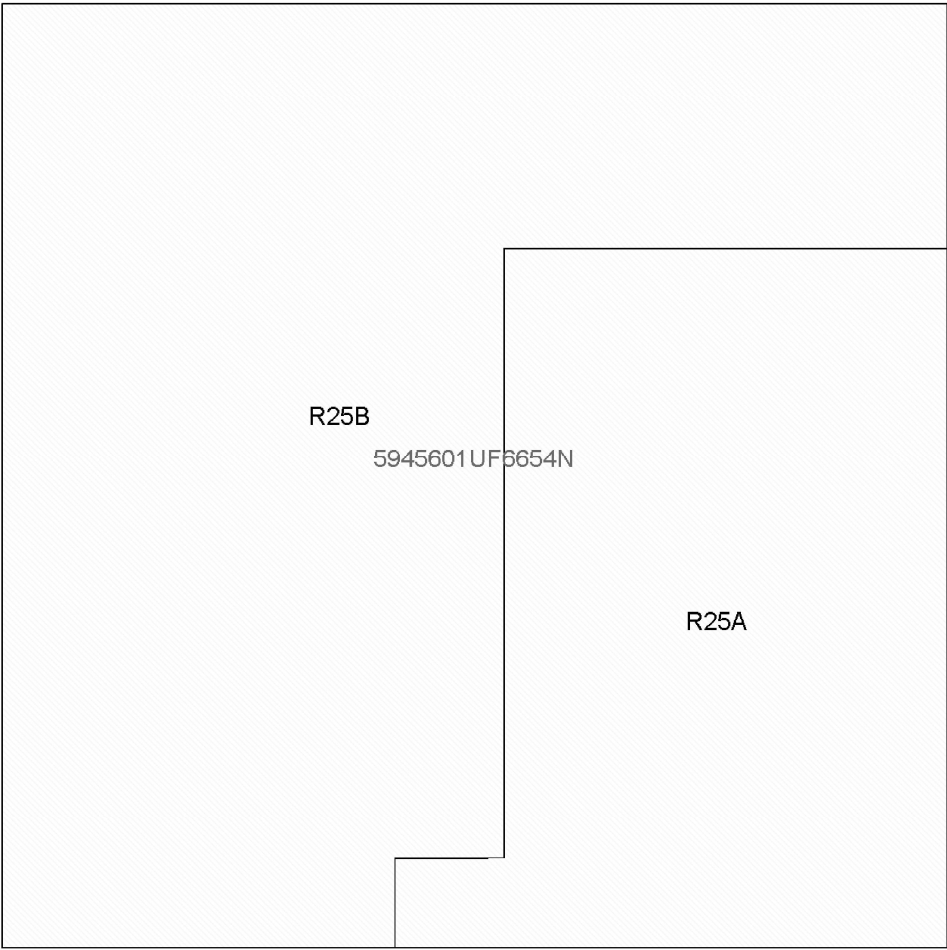
SUPERPOSICIÓN CON CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(365846 ; 4064391)

(365921 ; 4064391)



(365846 ; 4064324)

(365921 ; 4064324)

ESCALA 1:400



Leyenda

-  Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
-  Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
-  Superficie coincidente



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 5FQCTP10EYD9J9BP

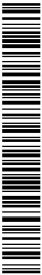
PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS



Referencia catastral: 5945601UF6654N

Dirección CL SUP-T.8 25 PARCELA R-25
MALAGA [MÁLAGA]

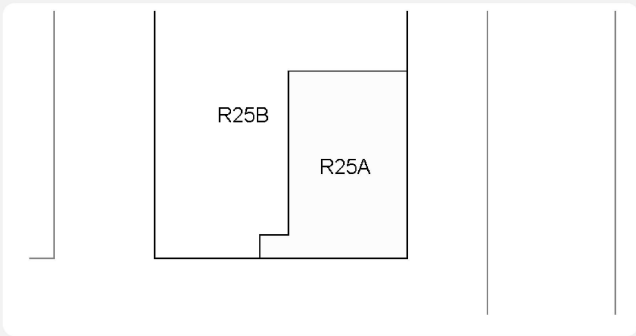
AFECTADA TOTALMENTE



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

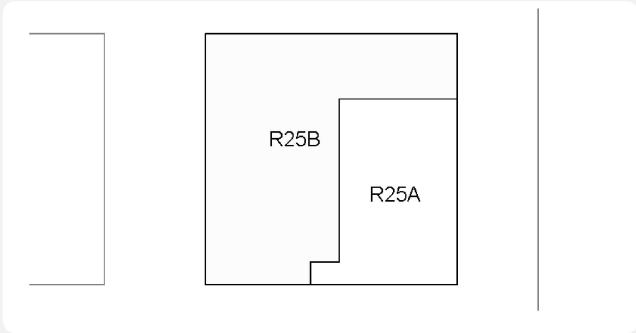
CSV: 5FQCTP10EYD9J9BP

PARCELAS RESULTANTES



Parcela R25A
Se asignará una nueva RC
superficie 895 m2

LINDEROS LOCALES:
R25B



Parcela R25B
Se asignará una nueva RC
superficie 1605 m2

LINDEROS LOCALES:
R25A



SAVILLS

INFORME & VALORACIÓN

Parcelas R25 del SUP T-8 “Universidad”, Málaga

Junta de Compensación de la UE IV SUP T-8 “Universidad”

Fecha de valoración: 16 de febrero de 2026

The Savills logo, consisting of the word "savills" in a lowercase, sans-serif font, is positioned in the bottom right corner of the page. The text is white and is set against a solid yellow rectangular background. The entire page is overlaid with a faint, light gray grid pattern.

savills

Informe de Valoración

Parcela R-25 del SUP T-8 "Universidad"



05 de marzo de 2026

Junta de Compensación de la UE IV SUP T-8 "Universidad"

C/ Puerta del Mar 20

29005 Málaga

V92521293

**Savills Valoraciones y
Tasaciones S.A.U**
Paseo de la Castellana 81 4ª Planta
28001 Madrid

Tel: + 34 (91) 310.10.16

www.savills.es

A la atención de Dña. Rocío Pérez

INMUEBLE: PARCELA R-25 DEL SUP T-8 "UNIVERSIDAD"

Estimada Sra. Pérez,

De conformidad con las condiciones señaladas en la carta de propuesta fechada y remitida por nosotros en febrero de 2026, nos complace ofrecerles una valoración de mercado en relación con el inmueble citado anteriormente. La valoración se destinará a efectos **de su inclusión en el proceso de tramitación del expediente de reparcelación forzosa del sector SUP T-8 "Universidad" en Málaga**. La fecha de valoración es el **16 de febrero de 2026**.

Quisiéramos asimismo señalarles la importancia del Informe que acompaña la presente, así como los Supuestos generales y las Condiciones en base a las cuales nuestra valoración ha sido elaborada (información que figura en la parte final del informe).

Confiamos en que nuestro informe satisfaga sus necesidades y requisitos; no obstante, si tuvieran alguna consulta al respecto no duden en ponerse en contacto con nosotros.

Atentamente,

Por y en nombre de Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Macarena Bustamante (Mar 6, 2026 13:01:18 GMT+1)

Anamaria Pereda (Mar 9, 2026 11:08:11 GMT+1)

Andrew Stevens (Mar 6, 2026 10:57:41 GMT+1)

Macarena Bustamante MRICS

RICS Registered Valuer

Directora de Valoraciones

Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Ana María Pereda MRICS

RICS Registered Valuer

Director de Valoraciones

Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Andrew Stevens MRICS

RICS Registered Valuer

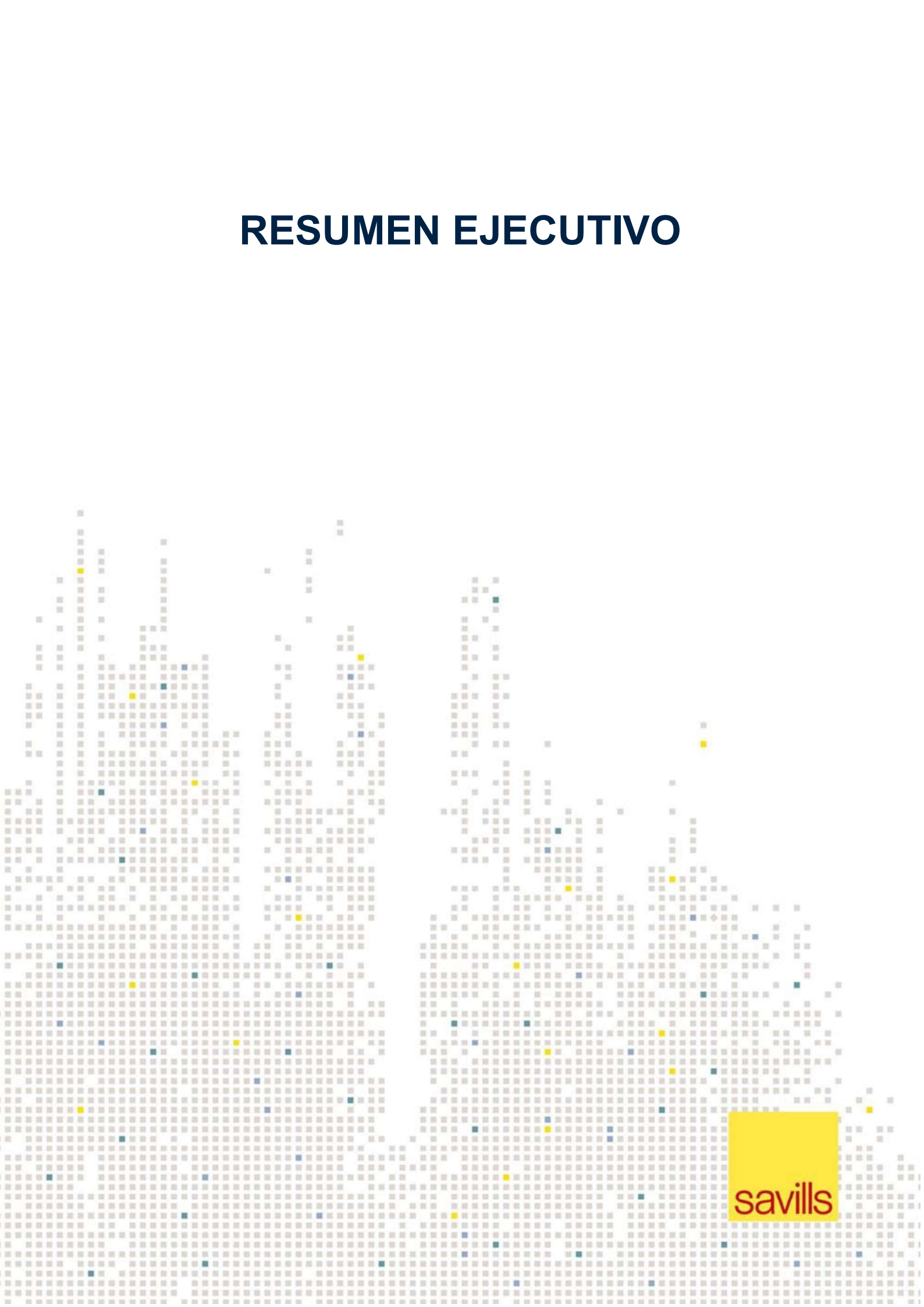
Director Valoraciones

Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Índice

Resumen Ejecutivo	1
01. Instrucciones y Términos de Referencia	4
1.1. Instrucciones	4
02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales	8
2.1. Localización	8
2.2. Situación	9
2.3. Superficies	10
2.4. Estado del inmueble	10
2.5. Consideraciones Medioambientales	10
2.6. Situación Urbanística	11
2.7. Impuestos	12
2.8. Propiedad	12
03. Comentario de Mercado	14
3.1. Coyuntura Económica	14
3.2. Propiedades comparables actualmente en el mercado	15
3.3. Transacciones de venta	15
04. Valoración	17
4.1. Método de Valoración	17
4.2. Consideraciones Principales para la Valoración	17
4.3. Base de la Valoración	17
4.4. Método de Valoración	17
4.5. Valuation Approach	18
4.6. Valoración	19
05. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales	22
5.1. Supuestos Generales	22
5.2. Condiciones Generales	23
5.3. Supuestos Especiales	24
07. ESG / Sostenibilidad	44

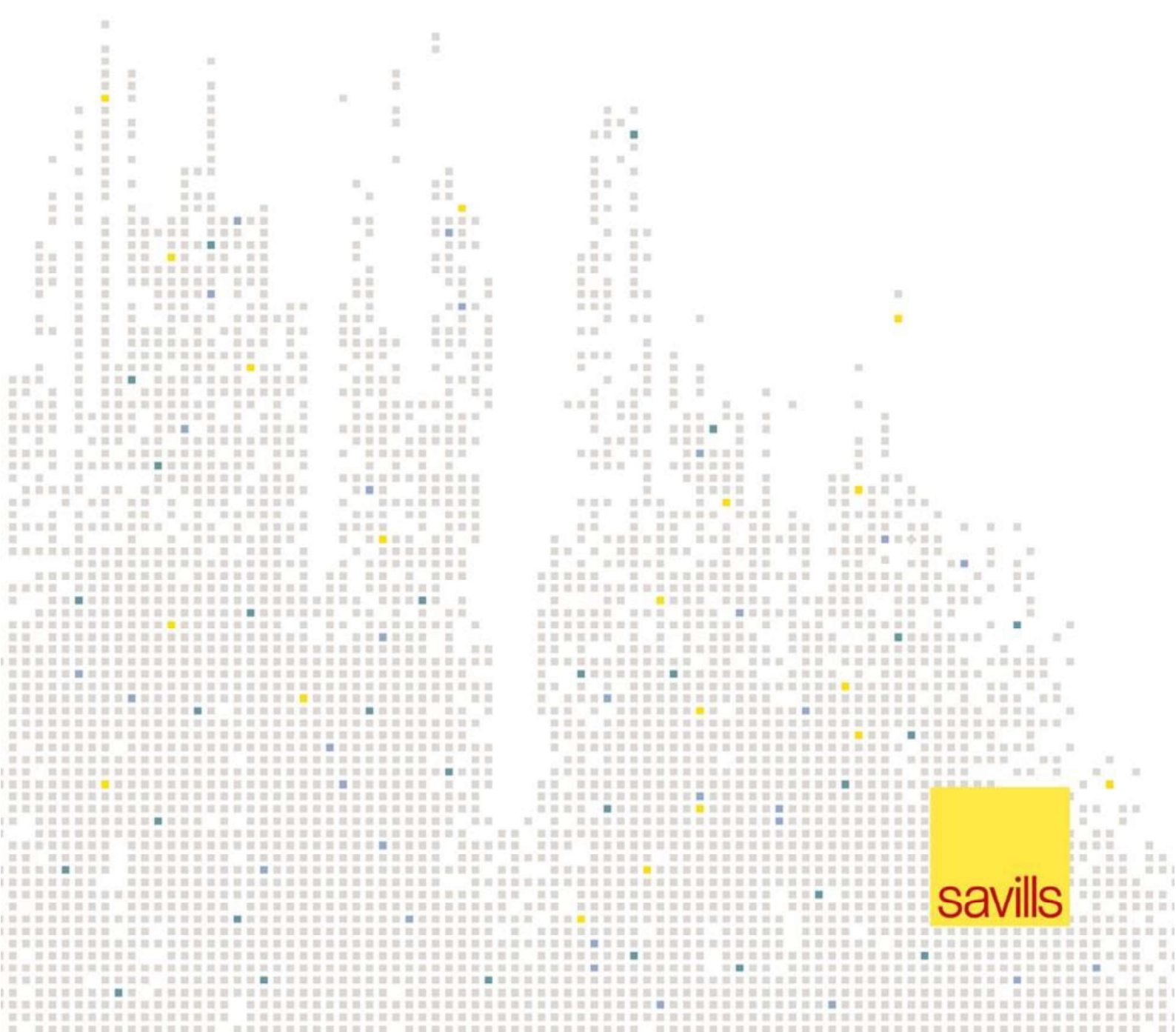
RESUMEN EJECUTIVO



savills

Dirección	Sector Sup-T8, "Universidad"	
Uso	Residencial Libre	
Localización	La parcela R-25 se encuentra en el sector SUP-T.8 Universidad, situada en la zona de Teatinos. El distrito de Teatinos-Universidad es uno de los distritos más recientes y de rápido crecimiento en Málaga. Tiene una superficie de aproximadamente 6,5 km² y alberga a una población cercana a los 35,000 habitantes. Se ha desarrollado en torno a la Universidad de Málaga y ha experimentado un fuerte crecimiento en infraestructuras, con nuevos desarrollos residenciales y áreas comerciales que continúan expandiéndose.	
Descripción	Se trata de una parcela de forma cuadrada de 2.500m² con una edificabilidad total de 7.500 m²t; para 75 viviendas colectivas libres y 950m² de uso comercial. Es un suelo Urbanizable Sectorizado y se encuentra en una zona de expansión de Teatinos cerca de la Facultad de Ciencias de la Salud.	
Superficie Parcela R-25	Parcela: 2.500 m²	Edificabilidad: 7.500 m²
Urbanismo	Urbanizable Sectorizado	
Propiedad	100% Pleno dominio	
Valor de Mercado (€)	5.143.000 € (Cinco Millones Ciento Cuarenta y Tres Mil Euros)	

INSTRUCCIONES Y TÉRMINOS DE REFERENCIA



savills

01. Instrucciones y Términos de Referencia

1.1. Instrucciones

1.1.1. Instrucciones

Hemos recibido el mandato de proporcionar nuestra opinión de valor sobre las bases siguientes:

- No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al Inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo (**Red Book**) de RICS.
- Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.
- Por la presente dejamos constancia de que Savills no obtiene beneficio alguno (salvo el de percibir sus honorarios por la realización de la valoración) de esta instrucción de realizar la valoración.
- Aseveramos asimismo disponer de un Seguro de responsabilidad civil profesional cuya cobertura es suficientemente amplia a los efectos de la presente valoración; con sujeción, no obstante, a la limitación de responsabilidad acordada y ratificada en las Condiciones comerciales adjuntas al presente Informe.
- De igual manera aseguramos poseer los conocimientos, las habilidades y la capacidad de actuar en su nombre en relación con esta instrucción.
- Y, que la naturaleza de toda la información facilitada en relación con esta instrucción será confidencial y no será revelada a ningún tercero que no esté autorizado a recibirla.
- Se nos ha igualmente encomendado que hagamos puntualizaciones sobre cuestiones específicas relativas al inmueble, las cuales figuran en el Informe de evaluación técnica del inmueble.

Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de **16 de febrero de 2026**.

Confirmamos que nuestra estimación de Valor será proporcionada en **Euros**.

1.1.2. Base de Valoración

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2025 (en lo sucesivo, el «Libro Rojo de RICS») de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en diciembre de 2024 y que entraron en vigor en enero de 2025; y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de valoración y la VPGA 2 Valoraciones para préstamos garantizados, en su caso.

La Norma de valoración NPV 4.4 del Libro Rojo define Valor de mercado (VM) como:

"Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción."

La Norma de valoración NPV 4.5 del Libro Rojo define Renta de mercado (RM) como:

"La cuantía estimada por la que el interés inherente a un bien inmueble se arrendaría en la fecha de la valoración entre un arrendador y un arrendatario dispuestos a arrendar, en una transacción libre realizada en base a unas condiciones de arrendamiento adecuadas, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, de manera prudente y sin coacción."

A continuación se exponen el informe y las valoraciones realizadas de conformidad con estos requisitos.

1.1.3. Supuestos Generales y Condiciones Generales

Todas nuestras valoraciones se han llevado a cabo en base a los Supuestos generales y las Condiciones que se exponen en el apartado correspondiente del presente informe.

1.1.4. Fecha de Valoración

Nuestras opiniones acerca del valor son a fecha de **16 de febrero de 2026**. Debe subrayarse la importancia de la fecha de la valoración, pues los valores del inmueble pueden cambiar en un período relativamente breve.

1.1.5. Objeto de la Valoración

La valoración se destinará a efectos **de su inclusión en el proceso de tramitación del expediente de reparcelación forzosa del sector SUP T-8 "Universidad" en Málaga**. Es importante que el Informe no se utilice fuera de contexto o para fines distintos de los acordados. De utilizarse el Informe para fines distintos de los acordados o al margen de las restricciones de uso establecidas declinaremos toda responsabilidad u obligación frente a las partes.

1.1.6. Conflicto de Interés

No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo de RICS. Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.

1.1.7. Información sobre los valoradores e inspección

Las investigaciones realizadas se enumeran a continuación y se llevaron a cabo por Ricardo Minguez de la Cruz. Las valoraciones también han sido revisadas por Macarena Bustamante MRICS, Ana María Pereda MRICS y Andrew Stevens MRICS.

Las propiedades fueron inspeccionadas por Ricardo Minguez de la Cruz. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles. El alcance de nuestra inspección fue apropiado para el propósito de esta valoración.

Las personas citadas anteriormente que poseen la cualificación MRICS o FRICS son asimismo Registered Valuers de RICS. De igual manera confirmamos que, de conformidad con la NV 6.1(r), las personas citadas anteriormente cuentan con los conocimientos, las habilidades y el entendimiento necesarios para realizar una valoración de forma competente.

1.1.8. Alcance de las Consultas en Materia de Due Dilligence y Fuentes de Información

Para llevar a cabo la valoración se ha revisado la siguiente información:

- Plano de Ordenación del Plan Parcial de la parcela R-25.
- Notas Simples de Parcelas R-25 (Nov 2024).
- Certificado de Avance de Obras de la Urbanización del Sector SUP. T-8 "Universidad" UE 1 (enero 2026)

En términos generales, la información facilitada es suficiente a los efectos de la valoración, en base a las condiciones de referencia acordadas.

El alcance de las consultas realizadas en materia de due dilligence y las fuentes de información empleadas a los fines de la realización de la valoración se detallan en los apartados correspondientes del informe.

En el **Apéndice 5** incluimos un resumen de las consultas efectuadas.

1.1.9. Límite de Responsabilidad

La carta que hemos emitido ratificando la instrucción, incluye información pormenorizada sobre el límite de responsabilidad.

1.1.10. Cumplimiento Normativa RICS

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2025, Libro Rojo de RICS, de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en diciembre de 2024 y que entraron en vigor en enero de 2025, y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de Valoración y la VPGA 2 titulada Valoraciones para Préstamos Garantizados, en su caso.

A continuación se expone nuestro informe, el cual ha sido realizado de conformidad con estos requisitos.

1.1.11. Verificación

El presente informe contiene un buen número de supuestos, algunos de carácter general y otros de índole más específica. Nuestra valoración se basa en la información que nos facilitan terceros. Es posible que determinada información que nosotros consideremos esencial no nos haya sido proporcionada. Todos estos asuntos se abordan en los apartados correspondientes del presente informe.

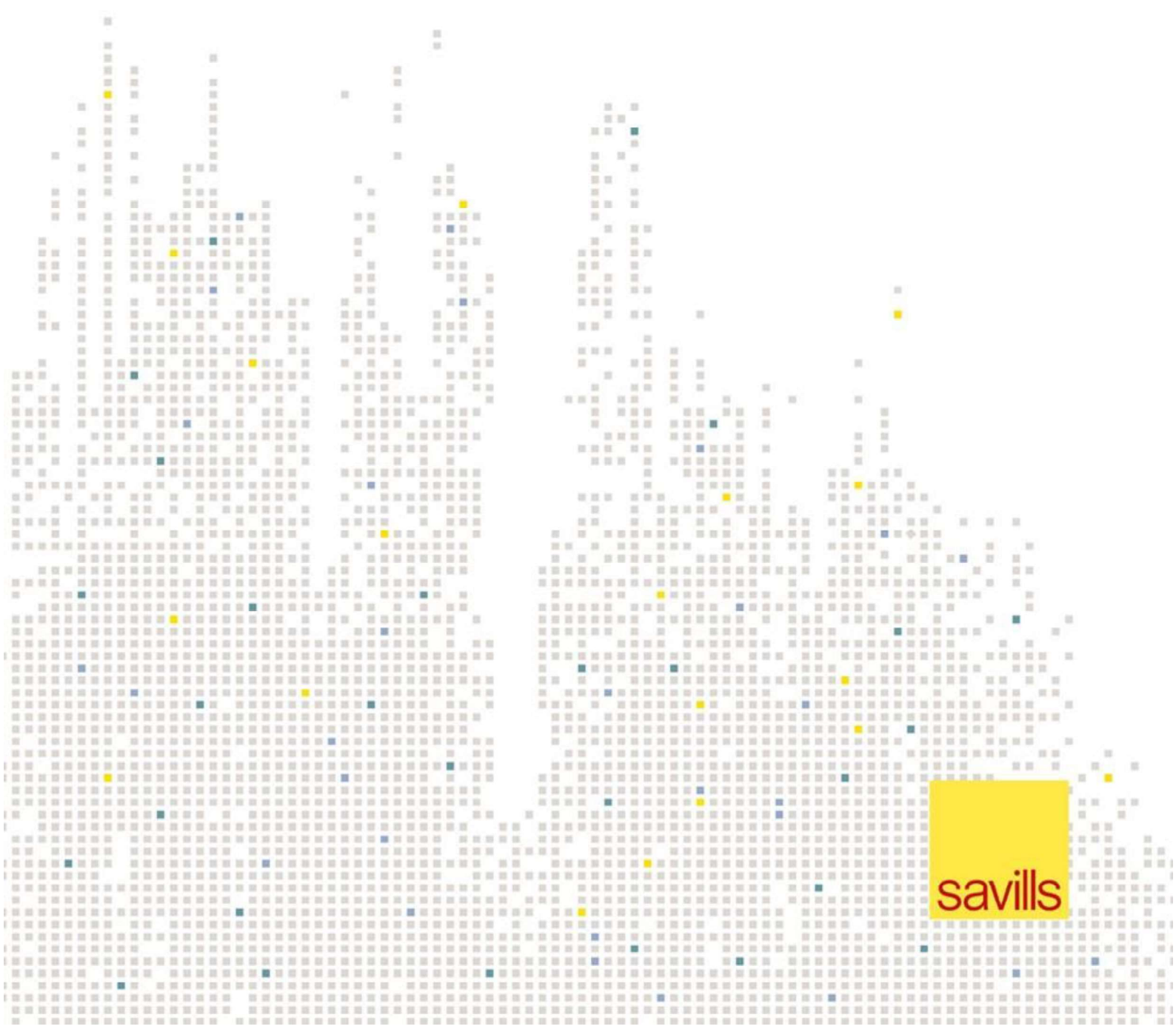
Recomendamos que se encarguen directamente de informarse en relación a estas cuestiones, ya sea mediante la verificación de cuestiones concretas o mediante la evaluación de la relevancia de cada cuestión en el contexto del objetivo de nuestras valoraciones. No se debería confiar en nuestra valoración mientras no se haya completado el proceso de verificación.

1.1.12. Confidencialidad y Responsabilidad

De conformidad con las recomendaciones de RICS, declaramos que expedimos el presente informe únicamente para la finalidad anteriormente especificada. Asimismo, comunicamos que el informe es confidencial para la parte a la que está dirigida, y que no se asume responsabilidad alguna frente a terceros sobre la totalidad o parte de su contenido. Cualquier tercero que confíe en este informe lo hará por su propia cuenta y riesgo.

No podrá incluirse, publicarse, reseñarse o utilizarse de ningún modo, actualmente o en el futuro, parte o la totalidad del presente informe, en cualquier publicación, circular o declaración sin nuestro consentimiento previo y por escrito con respecto a la forma y al contexto en el que fuera a aparecer.

EL ACTIVO, ANÁLISIS Y ASPECTOS LEGALES

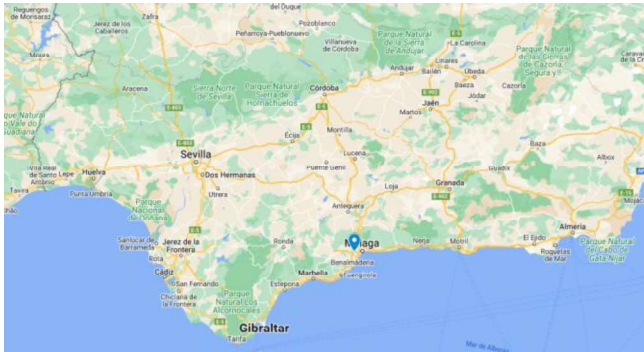


savills

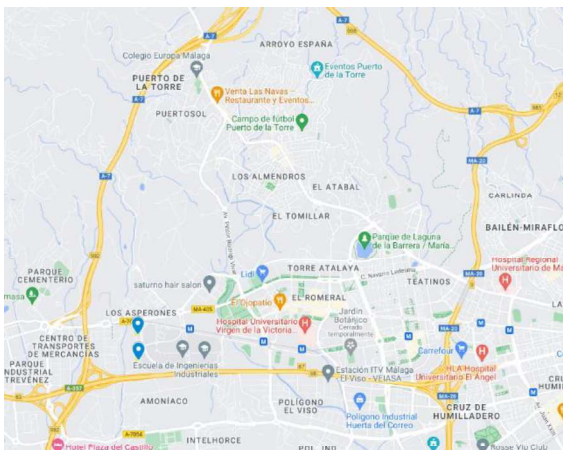
02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales

2.1. Localización

El activo objeto de valoración se localiza en el sector SUP T-8, en la zona de la expansión de la Universidad, perteneciente a la ciudad de Málaga. La provincia de Málaga cuenta con una población de 1.773.136 personas a cierre del año 2024 lo que supone un incremento en lo que a población se refiere de 21.536 personas frente a 2023. Andalucía es la primera comunidad autónoma a nivel nacional en número de habitantes.



La ciudad de Málaga cuenta con 591.637 hab. (INE 2024) en una superficie de 605,8 km², lo que supone una densidad de población de 1.497,82 hab/km². La ciudad de Madrid comprende once distritos dentro de los cuales encontramos el distrito Teatinos-Universidad donde se encuentra localizado el activo objeto del presente informe.

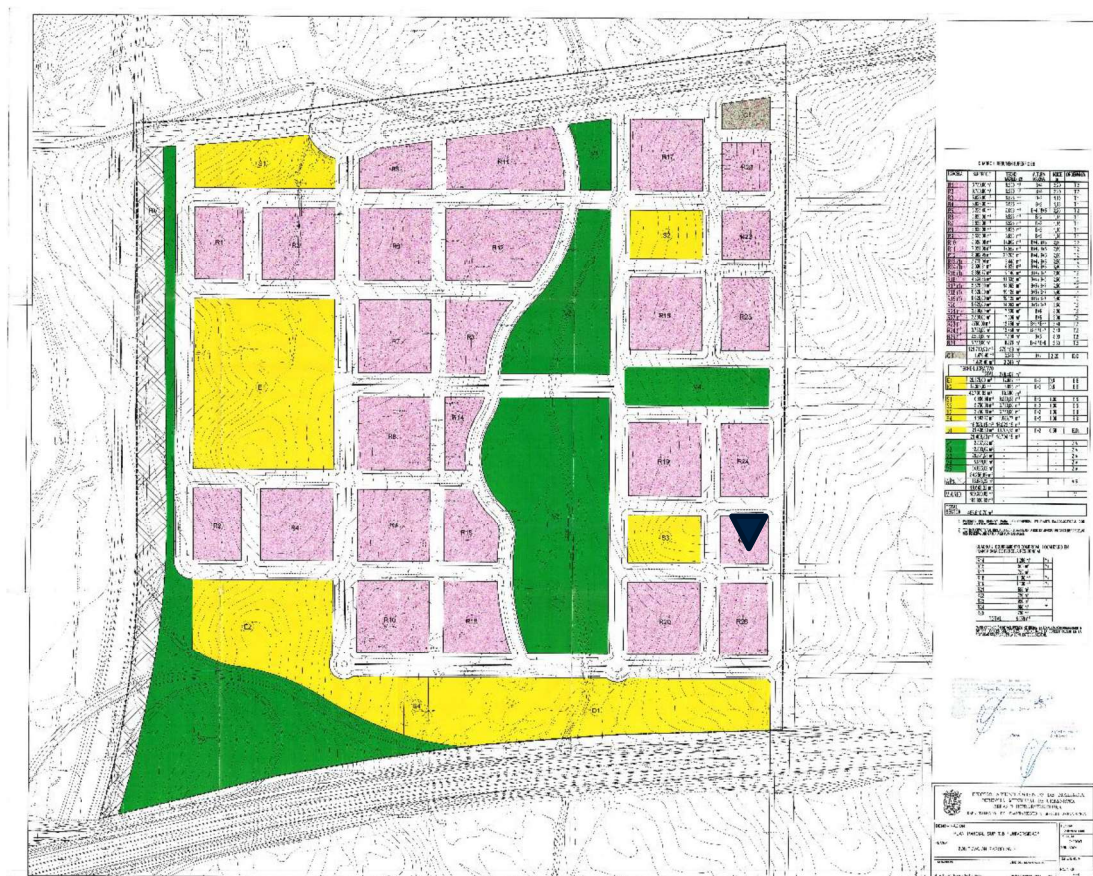


El distrito de Teatinos-Universidad es uno de los distritos más recientes y de rápido crecimiento en Málaga. Tiene una superficie de aproximadamente 6,5 km² y alberga a una población cercana a los 35,000 habitantes. Este distrito se ha desarrollado en torno a la Universidad de Málaga y es conocido por su ambiente juvenil y dinámico, con un gran número de estudiantes, residencias universitarias y zonas comerciales.

En términos de densidad de población, es relativamente alta debido a la gran cantidad de viviendas y residencias en la zona. Teatinos también ha experimentado un fuerte crecimiento en infraestructuras, con nuevos desarrollos residenciales y áreas comerciales que continúan expandiéndose, convirtiéndolo en una de las zonas más modernas y conectadas de la ciudad. Además, cuenta con buen acceso al transporte público, incluyendo varias estaciones de metro y líneas de autobús que lo conectan con el centro y otras zonas clave de Málaga. El activo objeto de valoración en el presente informe se encuentra en una zona por consolidar situada al suroeste del distrito, entre los barrios de Los Asperones y Amoníaco colindando a la Facultad de Ciencias de la Salud.

2.2. Situación

La parcela R-25 del sector SUP-T.8 Universidad, situada en la zona de Teatinos, se encuentra en una ubicación privilegiada dentro de Málaga, ofreciendo un entorno moderno y bien conectado con la ciudad. A solo 15-20 minutos en coche del centro de Málaga y sus principales servicios, esta área combina la tranquilidad de una zona universitaria con la proximidad a infraestructuras clave. La Estación de tren María Zambrano está a aproximadamente 10-15 minutos en coche, o 20-30 minutos en transporte público gracias a la cercanía de la Línea 1 del metro. Además, el Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol se encuentra a solo 15-20 minutos en coche, lo que la convierte en una localización ideal para quienes necesitan acceso rápido a vuelos nacionales e internacionales. Este sector es perfecto para quienes buscan una vida urbana accesible sin alejarse de los servicios y las conexiones principales de la ciudad.



Fuente: Plano de Zonificación – Plan Parcial SUP-T.8 "Universidad"

El cuadro anterior muestra la superficie del sector reparcelado. La parcela objeto de valoración es cuadrada de 2.500m² de suelo y 7.500m² de techo, de los cuales 950m² son para uso comercial obligatorio y el resto para uso residencial con un máximo de 75 viviendas por parcela.

2.3. Superficies

2.3.1. Superficie de Parcela

Se trata de una parcela cuadrada de forma regular y topografía plana, con una superficie de 2.500 m² y 7.500 m². Como muestra la siguiente tabla:

Activo	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)	Coef Edif.	Máximo Viviendas (#)
Parcela R-25	2.500,00	7.500,00	3,00	75

2.4. Estado del inmueble

2.4.1. Informe de Estado del Edificio

No se nos ha proporcionado ningún informe de estado del edificio.

2.4.2. Estado General

Tal y como se indica en el apartado de Supuestos generales no hemos realizado ningún estudio estructural, ni hemos comprobado ninguno de los servicios. Quisiéramos sin embargo hacer una puntualización, sin que la misma lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros: durante el transcurso de la inspección realizada a los efectos de la valoración se pudo observar que el inmueble no está siendo reformado y parece estar en buen estado.

A los efectos de la valoración hemos asumido que el edificio cumple con todas las normativas necesarias y que las obras de construcción se han finalizado satisfactoriamente. Nos reservamos el derecho a revisar nuestra opinión sobre el valor en caso de que en un futuro se estableciera que el inmueble tiene defectos inherentes u otros problemas estructurales.

2.5. Consideraciones Medioambientales

No se nos ha facilitado ningún informe medioambiental relativo al suelo en el que se desarrolla el inmueble. Nos complacerá no obstante hacer las observaciones pertinentes al respecto en caso de que se nos facilite una copia de dicho informe.

En consecuencia hemos valorado el inmueble en el bien entendido que el suelo afecto al inmueble objeto de valoración no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestras valoraciones.

2.5.1. Consultas Informales

Como suele ser habitual en estos casos, no hemos realizado ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble; como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental del inmueble. Puntualizamos no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.

2.5.2. Supuesto

Dado que no se nos ha facilitado ningún informe medioambiental no podemos afirmar con absoluta certeza que el suelo afecto al inmueble no esté contaminado.

Dado que las consultas realizadas de manera informal han sugerido que es poco probable que exista contaminación en el suelo afecto al inmueble objeto de valoración hemos valorado el mismo en el bien entendido que el suelo no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestro asesoramiento en materia de valoración.

2.6. Situación Urbanística

2.6.1. Información Urbanística

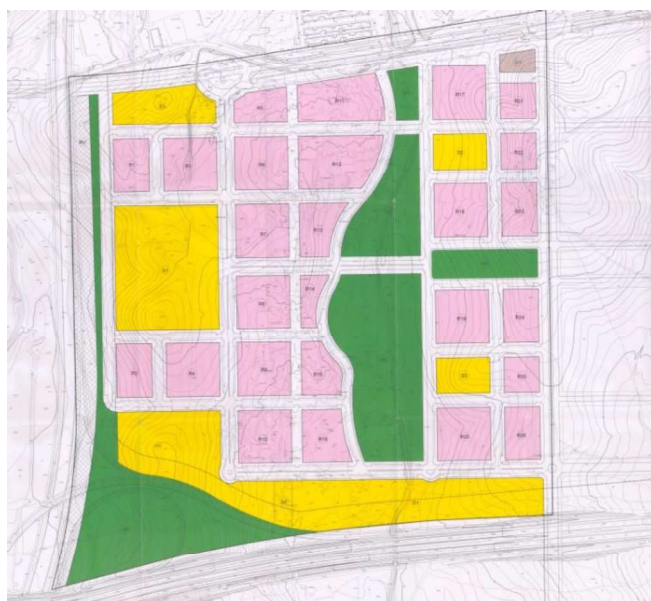
El marco normativo, desde un punto de vista urbanístico, en el que se ha movido o moverá cualquier actuación que se pretenda vendrá determinado básicamente por los siguientes documentos:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)
- Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Andalucía de 21 de enero de 2011. El Acuerdo es publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el 10 de febrero de 2011. La Normativa Urbanística es publicada en el BOJA de fecha 30 de agosto de 2011.

2.6.2. Condiciones Urbanísticas

Sector SUP-T8 "Universidad"

Plano de parcelas y Cuadro de superficies del sector SUP-T8 "Universidad"



PARCELA	SUPERFICIE	TECHO MAXIMO (2)	ALTURA MAXIMA	INDICE I _u	ORDENANZA
R1	3.750,00 m ²	8.250,00 m ²	B+4	2,20	T.2
R2	3.750,00 m ²	8.250,00 m ²	B+4	2,20	T.2
R3	5.625,00 m ²	6.525,00 m ²	B+2	1,16	T.1
R4	5.625,00 m ²	6.525,00 m ²	B+2	1,16	T.1
R5	3.225,40 m ²	7.086,00 m ²	B+4B+5	2,20	T.2
R6	5.625,00 m ²	6.525,00 m ²	B+2	1,16	T.1
R7	5.625,00 m ²	6.525,00 m ²	B+2	1,16	T.1
R8	5.625,00 m ²	6.525,00 m ²	B+2	1,16	T.1
R9	5.625,00 m ²	6.525,00 m ²	B+2	1,16	T.1
R10	5.625,00 m ²	6.525,00 m ²	B+4B+5	2,50	T.2
R11	7.021,08 m ²	17.562,00 m ²	B+4B+5	2,50	T.2
R12	8.082,95 m ²	20.205,00 m ²	B+4B+5	2,50	T.2
R13 (1)	3.778,04 m ²	9.445,00 m ²	B+4B+5	2,50	T.2
R14 (1)	2.006,81 m ²	5.625,00 m ²	B+4B+5	3,40	T.3
R15 (1)	3.656,77 m ²	9.140,00 m ²	B+4B+5	2,50	T.2
R16	4.534,85 m ²	11.335,00 m ²	B+4B+5	2,50	T.2
R17 (1)	5.625,00 m ²	14.062,00 m ²	B+5B+7	2,50	T.2
R18 (1)	5.625,00 m ²	19.125,00 m ²	B+5B+7	3,40	T.3
R19 (1)	5.625,00 m ²	19.125,00 m ²	B+5B+7	3,40	T.3
R20	5.625,00 m ²	14.062,00 m ²	B+5B+7	2,50	T.2
R21 (1)	2.500,00 m ²	7.500,00 m ²	B+5	3,00	T.3
R22 (1)	2.500,00 m ²	7.500,00 m ²	B+5	3,00	T.3
R23 (1)	3.750,00 m ²	12.750,00 m ²	B+5B+7	3,40	T.3
R24 (1)	3.750,00 m ²	12.750,00 m ²	B+5B+7	3,40	T.3
R25 (1)	2.500,00 m ²	7.500,00 m ²	B+5	3,00	T.3
R26	3.750,00 m ²	9.375,00 m ²	B+4B+5	2,50	T.2
120.460,90 m ²		275.156,00 m ²			

Fuente: Plano del Plan Parcial SUP-T.8 "Universidad"

En cuanto a la parcela R-25 del sector SUP-T8 "Universidad", se trata de un suelo urbanizable Sectorizado con costes pendientes de urbanización, que se encuentra en un estado avanzado de ejecución. Las condiciones de edificación y uso de la parcela objeto de estudio son las siguientes:

- Parcela R-25 del sector SUP-T8 "Universidad":
 - Ordenanza de aplicación: T.3
 - Uso pormenorizado: Residencial Libre.
 - Uso obligatorio: Comercial en Planta Baja
 - Altura Máxima: B+5
 - Edificabilidad máxima. Se establece un coeficiente de edificabilidad de 3 dando el siguiente desglose:
 - Residencial Libre: 6.550 m²
 - Comercial: 950m²

2.7. Impuestos

2.7.1. IVA

Se nos informa de que el propietario no ha ejercido su opción de gravar la propiedad a efectos del IVA. Nuestra valoración se ha realizado sin contemplar este impuesto.

2.8. Propiedad

Se nos ha proporcionado por parte del cliente copia de la Nota Simple para la propiedad, en la que se establece la siguiente información para las parcelas:

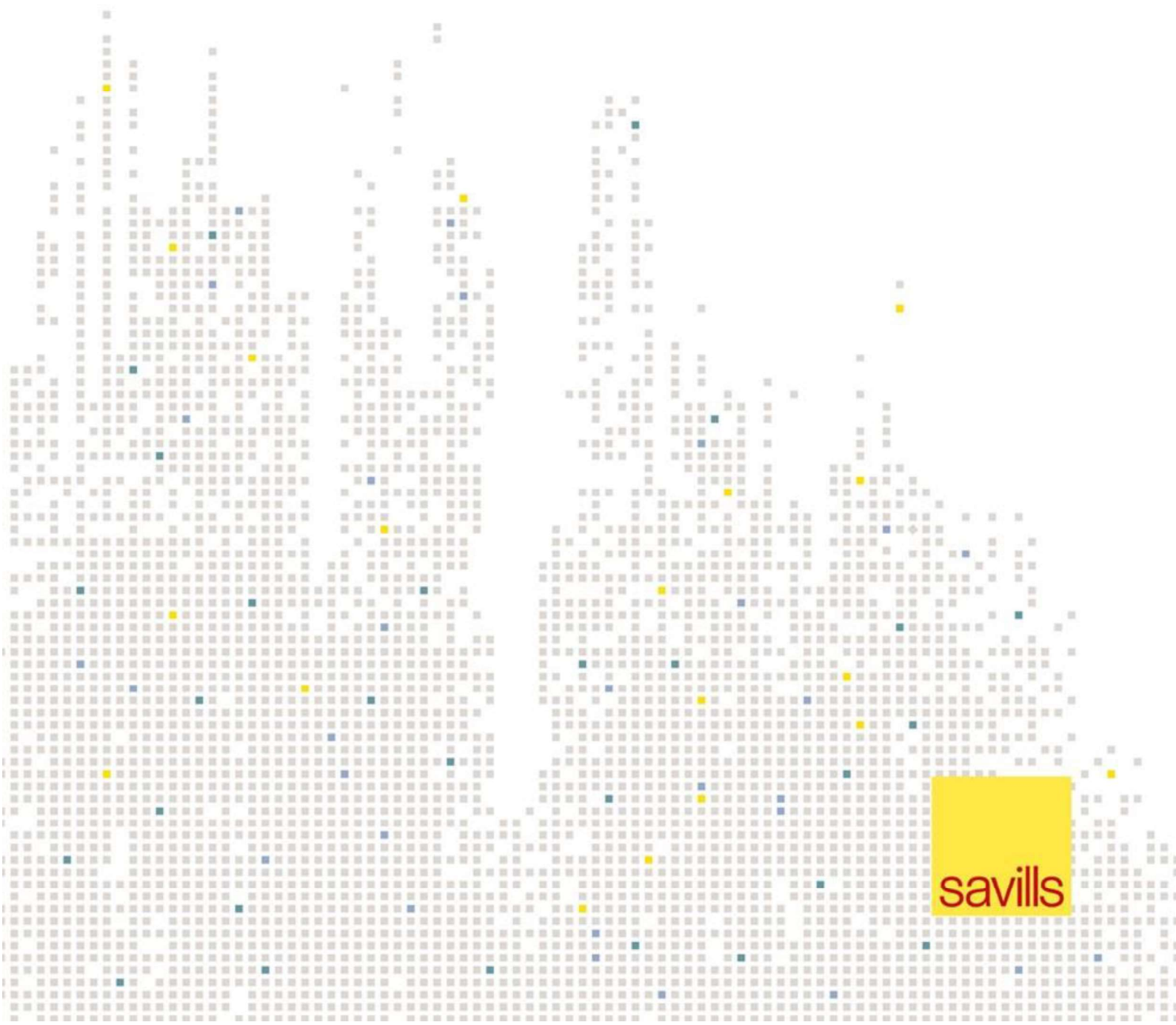
Parcela R-25

- La propiedad está identificada por el número de referencia Idufir: 29026000899944.
- Naturaleza de la finca: Suelo Urbanizable Sectorizado
- Número de Finca de Sección Nº 4: 68861
- Propiedad: TEATINOS III PROPERTIES BV
- Dirección: PARCELA R-25 del PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO UNO DEL SECTOR SUP-T.8 "UNIVERSIDAD"
- Registro de la Propiedad Nº8, Tomo: 3.306, Libro: 1.185, Folio: 151, Alta: 6.

Se adjunta copia de la Nota Simple como **Apéndice 4**.

Les recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que efectivamente esto es así. Las posibles discrepancias, de surgir, deberán ser transmitidas a Savills para que ésta pueda revisar su opinión sobre el valor.

COMENTARIO DE MERCADO



savills

03. Comentario de Mercado

3.1. Coyuntura Económica

Durante los últimos meses, la actividad económica global ha seguido mostrando señales de estabilización, con una inflación global que en general continúa moderándose y un crecimiento que se mantiene resistente en muchas regiones, a pesar de la persistente incertidumbre geopolítica y de una expansión desigual entre las principales economías. Los datos internacionales y regionales recientes indican que las presiones desinflacionistas persisten, respaldadas por la moderación de los precios de la energía y unas condiciones de oferta más sólidas en varios mercados.

En España, la dinámica de precios se ha moderado significativamente en comparación con años anteriores. Según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), la inflación general se ha suavizado a lo largo de 2025, con el Índice de Precios de Consumo (IPC) acercándose al objetivo de estabilidad de precios del BCE, y la inflación subyacente (que excluye los componentes más volátiles) manteniéndose ligeramente por encima del objetivo, reflejando unos precios de los servicios aún firmes.

La política monetaria en la zona del euro, incluida España, ha permanecido acomodaticia pero vigilante. Tras su decisión monetaria más reciente, el Banco Central Europeo (BCE) mantuvo sin cambios sus tipos de interés oficiales, conservando la tasa de refinanciación principal en el 4,50 %, la facilidad marginal de crédito en el 4,75 % y la facilidad de depósito en el 4,00 %. Esta pausa refleja el progreso continuo hacia los objetivos de inflación en un contexto de moderación de las presiones de precios e incertidumbres económicas persistentes.

El crecimiento económico en España ha superado al de muchos de sus homólogos. Las estadísticas finales confirman que la economía española creció de manera robusta en 2024, con un aumento del PIB de aproximadamente el 3,2 %, una de las tasas más elevadas de la zona del euro. Este crecimiento estuvo respaldado por una sólida demanda interna, un consumo privado resistente, un fuerte desempeño del turismo y una actividad inversora dinámica.

Las previsiones oficiales más recientes indican que la actividad económica se mantendrá robusta en 2025, con la Comisión Europea proyectando un crecimiento del PIB real de España de alrededor del 2,9 % en 2025, un ritmo superior al de gran parte de la zona del euro, antes de moderarse gradualmente a medio plazo. Se espera que la inflación general continúe reduciéndose en 2026 y en los años siguientes, mientras que los ratios de déficit fiscal y deuda pública seguirían mejorando.

Las condiciones del mercado laboral han continuado apoyando la demanda interna, con una tasa de desempleo en España que ha ido descendiendo gradualmente hacia finales de 2025, reflejando la continua creación de empleo. Sin embargo, la holgura en el mercado laboral sigue siendo mayor que en algunos de los países de más rápido crecimiento de la UE.

La confianza del consumidor también ha mejorado en los últimos meses, impulsada por la moderación de la inflación y la estabilización de los indicadores económicos, apoyando el crecimiento del consumo —un motor clave del comportamiento general del PIB—.

Indicadores macroeconómicos clave (España) – Finales de 2025

- **Crecimiento del PIB (anual):** ~3,2 % en 2024; ~2,9 % proyectado para 2025.
- **Inflación (IPC):** Moderándose hacia ~2,8 % interanual, con una mayor desaceleración prevista a lo largo de 2025; inflación subyacente ligeramente por encima del 2 %.
- **Tipos del BCE:** Tasa de refinanciación principal 4,50 %, tasa de depósito 4,00 % (sin cambios).
- **Mercado laboral:** Desempleo ~10,4 % (estimación de la Comisión Europea para 2025).
- **Confianza del consumidor:** Elevada respecto a los mínimos recientes, reflejando una mejora del sentimiento.

3.2. Propiedades comparables actualmente en el mercado

Hemos realizado un estudio de mercado de comparables de obra nueva plurifamiliar en el entorno del activo. Hemos identificado los siguientes activos:

Localización	Tipología	Superficie (m²)	Precio Medio (€)	Precio Unitario (€/m²)
CREATIVE HOMES BULEVAR II	Plurifamiliar	94.32	368.000	3.901,75
AQ ZIVIT	Plurifamiliar	92.34	355.000	3.844,49
MAZ1	Plurifamiliar	103.30	369.000	3.572,12
ZITIZEN	Plurifamiliar	104.03	403.000	3.873,76
ZETA AVENUE	Plurifamiliar	101.58	396.000	3.898,31
Media		99,11	378.200	3.815,79

La tabla anterior muestra las promociones de obra nueva disponibles en el entorno de nuestro activo. Las superficies de las promociones varían entre **92 m²** y **104 m²**, con un promedio de **99 m²**. Los precios de venta medios de las promociones oscilan entre **355.000 €** y **403.000 €**, con un promedio de **378.200 €**. En cuanto al precio unitario medio por metro cuadrado, los valores varían entre **3.572 €/m²** y **3.902 €/m²**, con un promedio de **3.816 €/m²**.

3.3. Transacciones de venta

La siguiente tabla muestra testigos de transacciones de venta del Registro de la Propiedad en el entorno del activo en los últimos 2 años:

Localización	Tipología	Superficie (m²)	Precio Medio (€)	Precio Unitario (€/m²)
NAVARRO LEDESMA, 265	Plurifamiliar	84	316.105	3.763,15
NAVARRO LEDESMA, 265	Plurifamiliar	83	301.900	3.637,35
NAVARRO LEDESMA, 265	Plurifamiliar	86	304.000	3.534,88
NAVARRO LEDESMA, 265	Plurifamiliar	78	272.300	3.491,03
NAVARRO LEDESMA, 265	Plurifamiliar	78	260.700	3.342,31
JENOFONTE, 20	Plurifamiliar	94	295.000	3.138,30
Media		84	291.668	3.479,14

Todos estos comparables son transacciones realizadas en los últimos dos años en el entorno del activo. Tienen superficies que varían entre **78 m²** y **94 m²**, con precios de venta entre **260.700 €** y **316.105 €**, lo que da lugar a un rango de precios unitarios entre **3.138 €/m²** y **3.763 €/m²**. El promedio es de **291.668 €** por unidad de **84 m²**, con un precio unitario de **3.479 €/m²**.

VALORACIÓN

savills

04. Valoración

4.1. Método de Valoración

4.2. Consideraciones Principales para la Valoración

Las principales cuestiones que inciden en el valor del inmueble son las siguientes:

- Buenas comunicaciones
- Entorno Universitario
- Cerca de servicios
- Sector en desarrollo con gran potencial de crecimiento

4.3. Base de la Valoración

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2025 (en lo sucesivo, el «Libro Rojo de RICS») de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en diciembre de 2024 y que entraron en vigor en enero de 2025; y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de valoración y la VPGA 2 Valoraciones para préstamos garantizados, en su caso. La Norma de valoración NPV 4.4 del Libro Rojo define Valor de mercado (VM) como:

"Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción."

4.4. Método de Valoración

Para estimar el Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se han adoptado los métodos de valoración de Descuento de Flujo de Caja y Comparación.

El método DFC consiste en plantear el desarrollo de una promoción para su venta a la finalización de la misma o en rentabilidad a través de las rentas contratadas, trayendo en cada momento del tiempo los gastos (construcción, de arquitectura, urbanísticos y de adquisición, además de una partida para contingencias y gastos de comercialización) que sean necesarios para llevar a término la misma e ingresando en cada momento del tiempo las ventas o las rentas generadas por el activo. Como resultado se obtendrán unos flujos de caja que se actualizarán a fecha de valoración a una tasa de descuento apropiada para el tipo de inmueble y la situación de mercado a fecha de valoración, que es indicativa del riesgo asumido por el promotor y del beneficio que espera obtener del proyecto.

En la valoración hemos estimado el precio de venta del producto final objeto de venta. Hemos hecho esto apoyándonos en un estudio de mercado.

La metodología de Comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificatoria y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamientos y servicios, etc.

Los comparables deben basarse principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración. No obstante, teniendo en cuenta la escasa transparencia del mercado español, el estudio de mercado también puede basarse en ofertas de inmuebles similares. En estos casos, aplicamos a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local. Los precios de estos comparables se homogeneizan atendiendo a sus características (ubicación, superficie, calidad, antigüedad, estado de conservación, etc.) y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.

En la valoración de los suelos, hemos estimado los plazos de desarrollo de los mismos que consideramos más probables, de acuerdo con las prácticas habituales del mercado.

Hemos planteado el desarrollo de las promociones (bien sean residenciales, comerciales, industriales y hoteleras), de acuerdo con las prácticas de mercado en lo que a venta de producto final o de suelo urbano se refiere. Resaltamos que en algunos casos se ha planteado la venta final de parcelas de suelo urbanizado, en lugar del producto terminado a desarrollar en el mismo.

4.5. Valuation Approach

Proporcionamos los detalles de nuestra valoración en un Anexo, pero resumimos a continuación los principales elementos:

Parcela	Superficie de Suelo (m ² s)	Edificabilidad Residencial (m ² e)	Edificabilidad Comercial (m ² e)	Edificabilidad Total (m ² e)	Uds Residencial (#)
R-25	2.500	6.550	950	7.500	75

- (i) En cuanto al valor, hemos asumido que el coste de las unidades residenciales incluirá un trastero y una plaza y media de aparcamiento.
- (ii) Los precios unitarios promedio para viviendas de obra nueva en el entorno oscilan entre **3.572 €/m²** y **3.902 €/m²**, mientras que los precios de transacciones cerradas se sitúan entre **3.393 €/m²** y **3.714 €/m²**.
- (iii) Valor unitario: Basándonos en el estudio de mercado, hemos estimado un valor unitario de **3.581 €/m²**.
- (iv) Hemos estimado un coste de construcción de **1.250 €/m²** para las áreas sobre rasante, **700 €/m²** para las áreas bajo rasante y **600 €/m²** para las áreas comerciales en todas las parcelas.
- (v) Se nos ha facilitado certificado de avance de las obras de urbanización del sector por un importe total de **14.118.870,33 €**, incluyendo las modificaciones aprobadas en 2024.

A fecha de enero de 2026, el grado de ejecución acumulado asciende al **82,34 %**, resultando un importe pendiente de ejecución de **2.493.030,26 €**.

De acuerdo con el Proyecto de Reparcelación, la parcela R-25 tiene asignada una participación del **7,087 %** en las cargas de urbanización, lo que determina un total de **1.000.604,34 €** sobre el coste global de urbanización. En consecuencia, el importe pendiente actualmente asciende a **176.681,05 €**.

- (vi) Hemos asumido un total de períodos de flujo de caja para cada una de las parcelas:

Parcela	Edificabilidad (m ² e)	Nº Fases (#)	Cash Flow Total (Años)	Precio de Venta de Salida (€/Ud.)	Precio de Venta de Salida (€/m ²)
R-25	7.500	1	3	312.750,95	3.581

(vii) Hemos asumido que las unidades se comercializarán durante la construcción, se abona un 20% y el resto se pagará al finalizar las obras. Esto genera un pico en el flujo de ingresos al término de la fase de construcción.

(viii) Hemos aplicado una tasa de descuento del 13 % dado su estado urbanístico. La tasa de descuento se basa principalmente en nuestro conocimiento del mercado residencial español. Las tasas consideradas son comunes para un activo con estas características. Existen otras consideraciones, como la ubicación y la tipología del producto, que no se han tenido en cuenta para establecer la tasa de descuento, ya que todos estos factores se consideran explícitamente en el precio de mercado y el ritmo de ventas asumido.

(ix) Por información facilitada por el cliente, hemos asumido que la reparcelación forzosa dará lugar a una situación de proindiviso, lo que requerirá la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle para asignar el aprovechamiento correspondiente al propietario y a la Junta de Compensación. Este trámite podría demorar la solicitud de licencia y generar condicionantes técnicos, en particular en relación con la dotación mínima de plazas de aparcamiento exigida por el PPO, pudiendo implicar la ejecución de un tercer sótano y, en consecuencia, un incremento de los costes de desarrollo.

A efectos de la presente valoración, hemos considerado un plazo adicional estimado de un (1) año conforme a la información facilitada por el cliente, sin que dicha estimación haya sido contrastada con el Ayuntamiento u otro organismo competente. Cualquier desviación respecto al plazo asumido podría tener un impacto en el valor de mercado del activo, siendo necesaria en tal caso la revisión de la presente valoración.

4.6. Valoración

4.6.1.1. Valor de Mercado

El Valor de Mercado a fecha de valoración es de:

5.143.000 €

(Cinco Millones Ciento Cuarenta y Tres Mil euros)

IVA no incluido

4.6.1.2. Condiciones del Mercado Europeo

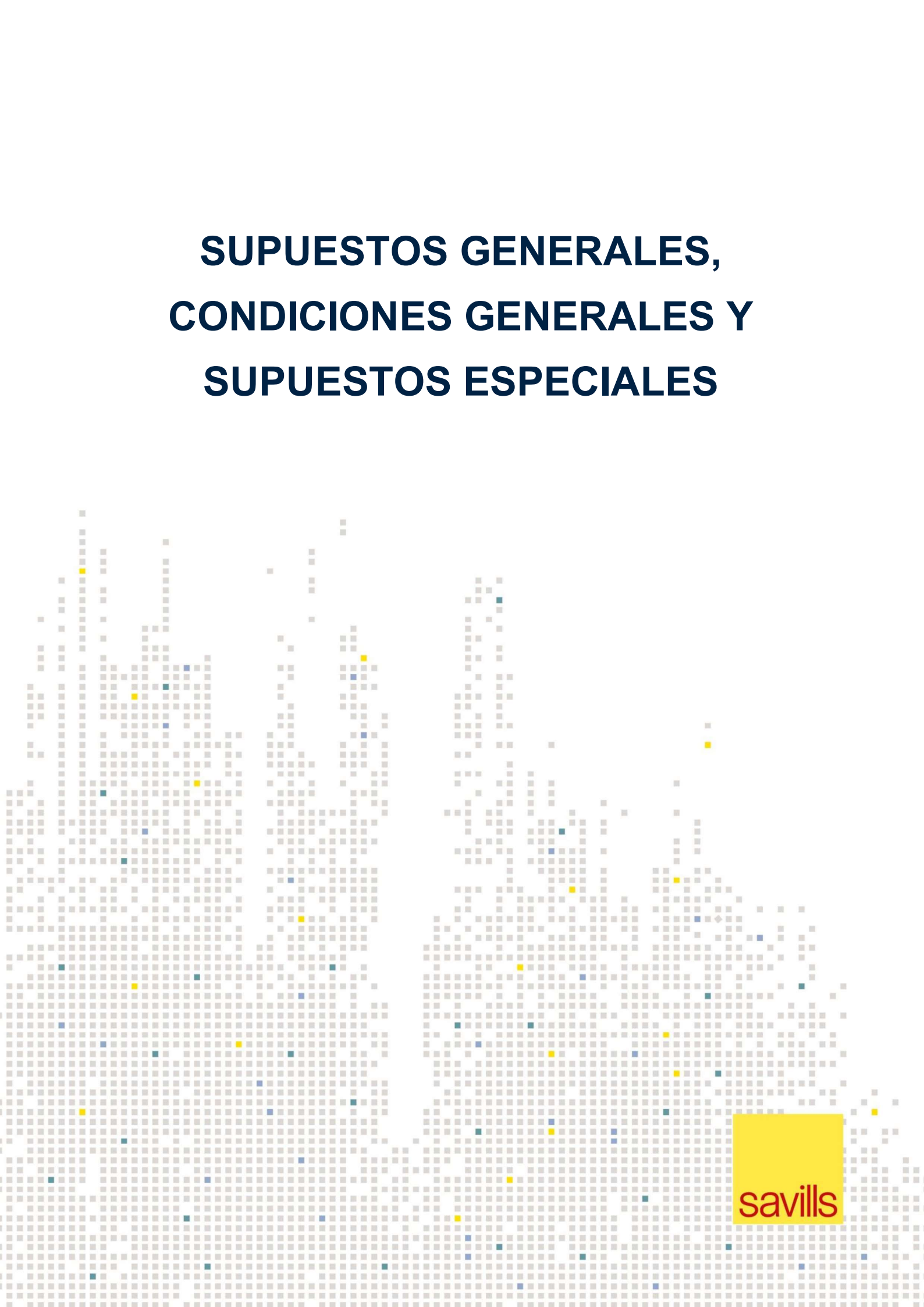
El entorno político y económico continúa evolucionando rápidamente, dando lugar a un panorama complejo e incierto. Las tensiones geopolíticas persistentes en múltiples regiones contribuyen aún más a esta incertidumbre, con la posibilidad de una escalada repentina que podría afectar de forma significativa al comercio mundial, a las condiciones económicas y a los valores del mercado inmobiliario.

En comparación con las tendencias históricas, los volúmenes de inversión en activos no residenciales en muchos mercados de EMEA siguen siendo moderados. La reducción en cantidad de evidencia transaccional comparable en determinados mercados ha incrementado la influencia de la sensación subjetiva del mercado tanto en la valoración como en la toma de decisiones de inversión.

Por lo tanto, es importante reconocer que esta valoración se ha preparado en el contexto descrito anteriormente. El comportamiento de los inversores puede cambiar rápidamente durante periodos de elevada volatilidad. En consecuencia, las conclusiones expuestas en este informe son válidas únicamente a la fecha de valoración, y se recomienda que el valor del inmueble se mantenga bajo revisión periódica.

A efectos aclaratorios, esta valoración no se informa como sujeta a Incertidumbre Material en la Valoración, según se define en las Normas Globales de Valoración de RICS.

SUPUESTOS GENERALES, CONDICIONES GENERALES Y SUPUESTOS ESPECIALES



savills

05. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

5.1. Supuestos Generales

Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración: Si algunos no resultan válidos, nos reservamos el derecho a revisar nuestro juicio de valor:

1. Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas. No disponemos ni se nos ha proporcionado Notas Simples o Planos del Catastro de los activos objeto de esta valoración.
2. Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de la propiedad y que la misma, enumerada en el presente informe, es veraz, completa y correcta. No aceptaremos ninguna responsabilidad en caso de errores u omisiones de la información y documentos que se nos ha proporcionado.
3. Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.
4. Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades. Además, que toda futura construcción o uso será legal (aparte de estos puntos arriba mencionados).
5. Que el activo se encuentra en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes del edificio que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que la inspección realizada de la propiedad y el presente informe no constituyen un estudio estructural de la propiedad ni comprobación del estado técnico de sus servicios.
6. Que la propiedad está conectada o puede estar conectada sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.
7. Que los edificios no han sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.
8. Que la propiedad y posible explotación de sustancias minerales y / o gases presentes en el subsuelo no se han considerado.
9. Que los suelos afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber

realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.

10. Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.
11. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
12. Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.
13. Que los contratos de arrendamiento se redactan en términos aceptables a sus abogados incluyendo provisiones por reparaciones e indexación.

5.2. Condiciones Generales

Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:

1. Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).
2. No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.
3. No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.
4. Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.
5. En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.
6. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
7. Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración. Nuestra valoración se basa en datos de mercado que han llegado a nuestro poder desde numerosas fuentes. La valoración que hagan otros agentes y valoradores se ofrece de buena fe pero sin responsabilidad. A menudo se facilita de forma verbal. A veces el origen son bases de datos como el Registro de la Propiedad o bases de datos informáticas a las que Savills está suscrita. En todos los casos, salvo cuando hayamos tenido una implicación directa en las transacciones, no podemos garantizar que la información en la que nos hayamos basado sea correcta, aunque así lo creamos.

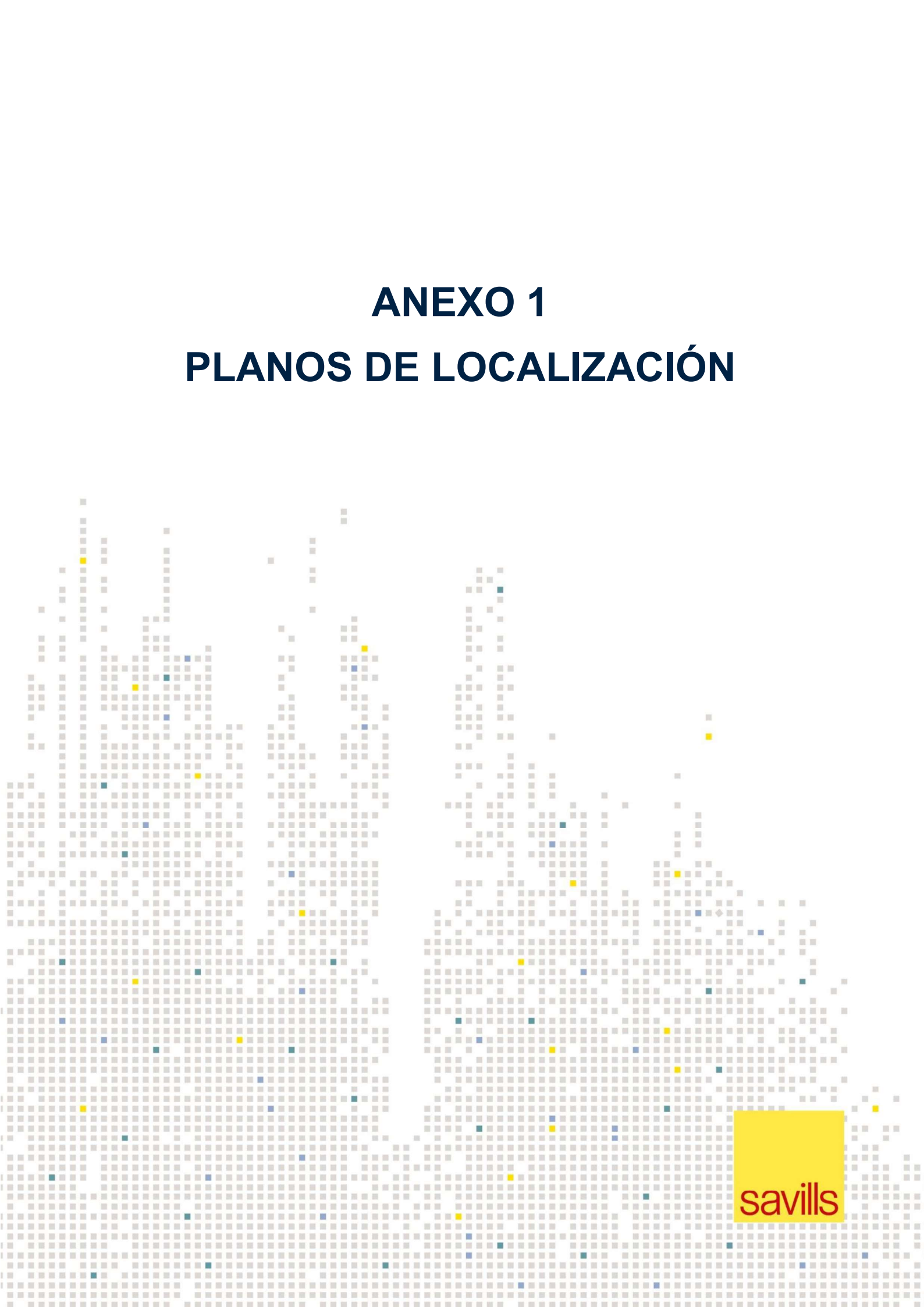
5.3. Supuestos Especiales

De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. Un supuesto especial es algo que actualmente no está aconteciendo, pero que podría darse la situación razonable que ocurriera y a efectos de valoración adoptamos la hipótesis de que está ocurriendo. El apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de supuestos especiales.

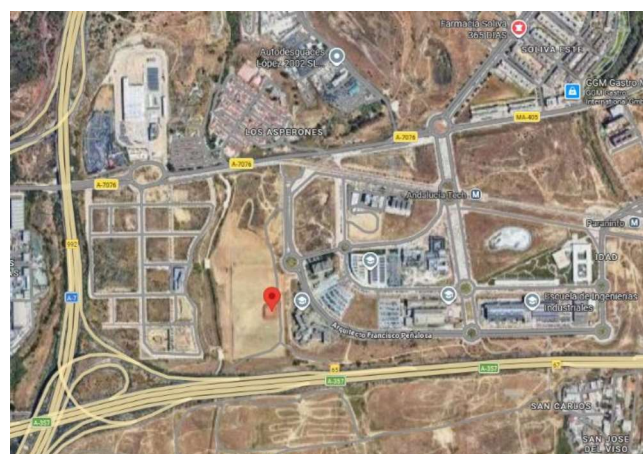
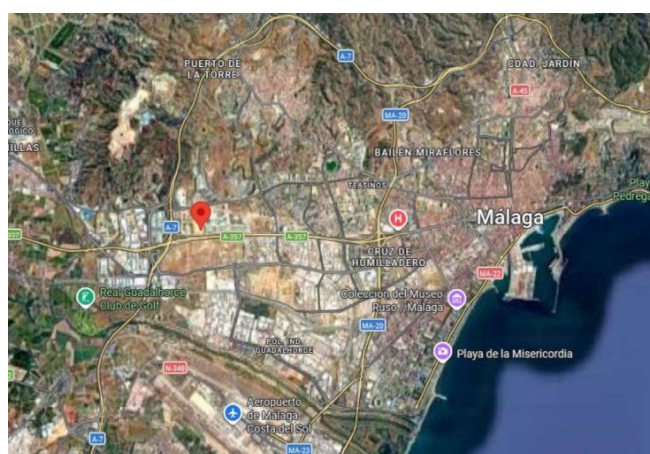
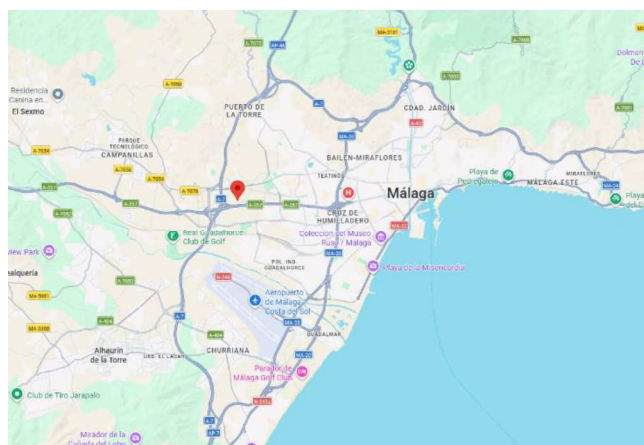
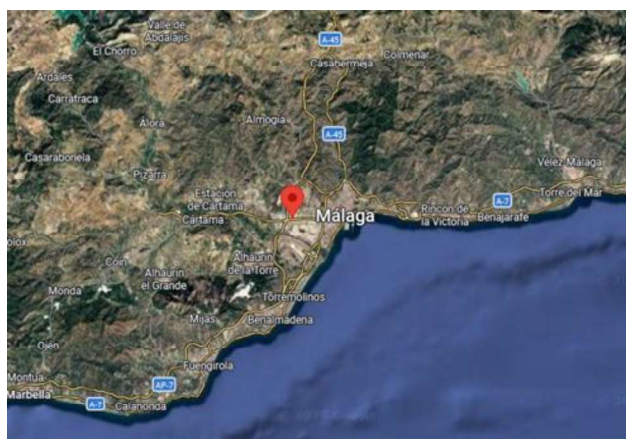
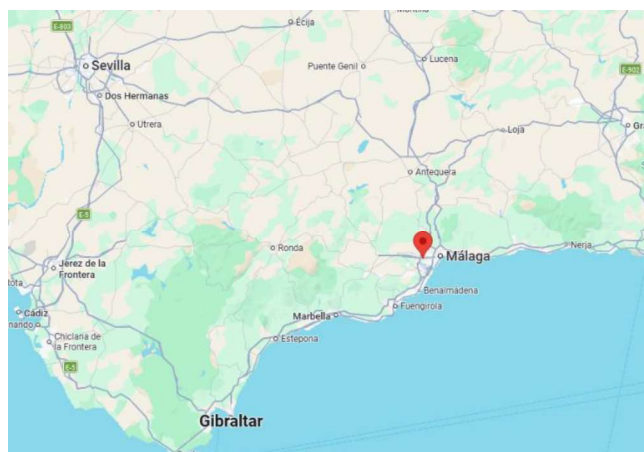
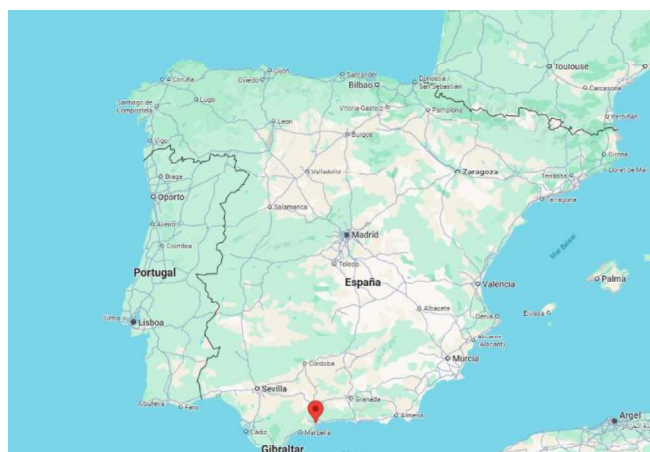
No se han llevado a cabo Supuestos Especiales de Valoración.

ANEXO 1

PLANOS DE LOCALIZACIÓN



savills

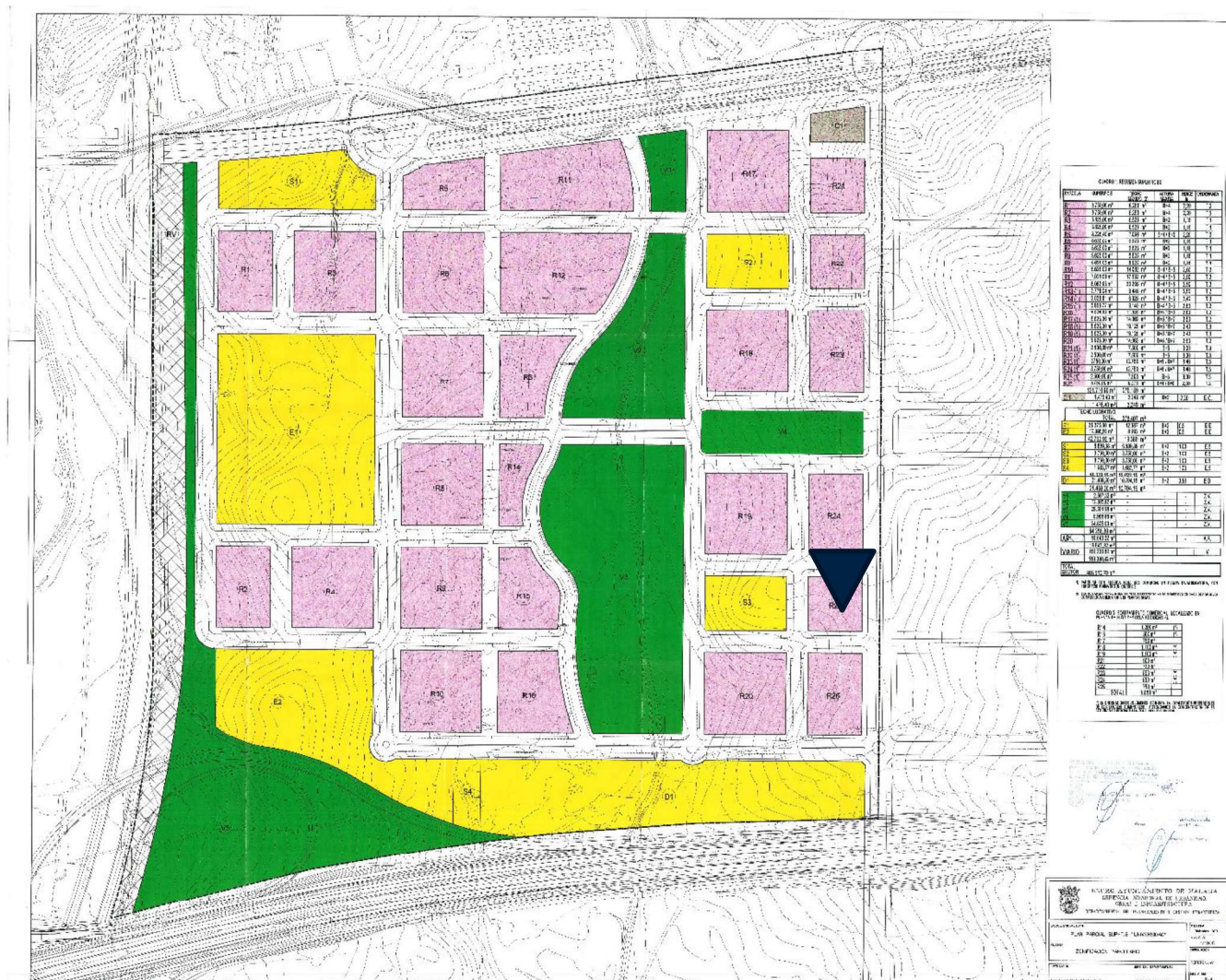


ANEXO 2

PLANO URBANÍSTICO

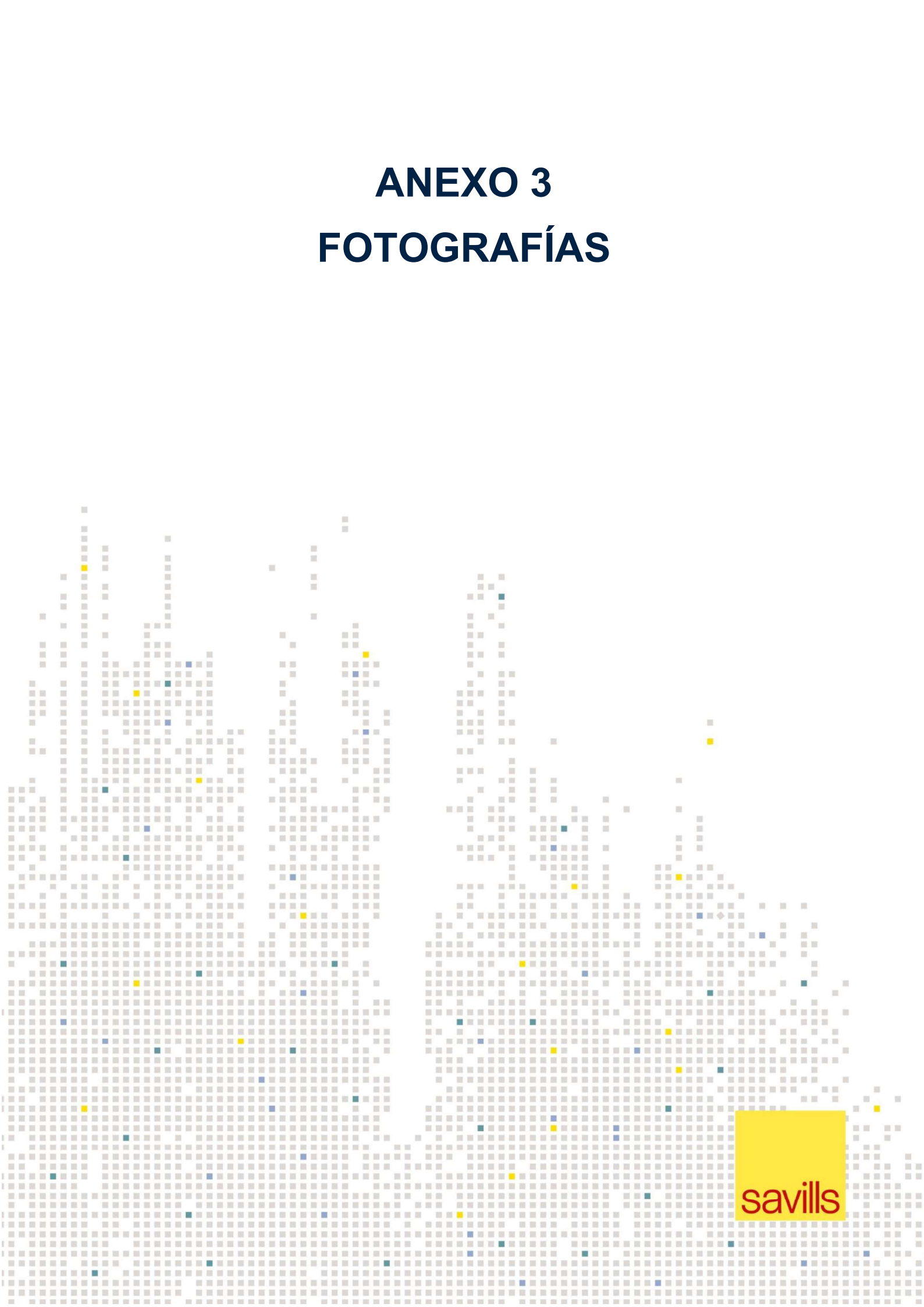


savills

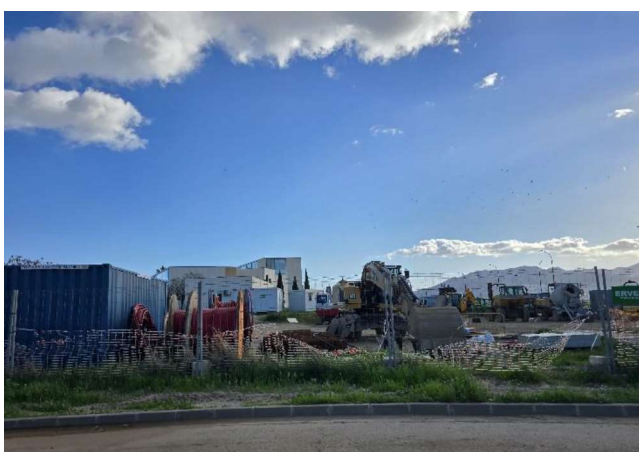
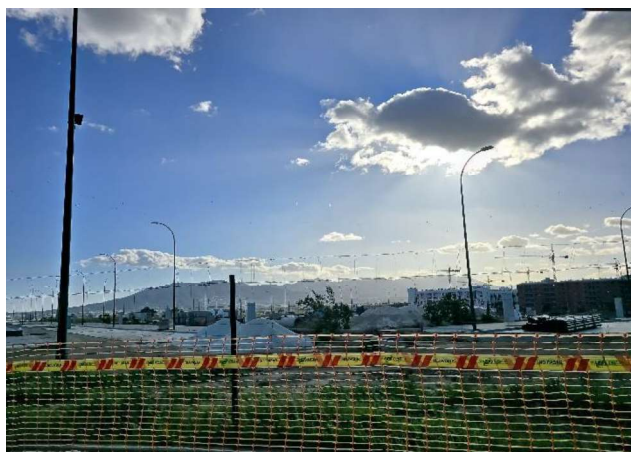
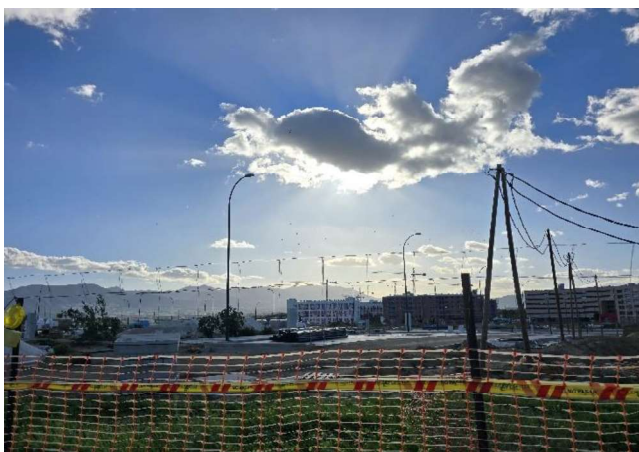
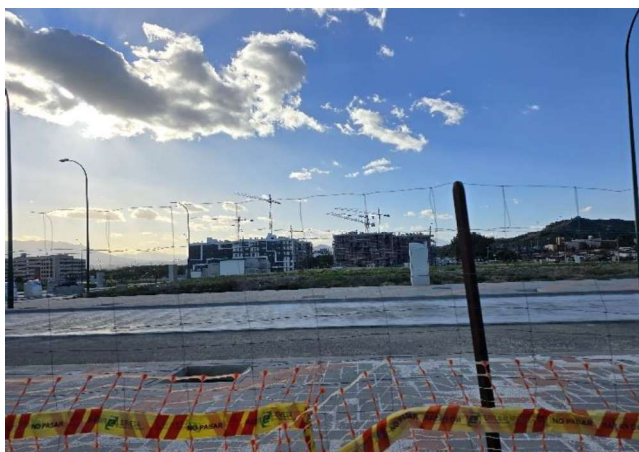


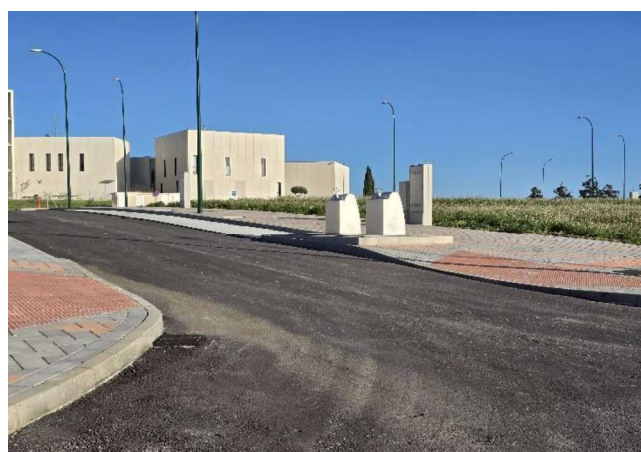
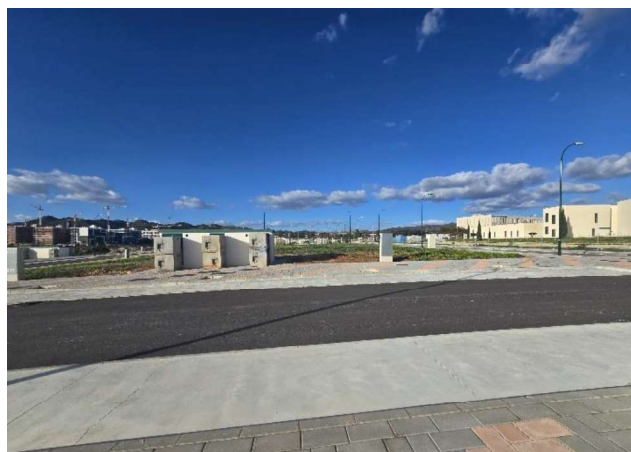
ANEXO 3

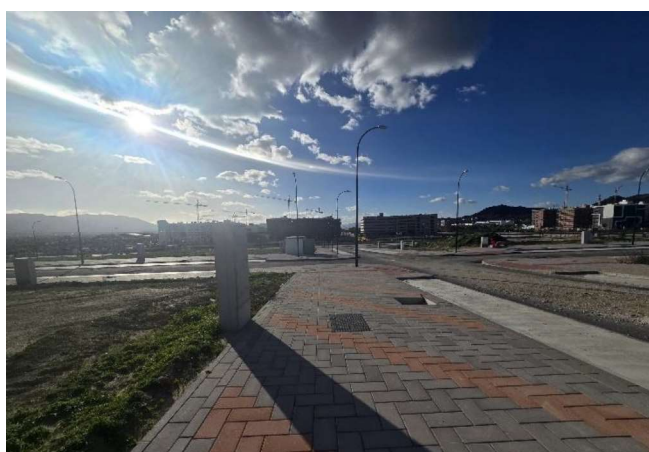
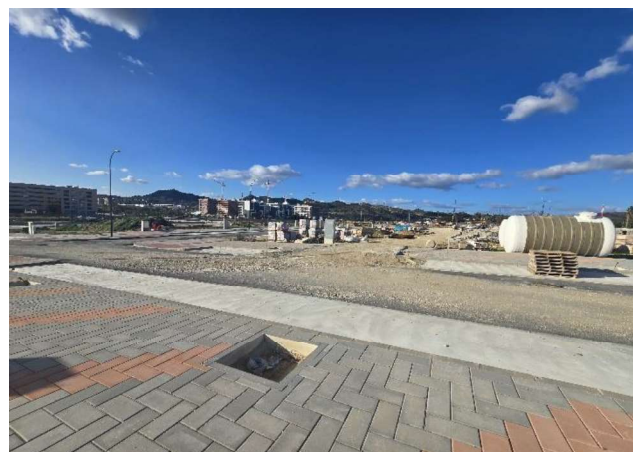
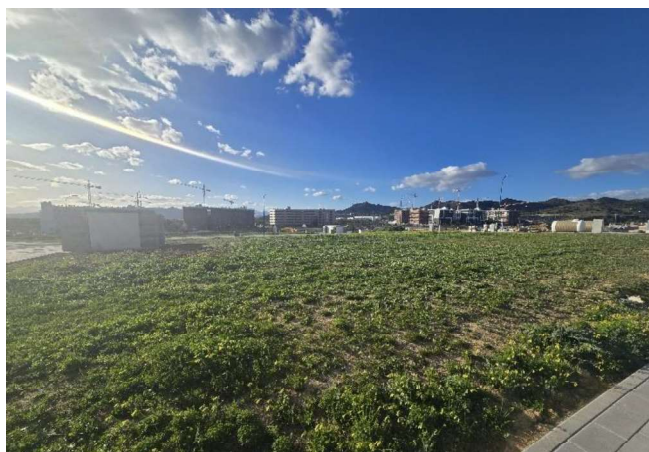
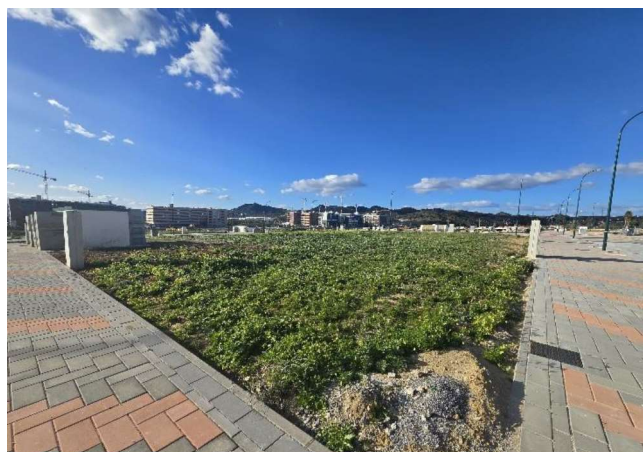
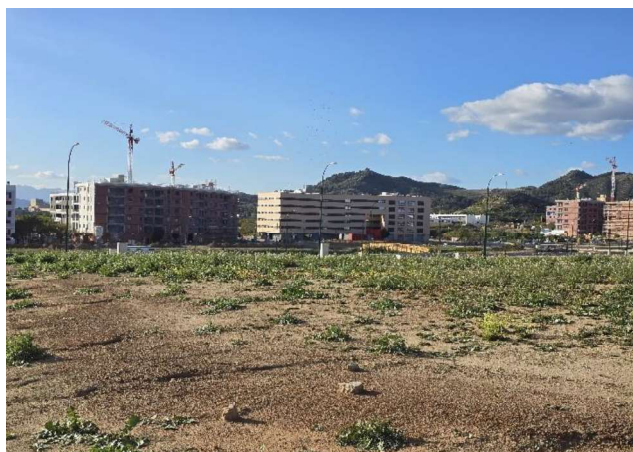
FOTOGRAFÍAS



savills



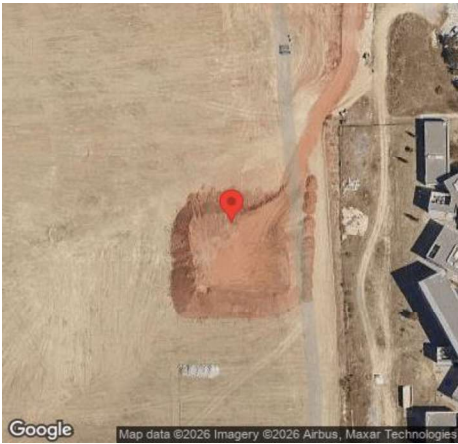
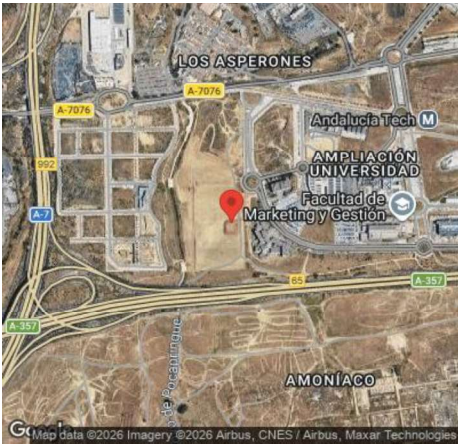




ANEXO 4

FICHA DE VALORACIÓN

1. SUP T-8 Parcela R-25



Localización

		Población (hab.)	Superficie (km²)	Densidad(hab./km²)
Comunidad Autónoma	Andalucía	8.472.407	87.287,061	97,1
Provincia	Málaga	1.695.651	7.307,014	232,1
Municipio	Málaga	577.405	394,975	1.461,9
Distrito	2906708	115.479	83,803	1.378,0
Barrio	2906708050	1.358	8,138	166,9

Datos Económicos (Provincia)	
Crecimiento Población en 10 años	0,6%
Ratio de Desempleo (%)	19,8%
Renta per Capita (€)	9.815

Transporte privado	
Vehículo Privado	Si
Taxi	Si
Aparcamientos Públicos/Regulados	Si

Transporte público	
Tren	Si
Metro	Si
Autobús	Si

Situación

Situación	
Dirección	CALLE SUP-T.8,25,29010,MÁLAGA,MÁLAGA,ESPAÑA
Código postal	29010
Referencia Catastral	5945601UF6654N0001IE

Entorno	
Área	No consolidada
Entorno	Residencial
Uso predominante	Residencial
Calidad del entorno	Media

Distancias	
Centro Ciudad	10
Transporte Privado (minutos)	21
Transporte Público (minutos)	44
Aeropuerto (km)	11
Transporte Privado (minutos)	15
Transporte Público (minutos)	60

Servicios	
Centros Comerciales/Parques comerciales	Si
Restaurantes	Si
Zonas Deportivas	Si
Parques	Si
Colegios	Si
Moda y Accesorios	Si
Alimentación	Si
Decoración y Bricolaje	Si
Salud y Cosméticos	Si
Deportes	Si
Servicios y Electrónica	Si
Entretenimiento	Si

Situación	Área urbana
Cualidad Localización	Media

Coordenadas GPS	36,7155923440774 ; -4,50172648681295
-----------------	--------------------------------------

Información Urbanística

Parámetros Generales	
Superficie de suelo (m²s)	2.500,00
Forma de la Parcela	Regular
Topografía	Plana

Condición	
Planificación	Desarrollo a largo plazo

Parámetros	
Tipo Activo	Suelo
Clasificación	Urbanizable
Categorización	Sectorizado
Calificación	Residencial

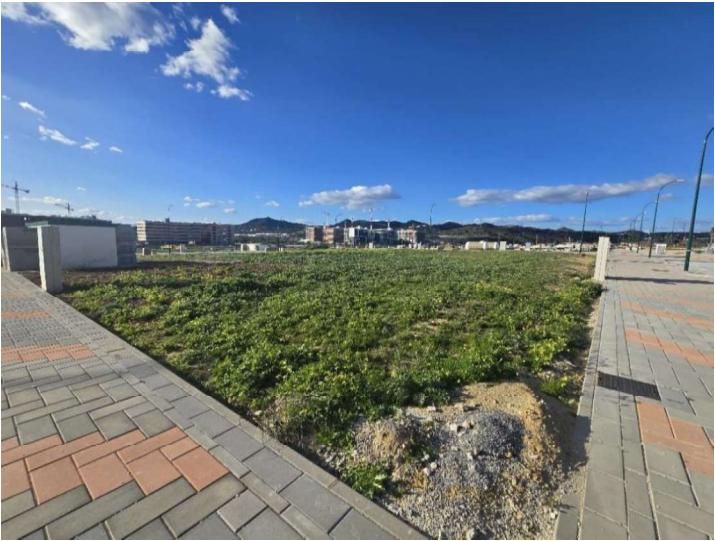
Planeamiento	
PGOU	Si
Plan Parcial	Si
Estudio de Detalle /PERI / Plan Especial	-
Otros	-

Gestión	
Proyecto de Reparcelación	Si
Urbanización	No
Proyecto de Urbanización	Si
Grado Ejecución Urbanización	60%-100%

Licencia	
Licencia de obra	No

Notas

1. SUP T-8 Parcela R-25



Información

Fuente	
Superficie proporcionada por cliente	Edificable (planeamiento)
Superficie a desarrollar	Edificabilidad
Superficie b.r.	Estimada

Edificabilidad

Edificabilidad (m²e)	7.500,00
Residencial Plurifamiliar (m²e)	6.550,00
Unifamiliar -Aislada- (m²e)	-
Unifamiliar -Adosada- (m²e)	-
Unifamiliar -Pareada- (m²e)	-
Residencial Protegida R.G. (m²e)	-
Residencial Protegida R.E. (m²e)	-
Residencial Protegida R.C. (m²e)	-
Terciario-Comercial (m²e)	950,00
Terciario-Industrial (m²e)	-
Terciario-Oficinas (m²e)	-
Terciario-Hotelero (m²e)	-
Equipamiento Dotacional (m²e)	-
Otros usos (m²e)	-

Unidades

Tipología	Unidades	Anejo Gar.	Anejo Tras.
Residencial Plurifamiliar (uds)	75	113	75
Unifamiliar -Aislada- (uds)	-	-	-
Unifamiliar -Pareada- (uds)	-	-	-
Unifamiliar -Adosada- (uds)	-	-	-
Residencial Protegida R.G. (uds)	-	-	-
Residencial Protegida R.E. (uds)	-	-	-
Residencial Protegida R.C. (uds)	-	-	-
Superficie Terciario-Comercial (uds)	1	-	-
Industrial-Terciario-Industrial (uds)	-	-	-
Terciario-Oficinas (uds)	-	-	-
Terciario-Hotelero (uds)	-	-	-
Equipamiento Dotacional (uds)	-	-	-
Otros usos (uds)	-	-	-

Superficie media unidad

Superficie media tipología	Edificabilidad (m²e)	S.Construida (m²c)
Residencial Plurifamiliar	87,33	94,32
Unifamiliar -Aislada	-	-
Unifamiliar -Adosada	-	-
Unifamiliar -Pareada	-	-
Residencial Protegida - RG	-	-
Residencial Protegida - RE	-	-
Residencial Protegida - RC	-	-
Garaje	25,00	25,00
Trastero	10,00	10,00

Superficie a desarrollar

Superficie a desarrollar s.r. (m²c)	7.500,00
Superficie a desarrollar b.r. (m²c)	3.575,00
Residencial Plurifamiliar (m²c)	10.125,00
Residencial Plurifamiliar s.r. (m²c)	6.550,00
Residencial Plurifamiliar b.r. (m²c)	3.575,00
Unifamiliar -Aislada- (m²c)	-
Unifamiliar -Aislada- s.r. (m²c)	-
Unifamiliar -Aislada- b.r. (m²c)	-
Unifamiliar -Adosada- (m²c)	-
Unifamiliar -Adosada- s.r. (m²c)	-
Unifamiliar -Adosada- b.r. (m²c)	-
Unifamiliar -Pareada- (m²c)	-
Unifamiliar -Pareada- s.r. (m²c)	-
Unifamiliar -Pareada- b.r. (m²c)	-
Residencial Protegida R.G. (m²c)	-
Residencial Protegida -R.G.- s.r. (m²c)	-
Residencial Protegida -R.G.- b.r. (m²c)	-
Residencial Protegida R.E. (m²c)	-
Residencial Protegida- R.E.- s.r. (m²c)	-
Residencial Protegida -R.E.- b.r. (m²c)	-
Residencial Protegida R.C. (m²c)	-
Residencial Protegida- R.C.- s.r. (m²c)	-
Residencial Protegida -R.C.- b.r. (m²c)	-
Terciario-Comercial (m²c)	950,00
Terciario-Comercial s.r. (m²c)	950,00
Terciario-Comercial b.r. (m²c)	-
Industrial-Terciario-Industrial (m²c)	-
Industrial-Terciario-Industrial s.r. (m²c)	-
Industrial-Terciario-Industrial b.r. (m²c)	-
Terciario-Oficinas (m²c)	-
Terciario-Oficinas s.r. (m²c)	-
Terciario-Oficinas b.r. (m²c)	-
Terciario-Hotelero (m²c)	-
Terciario-Hotelero s.r. (m²c)	-
Terciario-Hotelero b.r. (m²c)	-
Equipamiento Dotacional (m²c)	-
Equipamiento Dotacional s.r. (m²c)	-
Equipamiento Dotacional b.r. (m²c)	-
Otros Usos (m²c)	-
Otros Usos s.r. (m²c)	-

Superficie vendida como parcela

Edificabilidad (m²e)	
Edificabilidad Residencial Plurifamiliar (m²e)	-
Edificabilidad Unifamiliar (m²e)	-
Edificabilidad Residencial Protegida (m²e)	-
Edificabilidad Terciaria (m²e)	-
Edificabilidad Equipamiento Dotacional (m²e)	-
Otros usos (m²e)	-

1. SUP T-8 Parcela R-25

Ingresos		Precios de venta	
GDV		Precios de venta (FASE 1)	
Ingresos Totales (€)	25.055.700,77	Residencial Plurifamiliar (€/unidad)	312.750,95
Avance comercialización (%)	0,00%	Residencial Plurifamiliar (€/m²)	3.581,12
Ingresos por Fases		Plaza de garaje (€/unidad)	10.000,00
Total Fases (€)		Trastero (€/unidad)	-
Fase 1 (€)	25.055.700,77	Unifamiliar -Aislada- (€/unidad)	-
Fase 2 (€)	-	Unifamiliar -Aislada- (€/m²)	-
Fase 3 (€)	-	Unifamiliar -Adosada- (€/unidad)	-
Fase 4 (€)	-	Unifamiliar -Adosada- (€/m²)	-
Fase 5 (€)	-	Unifamiliar -Pareada- (€/unidad)	-
Fase 6 (€)	-	Unifamiliar -Pareada- (€/m²)	-
*Sin incluir la venta por parcela.		Residencial Protección -R.G.- (€/unidad)	-
Ingresos de la venta por parcela		Residencial Protección (€/m²)	-
Ingresos Totales (€)		Plaza de garaje (€/unidad)	-
Parcela 1-Residencial Plurifamiliar	-	Trastero (€/unidad)	-
Parcela 2-Unifamiliar -Aislada	-	Residencial Protección -R.E.- (€/unidad)	-
Parcela 3-Unifamiliar -Pareada	-	Residencial Protección (€/m²)	-
Parcela 4-Unifamiliar -Adosada	-	Plaza de garaje (€/unidad)	-
Parcela 5-Residencial Protegida R.G.	-	Trastero (€/unidad)	-
Parcela 6-Residencial Protegida R.E.	-	Residencial Protección -R.C.- (€/unidad)	-
Parcela 7-Residencial Protegida R.C.	-	Residencial Protección (€/m²)	-
Parcela 8-Terciario-Comercial	-	Plaza de garaje (€/unidad)	-
Parcela 9-Terciario-Industrial	-	Trastero (€/unidad)	-
Parcela 10-Terciario-Oficinas	-	Local (€/unidad)	1.219.379,19
Parcela 11-Terciario-Hotelero	-	Local (€/m²)	1.283,56
Parcela 12-Equipamiento Dotacional	-	Plaza de garaje (€/unidad)	-
Parcela 13-Otros usos	-	Industrial-Logístico (€/unidad)	-
Parcela 14	-	Industrial-Logístico (€/m²)	-
		Plaza de garaje (€/unidad)	-
		Oficina (€/unidad)	-
		Oficina (€/m²)	-
		Plaza de garaje (€/unidad)	-
		Hotel (€/unidad)	-
		Hotel (€/m²)	-
		Plaza de garaje (€/unidad)	-
		Dotacional (€/unidad)	-
		Dotacional (€/m²)	-
		Plaza de garaje (€/unidad)	-
		Otro (€/unidad)	-

Comparables de Venta-Obra Nueva

Dirección	Tipología	Oferta/Cierre	Superficie (m²)	Precio de venta (€)	Unitario (€/m²)
CREATIVE HOMES BULEVAR II	RESIDENCIAL COLECTIVA	WEB	94,32	368.000,00	3.901,75
AQ ZIVIT	RESIDENCIAL COLECTIVA	WEB	92,34	355.000,00	3.844,49
MAZ1	RESIDENCIAL COLECTIVA	WEB	103,30	369.000,00	3.572,12
ZITIZEN	RESIDENCIAL COLECTIVA	WEB	104,03	403.000,00	3.873,76
ZETA AVENUE	RESIDENCIAL COLECTIVA	WEB	101,58	396.000,00	3.898,31
					-

Comparables de Venta-Segunda mano

Dirección	Tipología	Oferta/Cierre	Superficie (m²)	Precio de venta (€)	Unitario (€/m²)
NAVARRO LEDESMA, 265	RESIDENCIAL COLECTIVA	CIERRE	84,00	316.105,00	3.763,15
NAVARRO LEDESMA, 265	RESIDENCIAL COLECTIVA	CIERRE	83,00	301.900,00	3.637,35
NAVARRO LEDESMA, 265	RESIDENCIAL COLECTIVA	CIERRE	86,00	304.000,00	3.534,88
NAVARRO LEDESMA, 265	RESIDENCIAL COLECTIVA	CIERRE	78,00	272.300,00	3.491,03
NAVARRO LEDESMA, 265	RESIDENCIAL COLECTIVA	CIERRE	78,00	260.700,00	3.342,31
JENOFONTE, 20	RESIDENCIAL COLECTIVA	CIERRE	94,00	295.000,00	3.138,30

Comparables de Renta

Dirección	Tipología	Superficie (m²)	Renta (€/mes)	Unitario(€/m²/mes)
CALLE DE DEMÓSTENES, 49	LOCAL COMERCIAL	160,00	1.500,00	9,38
CALLE ROBINSON CRUSOE	LOCAL COMERCIAL	110,00	950,00	8,64
POLÍGONOS - RECINTO FERIA	LOCAL COMERCIAL	172,00	1.250,00	7,27
AVENIDA DEL EDITOR ÁNGEL CAFFARENA	LOCAL COMERCIAL	750,00	6.800,00	9,07
				-
				-

1. SUP T-8 Parcela R-25

Costes Planeamiento

Costes totales (€)	-
P.G.O.U. (€)	-
P.P. (€)	-
P.A. (€)	-
P.R. (€)	-
Otros (€)	-

Costes Demolición

Costes Demolición (€)	-
-----------------------	---

Costes Urbanización

Costes de Urbanización Totales (€)	176.681,1
Costes de Urbanización (€/m²)	23,56

Costes Directos

Costes Directos Totales (€)	11.617.500,00
Costes Directos Totales (€/m²)	1.549,00
Costes Directos (€)	11.617.500,00
Avance obra (%)	0,00%
Costes Directos Pendientes (€)	11.617.500,00
Costes Directos s.r. (€)	8.757.500,00
Costes Directos s.r. (€/m²)	1.167,67
Costes Directos b.r. (€)	2.860.000,00
Costes Directos b.r. (€/m²)	800,00

Total Costes por Fases (€)	11.617.500,00
Fase 1 (€)	11.617.500,00
Fase 2 (€)	-
Fase 3 (€)	-
Fase 4 (€)	-
Fase 5 (€)	-
Fase 6 (€)	-

Desglose Costes Directos	(€/m²c)
Residencial Plurifamiliar s.r. (€/m²c)	1.250,00
Residencial Plurifamiliar b.r. (€/m²c)	800,00
Unifamiliar -Aislada- s.r. (€/m²c)	-
Unifamiliar -Aislada- b.r. (€/m²c)	-
Unifamiliar -Adosada- s.r. (€/m²c)	-
Unifamiliar -Adosada- s.r. (€/m²c)	-
Unifamiliar -Pareada- s.r. (€/m²c)	-
Unifamiliar -Pareada- s.r. (€/m²c)	-
Residencial Protegida -R.G.- s.r. (€/m²c)	-
Residencial Protegida -R.G.- b.r. (€/m²c)	-
Residencial Protegida- R.E.- s.r. (€/m²c)	-
Residencial Protegida -R.E.- b.r. (€/m²c)	-
Residencial Protegida- R.C.- s.r. (€/m²c)	-
Residencial Protegida -R.C.- b.r. (€/m²c)	-
Terciario-Comercial s.r. (€/m²c)	600,00
Terciario-Comercial b.r. (€/m²c)	-
Terciario-Industrial s.r. (€/m²c)	-
Terciario-Industrial b.r. (€/m²c)	-
Terciario-Oficinas s.r. (€/m²c)	-
Terciario-Oficinas b.r. (€/m²c)	-
Terciario-Hotelero s.r. (€/m²c)	-
Terciario-Hotelero b.r. (€/m²c)	-
Equipamiento Dotacional s.r. (€/m²c)	-
Equipamiento Dotacional b.r. (€/m²c)	-
Otros usos s.r. (€/m²c)	-
Otros usos b.r. (€/m²c)	-

Costes Asociados

Costes Asociados (€)	2.080.687,28
Costes Asociados Pendientes (€)	2.080.687,28
Costes Asociados Pendientes (%)	17,91%
Contingencias (€)	348.525,00
Honorarios Proyecto (€)	348.525,00
Licencia Obras (€)	522.787,50
Honorarios Dirección Facultativa (€)	348.525,00
L.P.O. + I.C. (€)	85.969,50
Legalizaciones (€)	34.845,53
Acometidas (€)	88.293,00
Proyecto Seguridad y Salud (€)	70.866,75
Control Calidad (€)	13.941,00
T.R.C y R.C. Seguros(€)	32.529,00
Seguro Decenal + OCT (€)	116.175,00
Costes Promoción (€)	69.705,00

Costes Legales

Costes Legales (€)	608.185,51
Costes Legales Pendientes (€)	608.185,51
Costes Legales Pendientes (%)	3,50%
Escritura de Obra Nueva (€)	116.175,00
Escritura de División Horizontal (€)	116.175,00
Notaría y Registro (€)	375.835,51

Costes de Comercialización

Costes de Comercialización	626.392,52
Costes de Comercialización Pendientes (€)	626.392,52
Costes de Comercialización Pendientes (%)	2,50%

Resumen Costes Totales

	Costes Totales (€)	Costes Pendientes (€)
Costes Planeamiento (€)	-	-
Costes Demolición (€)	-	-
Costes Urbanización (€)	176.681,05	176.681,05
Costes Asociados-Urbanización (€)	-	-
Subtotal de costes Planeamiento +Urbanización (€)	176.681,05	176.681,05
Costes Directos (€)	11.617.500,00	11.617.500,00
Costes Asociados (€)	2.080.687,28	2.080.687,28
Costes Legales (€)	608.185,51	608.185,51
Subtotal de costes Directos e Indirectos (€)	14.306.372,79	14.306.372,79
Costes de Comercialización(€)	626.392,52	626.392,52
Subtotales Costes de Comercialización(€)	626.392,52	626.392,52
TOTALES (€)	15.109.446,36	15.109.446,36

1. SUP T-8 Parcela R-25

Principales Ratios Valoración

Tipo de Activo		Suelo
Fecha de Visita		feb.-25
Fecha de Valoración		16/02/2026
Periodo C-F (años)		5,00
Coste Total (€)		15.109.000,00
Costes por unidad (€/ud)		198.802,63
Ingreso Total (€)		25.056.000,00
Ingreso por unidad (€/ud)		329.684,21
% Propiedad		100,00%
Valor de Mercado 100% (€)		5.143.000,00
Valor de Mercado-% de propiedad-(€)		5.143.000,00
Valor Mercado (€/m²) -Suelo-		2.057,20
Valor Mercado (€/m²) -Edificabilidad-		685,73
TIR (%)		13,00%
Ratio de Suelo sobre Producto Terminado (%)		20,53%
Beneficio sobre Ventas (%)		19,17%
Beneficio sobre Coste (%)		23,72%
Costes de Adquisición (%)		3,10%

Valor de mercado por parcela (€)*

67.671,05

*Solo aplicable para Residencial Unifamiliar

Plazos

Generales	
Número de Fases	1
Tipo de Periodo	Trimestral
Número de Periodos	20

	Fecha inicio	Fecha fin	Meses
Planeamiento			-
Gestión	28/02/2026	28/02/2027	12
Urbanización	28/02/2026	31/08/2026	6
Proyecto de Ejecución y Licencias F1	29/02/2028	30/11/2028	9
Construcción F1	30/11/2028	31/08/2030	21
Comercialización F1	30/11/2028	28/02/2031	27
Proyecto de Ejecución y Licencias F2			-
Construcción F2			-
Comercialización F2			-
Proyecto de Ejecución y Licencias F3			-
Construcción F3			-
Comercialización F3			-
Proyecto de Ejecución y Licencias F4			-
Construcción F4			-
Comercialización F4			-
Proyecto de Ejecución y Licencias F5			-
Construcción F5			-
Comercialización F5			-
Proyecto de Ejecución y Licencias F6			-
Construcción F6			-
Comercialización F6			-

Método de valoración

-Para estimar el Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se ha adoptado la metodología de Descuento de Flujo de Caja (DFC). Este método consiste en plantear el desarrollo de una promoción para su venta a la finalización de la misma. En cada momento del tiempo se van detrayendo los gastos (urbanización, demolición, construcción,...) que sean necesarios para llevar la construcción de la promoción a término e ingresando las ventas generadas por el activo. Como resultado se obtendrán unos flujos de caja que se actualizarán a fecha de valoración a una tasa de descuento apropiada para el tipo de inmueble y la situación de mercado, que es indicativa del riesgo asumido por el promotor y del beneficio que espera obtener del proyecto.

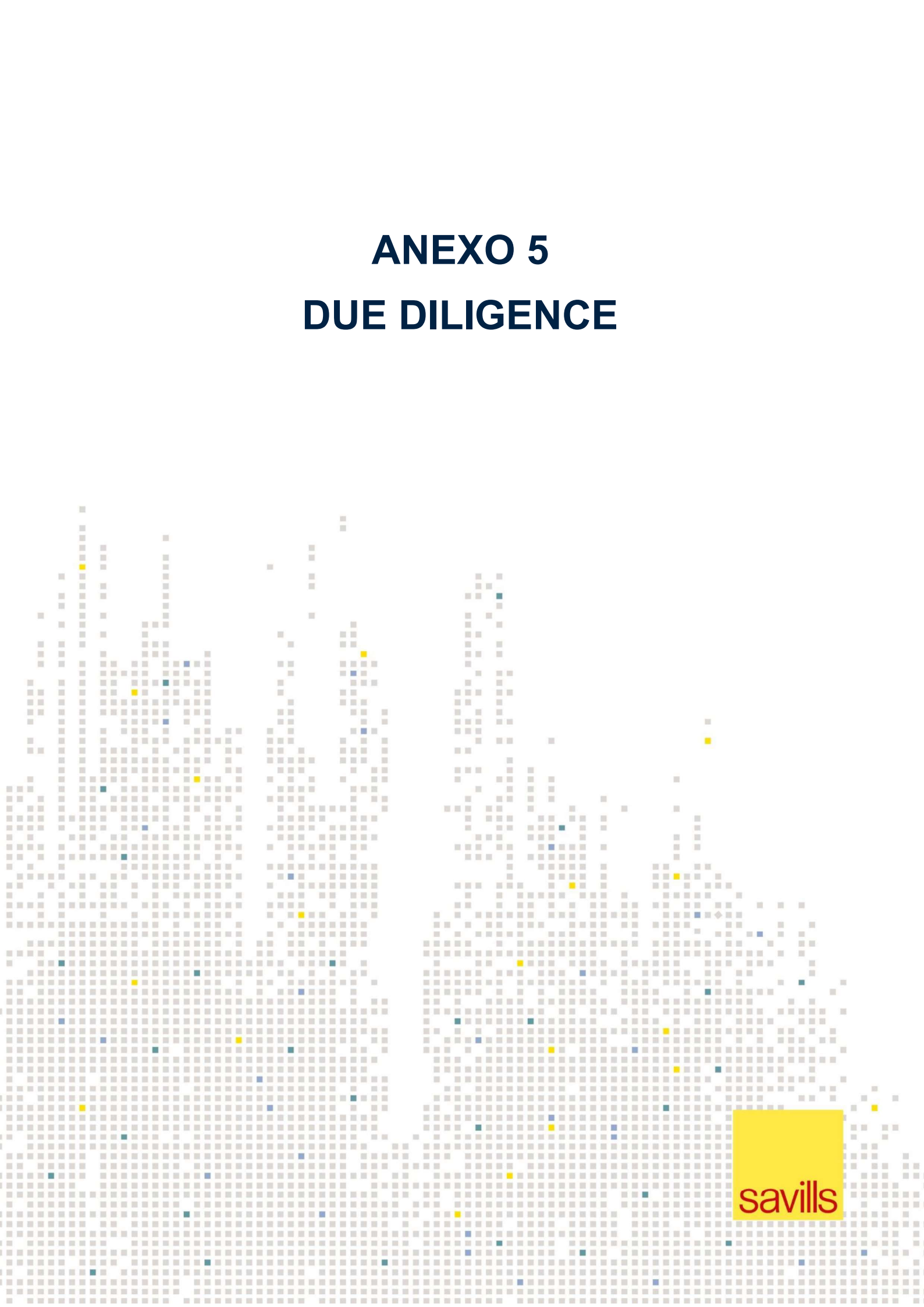
Observaciones

-En esta valoración no se ha detectado ninguna observación.

		€	€/m²
VALOR DE MERCADO (100%)	16/02/2026	5.143.000,00	685,73
VALOR DE MERCADO (% PROPIEDAD)	100,00%	5.143.000,00	685,73

ANEXO 5

DUE DILIGENCE



savills

Sector SUP T-8 "Universidad" – Parcela 25

Ficha Catastral



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5945601UF6654N0001IE

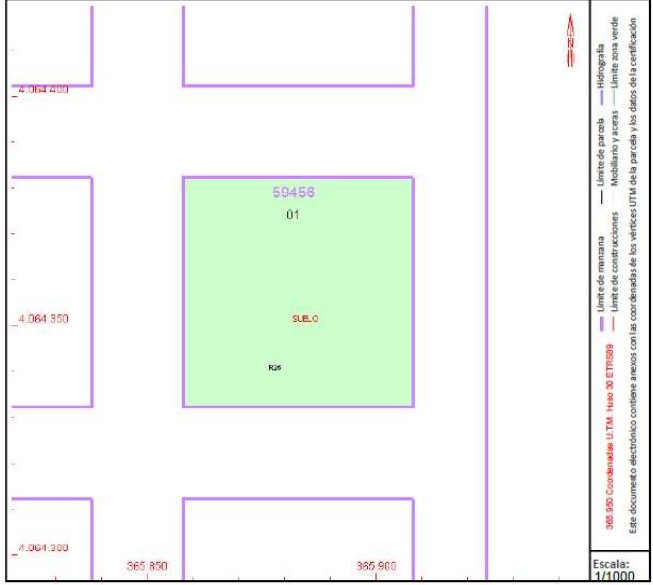
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SUP-T.8 25 Suelo PARCELA R-25
29590 MÁLAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.500 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Escala: 1/1000

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"

Miércoles , 18 de Febrero de 2026

Junta de Compensación de la UE IV SUP T-8 "Universidad"

Marzo 2025

35

Nota Simple



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

ALMUDENA SOUVIRON DE LA MACORRA

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 8 DE MÁLAGA

C/Cerrojo nº 17 2º
29007 - MÁLAGA (Málaga)
Teléfono: 952282100
Fax: 952302769

Correo electrónico: malaga8@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

SEFISCO CANOVAS ASESORES S.L.P.

con DNI/CIF: B29276508

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación para contratación o interposición de acciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **M95Z221F**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)

Su referencia: **JC UNIVERSIDAD 1**



C.S.V.: 229026280CF428B1

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 6



INFORMACIÓN REGISTRAL

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

=====

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.322 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

=====

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA Nº 8

C/ Cerrojo nº 17, 2º. Málaga. CP: 29007

Tlf. 952.28.21.00

malaga8@registrodelapropiedad.org

=====

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE SECCION 4ª Nº: 68861 Código Registral Único: 29026000899944
 URBANA: PARCELA R-25 del PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION
 NUMERO UNO DEL SECTOR SUP-T.8 "UNIVERSIDAD", en el término municipal de Málaga,
 situado al oeste de la Ciudad y lindando con la Carretera de la Colonia de Santa
 Inés a Campanillas.- Parcela de forma cuadrada, linda: por su Norte, con el vial
 número nueve de la propia urbanización; con el Sur, con el vial número diez de
 la propia urbanización; por el Este, con la vía de servicio número uno; y al
 Oeste, con el vial número Uno de la propia urbanización. Tiene una superficie de
DOS MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS y pueden materializarse SIETE MIL QUINIENTOS
METROS CUADRADOS TECHO, para SETENTA Y CINCO VIVIENDAS.- UTM/REFERENCIA
 CATASTRAL: 5945601UF6654N0001IE.-

ESTADO DE COORDINACION GRAFICA CON CATASTRO:

Finca NO coordinada gráficamente con el Catastro conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.-

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TEATINOS III PROPERTIES BV	W0085346E	3306	1185	151	6

100,000000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON MANUEL JAVIER DE CHURRUCA Y GARCÍA DE FUENTES, MARBELLA, el día 30/04/21 con número de protocolo 1836/2021

CARGAS

-AFECCION:

Afecta al Pago de la liquidaciones complementaria que pueda girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la inscripción/ anotación: 4ª, tomo 3306, libro 1185, folio 150, de fecha: 22/04/2020 .

-AFECCION:

Afecta al Pago de la liquidaciones complementaria que pueda girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la inscripción/ anotación: 5ª, tomo 3306, libro 1185, folio 151, de fecha: 03/03/2022 .

-AFECCION:



C.S.V.: 229026280CF428B1

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 2 de 6



INFORMACIÓN REGISTRAL

Afecta al Pago de la liquidaciones complementaria que pueda girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la inscripción/ anotación: 6ª, tomo 3306, libro 1185, folio 151, de fecha: 21/03/2022 .

- HIPOTECA:

Con una HIPOTECA constituida a favor de MARCHALL LTD, con C.I.F. N0088024E, en garantía de: A.- Hasta un importe máximo de CINCO MILLONES CIENTO DIEZ MIL EUROS, en concepto de pago del Principal; B.- Hasta un máximo de NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS de intereses ordinarios; C.- Hasta un máximo de QUINIENTOS CINCUENTA MIL EUROS de Intereses de Demora; D.- Hasta un importe máximo de VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS OCHO EUROS en concepto de costas y gastos judiciales y extrajudiciales. Dichos conceptos suman una responsabilidad hipotecaria máxima de SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL EUROS. El valor de subasta de la Finca se fija en SEIS MILLONES CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS EUROS.- El préstamo permanecerá en vigor desde la fecha de formalización de la escritura dieciocho meses, y será reintegrado a la entidad prestamista en una sola cuota al vencimiento, esto es el día treinta de octubre de dos mil veintidós. La hipoteca se constituyó en virtud de escritura otorgada en Marbella el treinta de abril del año dos mil veintiuno, ante su notario Don Manuel Javier de Churrua y García de Fuentes, número 1.837 de protocolo.- Según consta en la inscripción 7ª, fechada el veintiuno de marzo del año dos mil veintidós.-

-AFECCION:

Afecta al Pago de la liquidaciones complementaria que pueda girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la inscripción/ anotación: 7ª, tomo 3306, libro 1185, folio 152, de fecha: 21/03/2022 .

- ANOTACIÓN DE EMBARGO ADMINISTRATIVO.

Con una ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO sobre esta finca, a favor del EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, ordenada por su DEPENDENCIA DE RECAUDACION, con domicilio en Avenida Sor Teresa Prat, diecisiete, 29003 MÁLAGA, se instruye procedimiento de apremio, contra "TEATINOS III PROPERTIES BV", con N.I.F. W0085346E; números de expediente: 6448374 - 6489332.- Por diligencia de embargo número 121/23, dictada el diez de mayo del año dos mil veintitrés por la mencionada Dependencia de Recaudación, se declara embargada la finca de este número, como de la propiedad del deudor; para cubrir el importe de los siguiente débitos: total principal: cinco mil novecientos noventa y cinco euros sesenta y cinco céntimos; recargo de apremio: mil ciento noventa y nueve euros trece céntimos; costas devengadas: cuatro euros cuarenta y cinco céntimos; costas presupuestadas: mil quinientos euros; int.demora presupuestados: mil setecientos noventa y ocho euros setenta céntimos; importe total débitos: DIEZ MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y TRES CENTIMOS.- La ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO ha sido practicada a virtud de mandamiento expedido el tres de Julio del año dos mil veintitrés, por Don Miguel Ángel Valenzuela Villarrubia, Vicetesorero del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, que causó la anotación letra A, fechada el treinta y uno de Julio del año dos mil veintitrés.-

Al margen de la anotación preventiva de embargo letra A, existe extendida con la misma fecha, nota de expedición de certificación de cargas por haberse interesado en el mandamiento que motivo dicha anotación.-



INFORMACIÓN REGISTRAL

- ANOTACIÓN DE EMBARGO ADMINISTRATIVO.

Con una ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO sobre esta finca, a favor del EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MALAGA, ordenada por su DEPENDENCIA DE RECAUDACION, con domicilio en Avenida Sor Teresa Prat, diecisiete, 29003 MÁLAGA, se instruye procedimiento de apremio, contra "TEATINOS III PROPERTIES BV", con N.I.F. W0085346E; números de expediente: 6598878 - 6634174.- Por diligencia de embargo número 3/24, dictada el once de enero del año dos mil veinticuatro por la mencionada Dependencia de Recaudación, se declara embargada la finca de este número, como de la propiedad del deudor; para cubrir el importe de los siguiente débitos: total principal: cinco mil novecientos noventa y cinco euros sesenta y cinco céntimos; recargo de apremio: mil ciento noventa y nueve euros trece céntimos; costas devengadas: ciento seis euros nueve céntimos; costas presupuestadas: mil quinientos euros; int.demora presupuestados: mil setecientos noventa y ocho euros setenta céntimos; importe total débitos: DIEZ MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS.- La ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO ha sido practicada a virtud de mandamiento expedido el veinte de febrero de dos mil veinticuatro, que causó la anotación letra B, fechada el dieciocho de marzo del año dos mil veinticuatro.-

Al margen de la anotación preventiva de embargo letra B, existe extendida con la misma fecha, nota de expedición de certificación de cargas por haberse interesado en el mandamiento que motivo dicha anotación.-

- ANOTACIÓN DE EMBARGO ADMINISTRATIVO.

Con una ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO sobre esta finca, a favor del EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MALAGA, ordenada por su DEPENDENCIA DE RECAUDACION, con domicilio en Avenida Sor Teresa Prat, diecisiete, 29003 MÁLAGA, se instruye procedimiento de apremio, contra "TEATINOS III PROPERTIES BV", con N.I.F. W0085346E; números de expediente: 6644289 - 6661985.- Por diligencia de embargo número 101/24, dictada el once de abril del año dos mil veinticuatro por la mencionada Dependencia de Recaudación, se declara embargada la finca de este número, como de la propiedad del deudor; para cubrir el importe de los siguiente débitos: total principal: cuatrocientos sesenta y cuatro mil ochocientos treinta y siete euros diecinueve céntimos; recargo de apremio: noventa y dos mil novecientos sesenta y siete euros cuarenta y cinco céntimos; costas presupuestadas: tres mil euros; int.demora presupuestados: ciento treinta y nueve mil cuatrocientos cincuenta y un euros dieciséis céntimos; importe total débitos: SETECIENTOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA CENTIMOS.- La ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO ha sido practicada a virtud de mandamiento expedido el veinte de mayo del año dos mil veinticuatro, por Don Miguel Angel Valenzuela Villarrubia, Vicetesorero del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, que causó la anotación letra C, fechada el veinticuatro de junio del año dos mil veinticuatro.-

Al margen de la anotación preventiva de embargo letra C, existe extendida con la misma fecha, nota de expedición de certificación de cargas por haberse interesado en el mandamiento que motivo dicha anotación.-

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día SEIS DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, antes de la apertura del diario.

**INFORMACIÓN REGISTRAL****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 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 incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MÁLAGA 8 a día seis de noviembre del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 229026280CF428B1



C.S.V. : 229026280CF428B1



INFORMACIÓN REGISTRAL

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.: 229026280CF428B1

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 6 de 6

ANEXO 6

INFORME DE MERCADO



España Research- 2025

Q
SPOTLIGHT
Savills Research

Mercado residencial 1S 2025

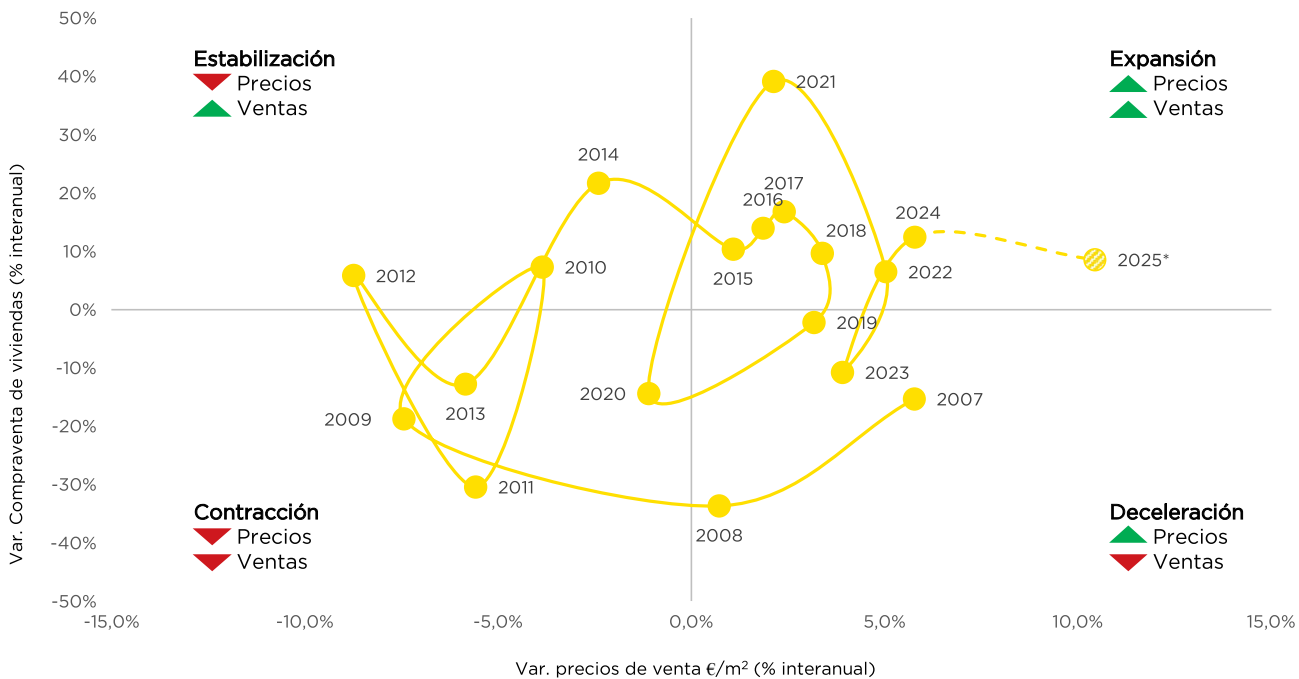
savills



Mercado Residencial

Consolidación del ciclo expansivo

Fig. 1 - Reloj Residencial en España 1S 2025
Transacciones vs Precios de venta



Fuente: Savills Research con datos del Ministerio de Transportes

El mercado residencial español mantiene en 2025 la aceleración iniciada en 2024, impulsado por la buena evolución macroeconómica y la recuperación de la demanda. Tras la moderación experimentada en 2023, la actividad ha retomado un fuerte ritmo, favorecida por la reducción de los tipos de interés, el crecimiento del empleo y el aumento de los flujos migratorios.

Durante 2024 se superaron las 700.000 compraventas de vivienda, y los datos disponibles en lo que va de 2025 apuntan a que esta cifra será nuevamente superada. En el primer semestre del año, las ventas han registrado un crecimiento interanual del 8,5 %, marcando el mejor arranque desde 2007.

Este dinamismo ha estado respaldado por la bajada de los tipos de interés hipotecarios, que se sitúan actualmente en el entorno del 2,8 %, lo que ha facilitado el acceso a la financiación. Además, los niveles de accesibilidad se han mantenido relativamente estables. Según el Banco de España, la tasa de esfuerzo de las familias apenas supera en 0,5 puntos porcentuales el umbral del 33 % recomendado por los organismos reguladores, y muestra una tendencia descendente tras los repuntes registrados en el periodo post-COVID. A su vez, el esfuerzo hipotecario —medido en años de ingresos necesarios para adquirir una vivienda— se mantiene en torno a los 7,25 años.

Una parte importante de esta demanda está asociada a factores demográficos estructurales. Según las proyecciones del INE, España ganará más de 5 millones de habitantes entre 2025 y 2039, con una fuerte concentración en las grandes áreas urbanas y en la costa mediterránea. Esta evolución intensificará los desequilibrios territoriales, con provincias como Madrid, Barcelona, Alicante o Valencia liderando la creación neta de nuevos hogares, mientras otras, como Zamora, León o Palencia, presentan proyecciones mucho más discretas.

El tamaño medio del hogar en España continúa su tendencia a la baja, situándose en 2,5 personas por hogar en 2025, frente a las 2,53 registradas en 2001. Las proyecciones demográficas apuntan a una continuidad de

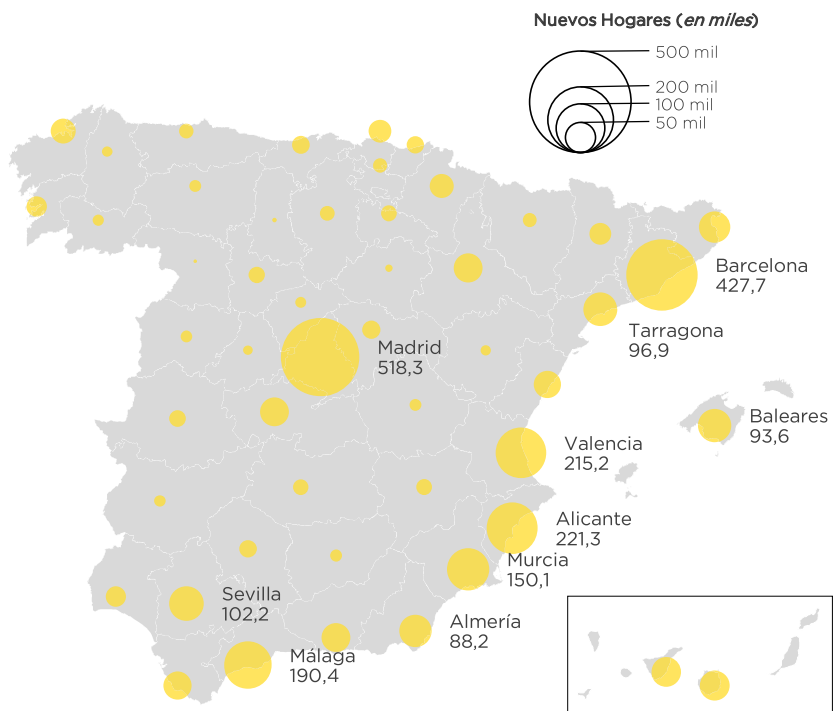


esta evolución, con una estimación de 2,32 personas por hogar en 2039, incluso bajo escenarios conservadores de crecimiento poblacional.

Esta reducción estructural en la composición de los hogares supone una presión adicional sobre la demanda de vivienda, ya que un menor número de personas por unidad residencial implica una mayor necesidad de viviendas, independientemente del ritmo de crecimiento demográfico.

Esta presión demográfica, ante una oferta escasa impulsa al alza los precios manteniendo la tendencia creciente. A cierre del primer semestre, de acuerdo con los datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible el precio de la vivienda en España ha crecido un 6,2%, superando los 2.090€/m2. Este crecimiento es desigual por mercados, ya que en mercados dinámicos como Madrid (+7,7%), Málaga (+7,4%) o Valencia (+7,4%) superan la media nacional, a pesar de en el caso de los dos primeros, superar el precio medio.

Fig. 2 - Previsión de creación de hogares por provincia
en miles de hogares (2025 - 2039)



Fuente: INE

Mercado de compraventa

Se mantiene el gran dinamismo en la compraventa de viviendas

La compraventa de viviendas mostró en 2024 una gran fortaleza, alcanzando las 700.000 unidades vendidas, la cifra más elevada desde la crisis de 2008. El mercado de segunda mano sigue siendo principal componente y

domina las transacciones, representando más del 90% del total.

Esta tendencia refleja la escasez de obra nueva disponible, especialmente en los

mercados más dinámicos como Madrid, Barcelona, Valencia o Málaga.

A segundo trimestre de 2025 el ritmo de las compraventas se ha acelerado (+8,5%) respecto al año anterior, marcando un nivel máximo en los últimos 5 años para el mismo periodo (cerca de 370.000 viviendas). Con estos datos creemos que a cierre de 2025 se vayan a superar las cifras de ventas del año anterior, llegando incluso a superar las 800.000 viviendas vendidas en el escenario más optimista.

A nivel regional, durante el primer semestre de 2025, las comunidades autónomas de Andalucía (19,5%), Cataluña (15,8%), C. Valenciana (15,5%) y Madrid (11,6%) concentraron en conjunto más del 60 % del total de compraventas registradas en España.

Por su parte, las provincias de Madrid (11,6%) y Barcelona (10,3%) se mantienen como los principales focos de actividad inmobiliaria en el país, si bien se observa una creciente relevancia de los mercados situados en el arco mediterráneo. En particular, la provincia de Alicante asciende hasta la tercera posición en volumen de ventas, alcanzando una cuota cercana al 8 % del total de operaciones realizadas a nivel nacional durante el primer semestre del año.

En este aspecto cobra especial relevancia la demanda procedente de compradores extranjeros, que se ha recuperado tras un 2023 por debajo de las expectativas. A primer semestre de 2025, las compraventas por parte de extranjeros aumentaron un 2% respecto al mismo periodo del año anterior, rondando las 66.000 unidades. Estas transacciones se concentran principalmente en la Comunidad Valenciana (30,5% del total) y Andalucía (19,4%), representado entre ambas la mitad de las transacciones por parte de extranjeros.

Oferta y precios

Existe un amplio consenso en el sector sobre la complejidad del proceso de construcción de nueva vivienda en España, tanto por su duración como por las barreras urbanísticas, administrativas y económicas que lo

Fig. 3 - Compraventas de vivienda en España por tipología hasta 1S 2025 (en miles)

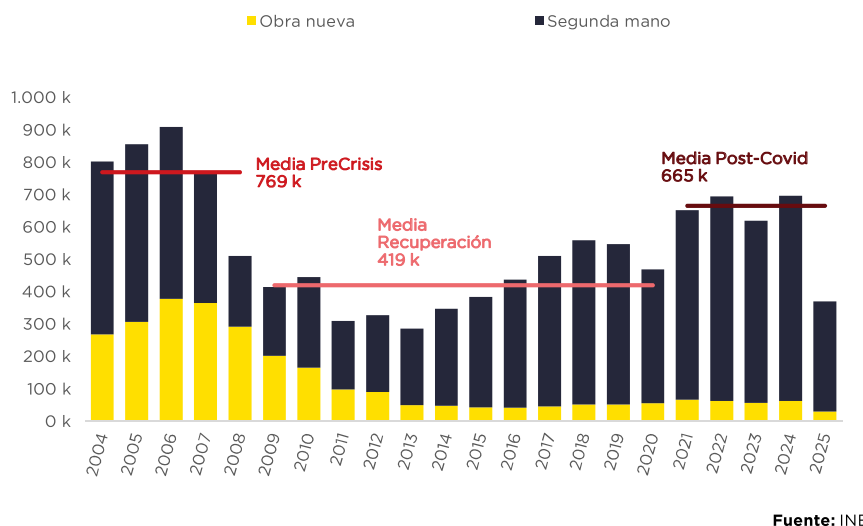
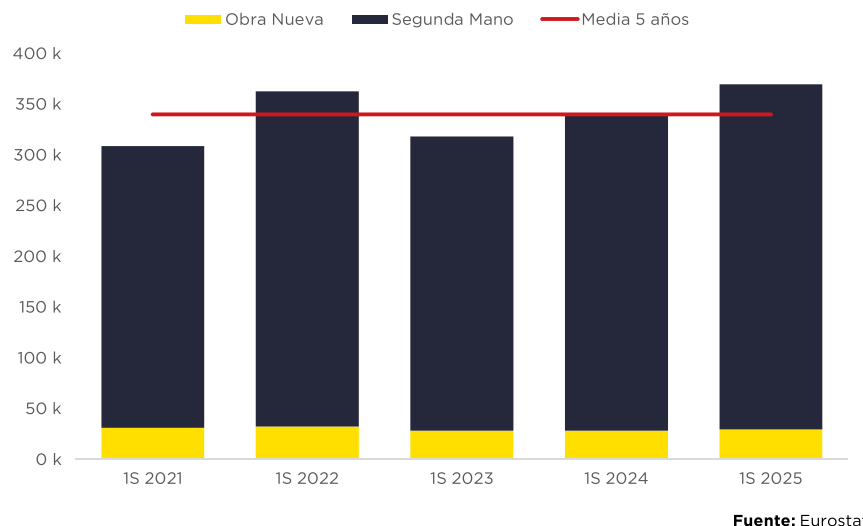


Fig. 4 - Compraventas de vivienda en España por tipología hasta 1S 2025 (en miles)



condicionan. No obstante, en los últimos años se ha observado una cierta reactivación en la actividad promotora, lo que apunta a un posible mayor dinamismo de la oferta en los próximos trimestres.

En el segundo trimestre de 2025, los visados de obra nueva aumentaron un 10,8 % interanual, superando las 84.000 viviendas visadas. Cifra a la que hay que sumar el crecimiento del 14 % registrado entre 2023 y 2024 en el mismo periodo, resultando en una evolución que refleja un ritmo de recuperación sostenido en la construcción de vivienda. Sin embargo, y a pesar de la tendencia creciente, la producción de vivienda sigue siendo insuficiente para compensar el crecimiento de la demanda estructural.

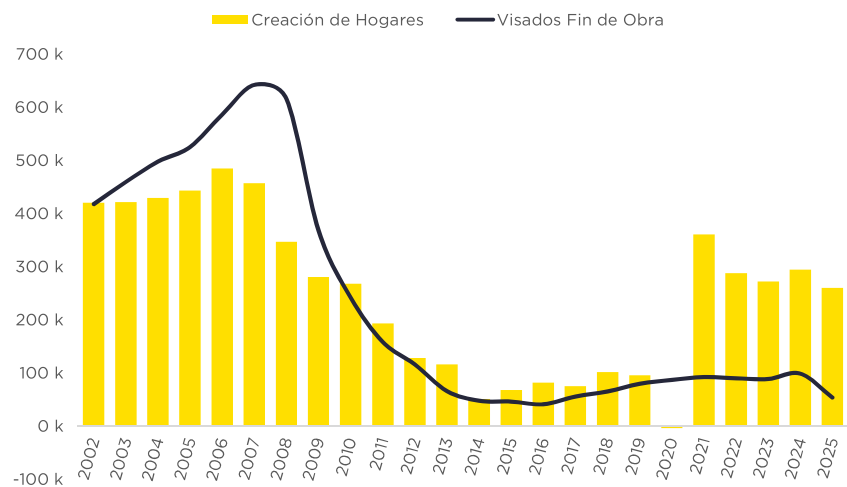
A pesar de esta mejora, la oferta de vivienda continúa siendo significativamente más débil que la demanda, lo que se traduce en un desequilibrio estructural persistente que impacta directamente en los precios. Actualmente, se estima un déficit anual cercano a las 250.000 viviendas, una cifra que podría alcanzar el medio millón en los próximos dos años si se mantiene la tendencia actual.

De cara a los próximos cinco años, las previsiones, tanto de producción de vivienda como de creación de hogares, apuntan a un incremento del déficit estructural de vivienda que podría superar las 650.00 unidades, añadiendo una mayor presión a los precios.

Además, este desequilibrio se ve agravado por la demanda exterior. En los últimos años, los compradores extranjeros (no residentes) han protagonizado unas 50.000 transacciones anuales, representando entre el 15 % y el 20 % del total de transacciones de vivienda. Esta demanda tiene un peso especialmente significativo en mercados turísticos como la costa levantina, las islas o incluso Madrid, donde su presencia contribuye a tensionar el mercado.

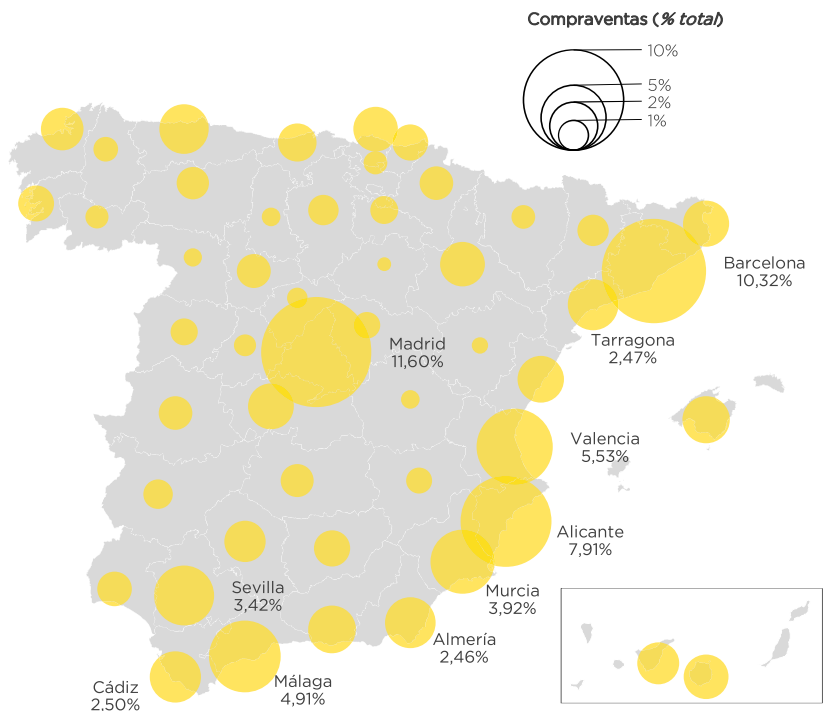
Como consecuencia, los precios de la vivienda mantienen su tendencia alcista, con un incremento medio del 6,2 % en 2025 en lo que llevamos de año (Q2 2025), según los datos del Ministerio. Comparando los precios con el mismo trimestre del año anterior, los precios de la vivienda han crecido un 12,7% interanual, según el INE. Parte de este crecimiento viene determinado por el aumento de los precios de la segunda mano, que han crecido un 12,8% interanual, por encima de las viviendas nuevas (12,1%).

Fig. 5 - Déficit de vivienda en España
creación neta de hogares vs visados de fin de obra (1S 2025)



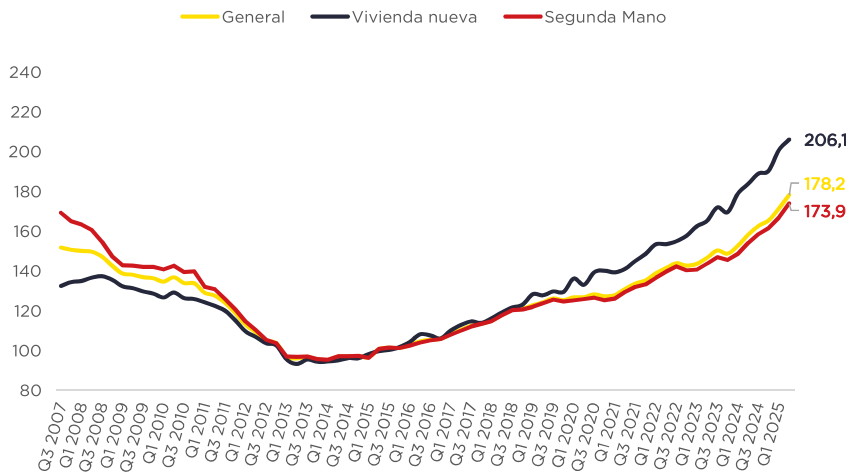
Fuente: Savills Research con datos del INE y Ministerio de Transportes

Fig. 6 -Compraventa de vivienda por provincias
a 1S 2025 (% sobre el total)



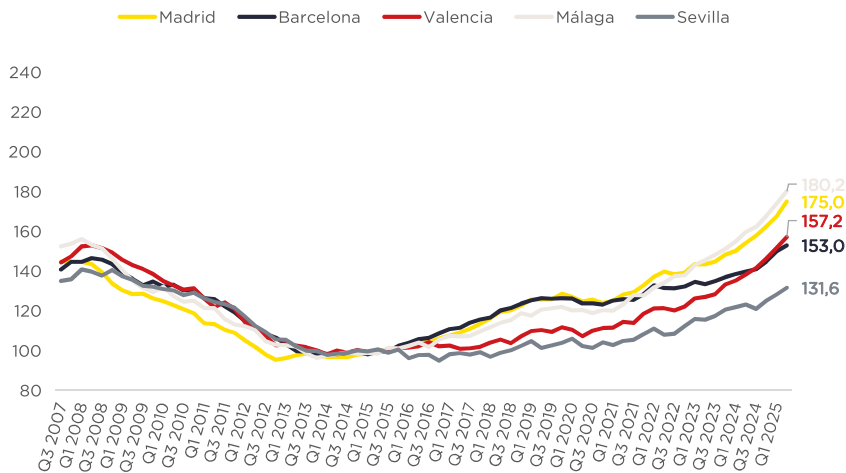
Fuente: Savills Research con datos del Ministerio de Transportes

Fig. 7 - Índice de precios de la vivienda
por tipología hasta 1S 2025 (Base 100: 2015)



Fuente: INE

Fig. 8- Índice de precios de la vivienda
principales ciudades hasta 1S 2025 (Base 100: 2015)



Fuente: Savills Research con datos del Ministerio de Transportes

En este contexto de elevada demanda, los precios continúan con la trayectoria de crecimiento iniciada tras la salida de la crisis económica. Los precios tanto en obra nueva (+109,7%) como en vivienda de segunda mano (+80,5%) se han casi duplicado desde 2015, registrando crecimientos más marcados en los últimos trimestres.

Las cinco mayores ciudades del país muestran un aumento significativo en los precios del mercado de segunda mano desde 2015. Este crecimiento es especialmente representativo en los últimos trimestres, destacando las ciudades de Málaga, Madrid y Valencia, que registraron a Q2 2025 crecimientos interanuales del 13,6%, el 13,5% y el 12,8% respectivamente.

Cabe mencionar, sin embargo, las diferentes velocidades a las que el mercado residencial español crece. El mercado presenta una marcada disparidad geográfica en cuanto a precios y volumen de transacciones. Según el Ministerio de Transportes, el precio medio de la vivienda a nivel nacional se sitúa actualmente en torno a los 2.094 €/m², aunque esta cifra oculta importantes diferencias regionales.

Tan solo el 32,6 % de las compraventas se concentra en provincias con precios superiores a la media nacional, a pesar de que estas regiones agrupan únicamente el 13,7 % de la población. Esta concentración de la actividad en mercados de alto valor —como Madrid, Baleares, País Vasco o algunas zonas de la costa mediterránea— evidencia el peso de factores como la inversión, la demanda internacional o la expansión del mercado laboral.

En el extremo opuesto, encontramos las provincias con precios inferiores a 1.300 €/m² —que representan casi el 50 % de la población nacional— apenas generan el 10,4 % de las transacciones. Este desajuste revela una desconexión entre asequibilidad y dinamismo del mercado, donde los territorios más asequibles, lejos de captar más demanda, muestran una actividad limitada debido a factores estructurales como la pérdida demográfica, baja demanda o, incluso, menor atractivo inversor.

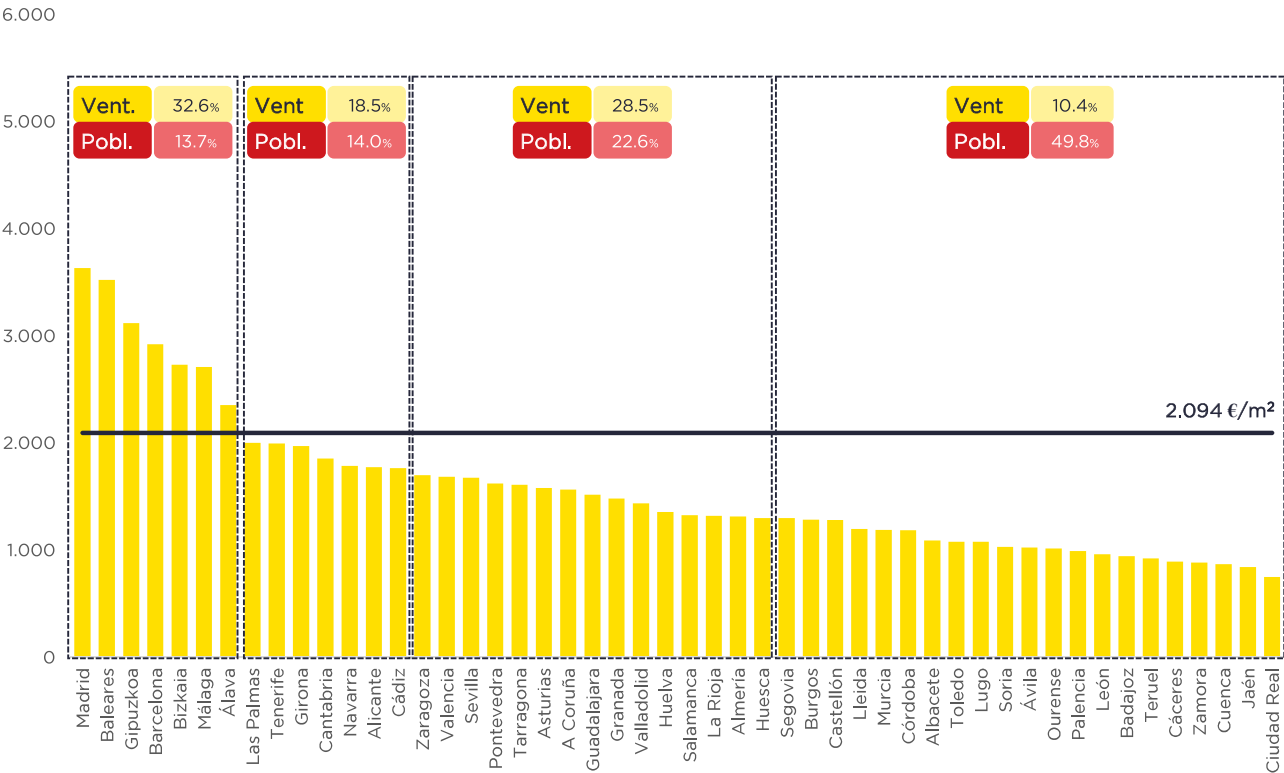


Los cuellos de botella en la oferta de vivienda, unido a una demanda estructural cada vez más elevada, ponen en riesgo la accesibilidad a la propiedad, especialmente entre los más jóvenes

Savills Research



Fig. 9 - El desequilibrio del mercado residencial en España
compraventas de vivienda y precios en €/m² por provincias (1S 2025)



Fuente: Savills Research con datos del INE y Ministerio de Transportes

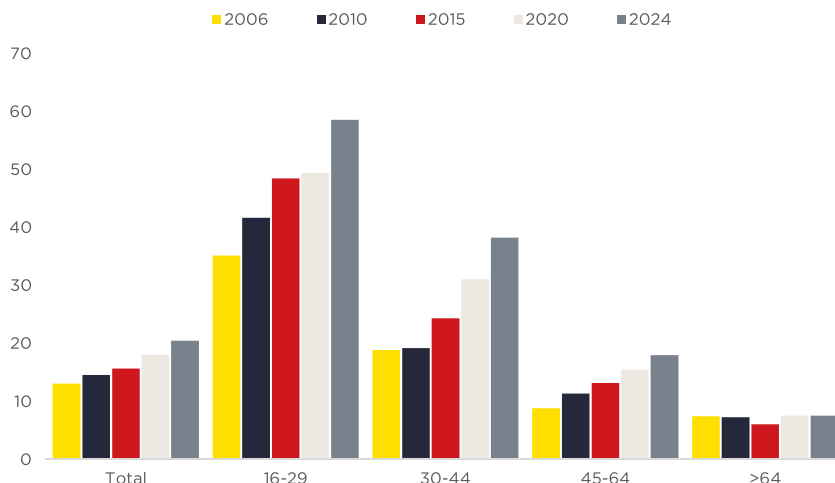


Mercado de alquiler

Los precios de alquiler siguen creciendo, impulsados por la demanda procedente de un mercado de compraventa cada vez menos accesible.

Fig. 10 - Evolución del Régimen de Tenencia en España

% de la población por rangos de edad (2006 - 2024)



El mercado de alquiler en España muestra un crecimiento sostenido, impulsado por factores demográficos, económicos y sociales que están transformando los patrones de acceso a la vivienda.

Uno de los principales motores de esta evolución es el aumento continuo del número de hogares, junto con una reducción progresiva del tamaño medio. Paralelamente, la proporción de hogares que optan por el alquiler frente a la compra ha crecido de manera constante, situándose, según datos del INE, en 2024 en el 20,4 % del total (17,0% en alquiler a precios de mercado y un 3,4% con precio inferior al de mercado). Esta tendencia, consolidada en la última década, se ve reforzada por la necesidad de movilidad laboral, así como la dificultad de acceso a la propiedad.

Esta preferencia por el alquiler es especialmente marcada entre la población

Fuente: INE

joven, donde se estima que más de la mitad de los menores de 30 años residen en régimen de alquiler, ya sea por elección o por necesidad.

El crecimiento de hogares en alquiler es más relevante en mercados con precios residenciales elevados y fuerte capacidad de atracción poblacional. En este sentido, las provincias de Madrid, Barcelona o Valencia, junto con sus áreas metropolitanas, destacan por un notable aumento en la demanda de alquiler, impulsado por sus dinámicas laborales y económicas más potentes.

De acuerdo con los datos del Ministerio de Vivienda, en las grandes áreas urbanas de más de 50.000 habitantes reside el 69% de la población española y se concentra más del 77% del empleo. Esta concentración de la actividad económica y laboral en determinados territorios ha generado un flujo migratorio desde zonas rurales y ciudades pequeñas hacia grandes núcleos urbanos.

Estos migrantes, en su mayoría motivados por razones laborales, muestran una alta preferencia inicial por el alquiler. Por ello, la formación de nuevos hogares, que se espera sea significativa en los próximos años, se concentrará territorialmente, intensificando la demanda en los mercados de alquiler. Aunque históricamente el alquiler ha estado vinculado principalmente a los segmentos más jóvenes, actualmente esta modalidad gana protagonismo también entre grupos de mayor edad.

Oferta

La demanda de vivienda en alquiler se satisface mayoritariamente a través del mercado de segunda mano, dado que prácticamente toda la oferta está en manos de pequeños propietarios particulares. Según datos del Banco de España, en 2024, estos representan aproximadamente el 92 % de la oferta total, mientras que los inversores institucionales controlan solo un 8 %. Este predominio del segmento particular implica que gran parte del producto disponible suele presentar deficiencias en mantenimiento y cierto grado de obsolescencia (pintura desgastada, instalaciones anticuadas en cocinas y baños, etc.)

Es relevante destacar que el stock disponible en el mercado de segunda mano no es ilimitado ni puede satisfacer la demanda de forma indefinida. De hecho, se observa una preocupante tendencia decreciente en la oferta disponible, que ha disminuido en España más de un 57 % entre finales del 2020

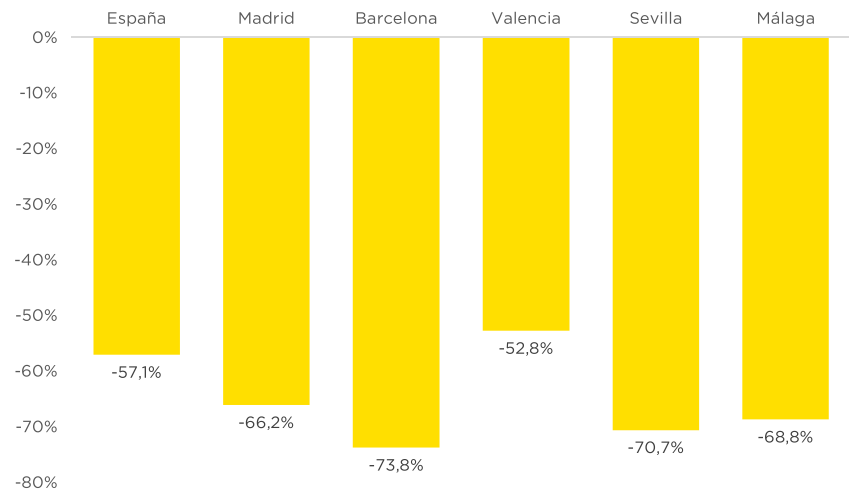
y el segundo trimestre de 2025. Esta caída es especialmente acusada en mercados clave como Barcelona y Madrid, donde la oferta de alquiler ha descendido un 74 % y un 66 %, respectivamente, en los últimos cinco años.

Este fuerte descenso responde, en primer lugar, a una demanda muy superior a la oferta existente. Sin embargo, también se ve influenciado por la retirada de parte del producto del mercado, motivada por la incertidumbre generada entre los arrendadores por determinados aspectos

regulatorios, que afectan su confianza y disposición a mantener sus viviendas en alquiler. Asimismo, la fuerte subida de los precios hace la rotación en el mercado sea menor, lo que a su vez hace disminuir la oferta.

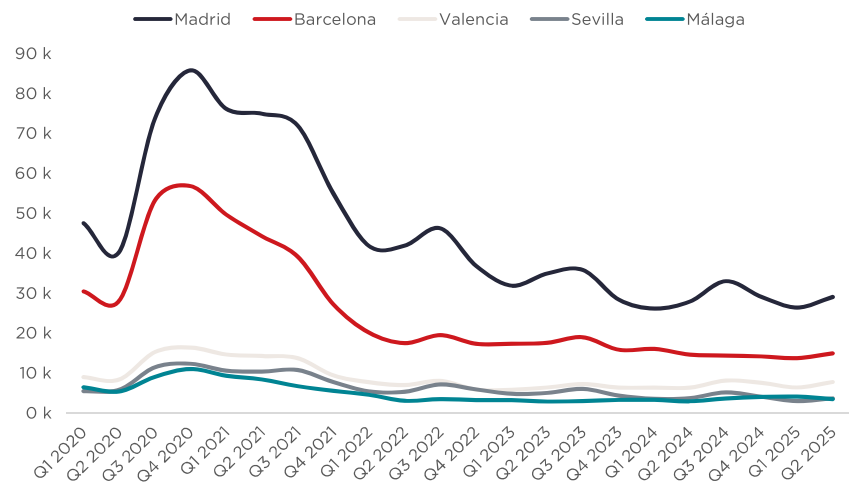
Es importante subrayar que esta reducción del stock disponible apenas se ha visto compensada por la entrada de producto proveniente de inversores institucionales, que aún controlan una pequeña cuota de mercado. No obstante, se prevé que para 2028

Fig. 11 - Evolución de la oferta de alquiler en España vs principales ciudades (T4 2020 - T2 2025)



Fuente: Savills Research con datos de Idealista

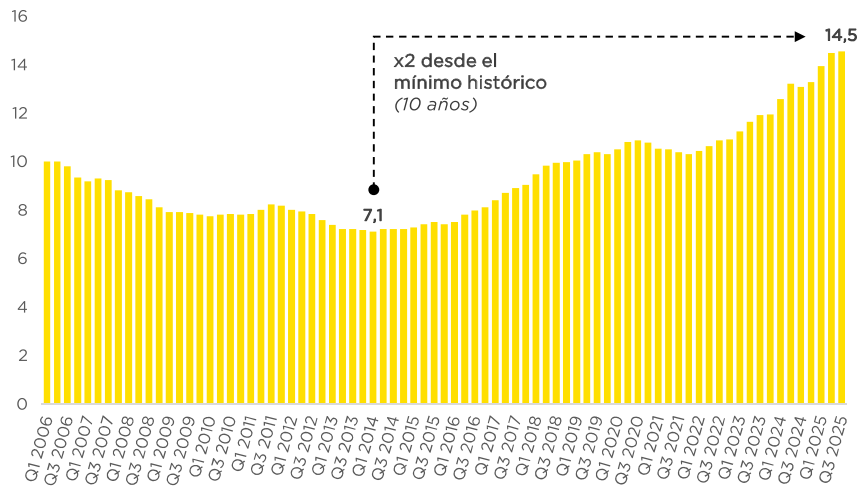
Fig. 12 - Evolución de la oferta de alquiler principales ciudades (T4 2020 - T2 2025)



Fuente: Savills Research con datos de Idealista



Fig. 13 - Evolución de las rentas de alquiler en España
€/m²/mes (2006 - 3T 2025)



Fuente: Savills Research con datos de Idealista

se incorporen al mercado cerca de 48.000 nuevas viviendas de origen institucional, lo que podría aliviar parcialmente esta tensión en la oferta.

Según las estimaciones actuales, en 2025 se entregarán aproximadamente 18.000 nuevas viviendas en régimen de alquiler BTR, frente a la creación prevista de más de 300.000 nuevos hogares en el mismo periodo. Incluso bajo un escenario altamente conservador, en el que solo el 20 % de los nuevos hogares accediera al mercado del alquiler, la demanda potencial ascendería a 60.000 viviendas —lo

que implica una brecha de más de 40.000 unidades que no estarían siendo cubiertas por la nueva oferta.

Sin embargo, la actividad promotora orientada al alquiler, y en particular el desarrollo de proyectos Build to Rent (BTR), resulta claramente insuficiente para absorber la demanda actual y la que se proyecta a corto y medio plazo.

Este desajuste estructural subraya la necesidad de acelerar la producción de vivienda en alquiler, no solo mediante el

desarrollo institucional (BTR), sino también con mecanismos de colaboración público-privada y estrategias urbanísticas adaptadas al nuevo contexto demográfico y económico. Creemos que acciones como la liberalización y recalificación de los suelos y un marco jurídico que incentive a los propietarios a ofrecer sus viviendas al mercado ayudarían a paliar, en parte, el mencionado desajuste estructural.

Precios

Este desajuste entre oferta y demanda está incrementando los precios de alquiler a un ritmo récord. Desde el mínimo histórico registrado en 2014, los precios de alquiler se han duplicado aproximadamente. Asimismo, en 2025, los precios del alquiler continúan su escalada en todo el territorio español, con un incremento medio nacional del 9,5 % interanual hasta el tercer trimestre.

Ciudades principales como Madrid (+8,4 %) y Sevilla (+7,3 %) destacan por un crecimiento particularmente sólido, mientras que varias capitales provinciales también superan la media nacional.

Este aumento se explica en parte por la subida paralela de los precios de venta de viviendas, que está empujando a numerosos hogares—especialmente los más jóvenes y con menores ingresos—hacia el mercado de alquiler, incrementando así la demanda y generando una presión adicional al alza en los precios del alquiler.

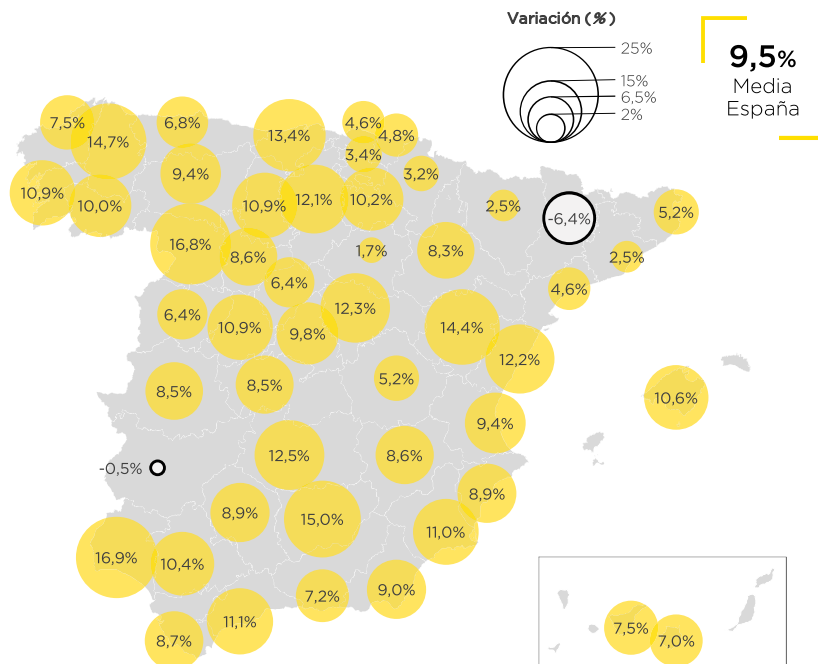
En los últimos cinco años, en las ciudades donde el aumento de los precios de venta



Los precios de alquiler han subido en lo que llevamos de 2025 (3T) un 9,5% en España

SAVILLS RESEARCH

Fig. 14 -Evolución de los precios de alquiler por provincia
variación desde principio de año hasta 3T 2025

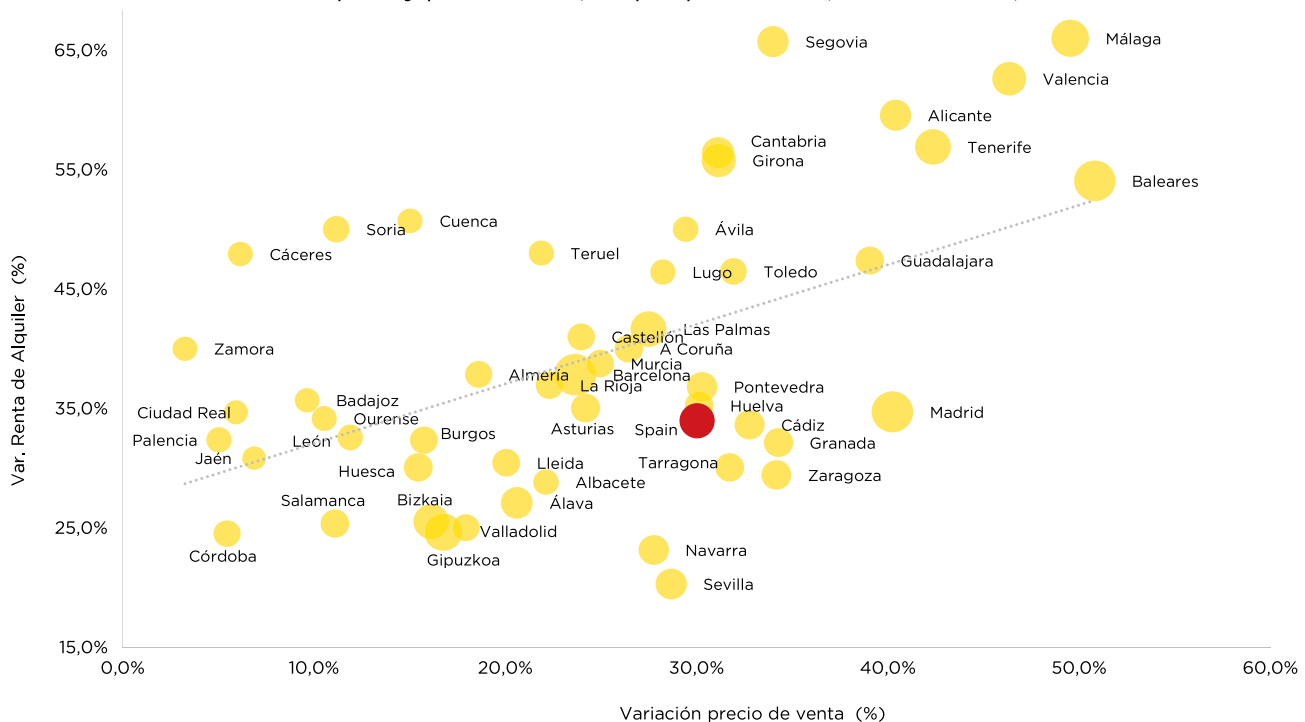


ha sido más pronunciado —como Málaga (+66 %), Valencia (+62 %) y Baleares (+54 %)— el mercado de alquiler también ha registrado crecimientos destacados. Este fenómeno responde a un desplazamiento en la demanda: a medida que la compra de vivienda se vuelve menos asequible, un número creciente de hogares opta por el alquiler, intensificando la presión en zonas con oferta limitada y precios ya elevados, como Madrid y Barcelona.

Fuente: Savills Research con datos de Idealista / el tamaño de la burbuja representa la variación

Fig. 15 - ¿Cómo afecta el precio de venta al mercado de alquiler?

variación de la renta de alquiler y precios en €/m² por provincias (últimos 5 años)



Fuente: Savills Research con datos de Idealista y Ministerio de Transportes / El tamaño de la burbuja representa la renta de alquiler a 3T 2025

Mercado de inversión

El segmento residencial tiene cada vez más peso en el mercado inversor en España

En los últimos años, el panorama de la inversión inmobiliaria en España ha experimentado una transformación significativa, marcada por la aparición y consolidación de nuevos segmentos de mercado.

Los activos multifamily y hotel han aumentado notablemente su peso relativo dentro del volumen total de inversión, registrando incrementos aproximados de +11 y +7 puntos porcentuales, respectivamente, en comparación con su promedio histórico. Esta tendencia al alza responde al creciente interés de los inversores por los activos residenciales y turísticos, impulsado por cambios demográficos, procesos de urbanización y la evolución en las preferencias de estilo de vida.

Volumen de inversión

La inversión en el sector residencial en España cerró 2024 superando los 3.500 millones de euros, manteniéndose en el nivel récord de inversión de 2022 y recuperándose tras la caída registrada en 2023. En 2024, más del 50% de esta inversión, impulsada por la subida de tipos y la implementación de la regulación al alquiler, se destinó a proyectos de Flex-Living, relegando el mercado multifamily a una posición secundaria.

Esta rotación hacia el Flex-Living responde a dos factores principales. Por un lado, la complejidad y mayor dificultad para iniciar proyectos Build-to-Rent (BTR) desde su fase inicial. Por otro, la creciente demanda insatisfecha de alojamiento temporal, especialmente en mercados con elevada actividad económica y laboral. La posibilidad de desarrollar proyectos Flex-Living sobre suelo terciario —más económico que suelo residencial— ha acelerado su expansión, al permitir retornos atractivos para los inversores.

Además, el riesgo regulatorio asociado a esta tipología es considerado controlado siempre que los contratos de arrendamiento sean de carácter temporal, generalmente inferiores a doce meses, aunque el marco normativo aún presenta cierta incertidumbre sobre la

definición exacta de “temporada”.

En 2025, durante los tres primeros trimestres, la inversión residencial superó los 1.900 millones de euros, lo que supone ajuste del

-5,5% interanual. Se observa un retorno gradual hacia el segmento multifamily, impulsado en parte por la reducción de los tipos de interés, que mejora las condiciones financieras para proyectos BTR.

Fig. 16 - Evolución de la inversión residencial en España 2020 - 3T 2025

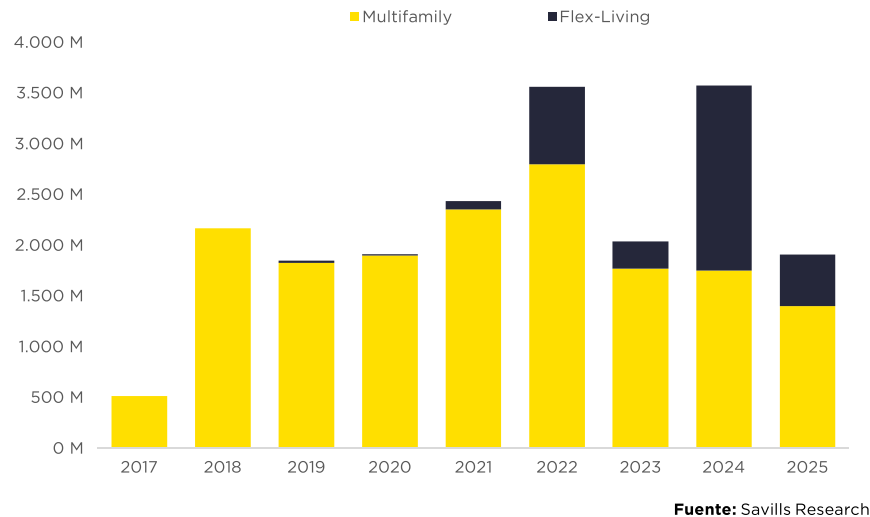
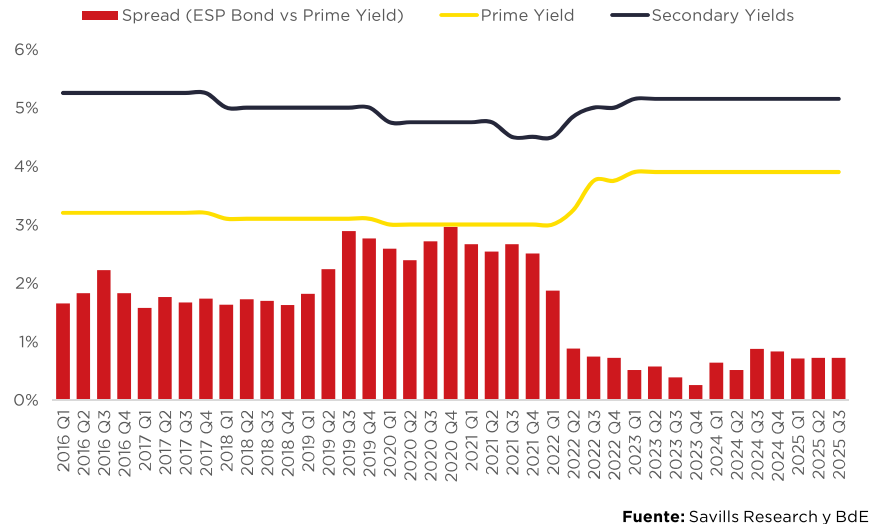


Fig. 17 - Multifamily Yields
prime Yields vs Bono Español a 10 años (3T 2025)



Las operaciones de inversión predominantes oscilan entre los 25 y 50 millones de euros, representando cerca del 35% del volumen total invertido y un 30% del número total de transacciones en 2025. Cabe destacar una reducción del 5% en el tamaño medio de las operaciones respecto a años anteriores, reflejando una diversificación en el perfil de los inversores y una mayor fragmentación del mercado.

En términos de concentración, el top 10 de inversores acapara más de la mitad de la inversión residencial acumulada hasta el tercer trimestre de 2025. Por ubicación geográfica, Madrid continúa dominando el mercado, concentrando más del 67% del total invertido a nivel nacional. A nivel de estrategia de inversión, los inversores muestran una clara preferencia por activos más Core ubicados en las principales ciudades, aunque se observa un interés creciente por productos situados en las periferias metropolitanas.

Rentabilidades

A pesar de la reciente caída en los tipos de interés, el impacto aún no se ha reflejado plenamente en todos los segmentos del mercado inmobiliario. Hasta la fecha, solo algunos sectores específicos —como oficinas, industrial, residencias de estudiantes (PBSA) y residencias para personas mayores— han comenzado a mostrar señales de ajuste, evidenciando las primeras fases de una revalorización y un renovado interés por parte de los inversores.

En cuanto al mercado residencial, la tasa de rentabilidad inicial exigida por los inversores (NiY) se ha mantenido estable durante 2024 y 2025, situándose en un 3,9% para los mercados prime. La bajada de los tipos de interés ha permitido una reconstitución leve de la prima de riesgo. Sin embargo, sigue siendo muy estrecha para convencer a los inversores institucionales de volver al segmento BTR. La valorización de los activos ya no refleja una lógica financiera, sino un desajuste estructural entre oferta y demanda.

Las previsiones indican una ligera contracción adicional de la yield durante el resto de 2025, aunque esta será moderada. No se espera que las rentabilidades netas vuelvan a niveles tan bajos como los observados en 2021 (3,00%), debido a la actual coyuntura económica y las expectativas de inflación y tipos.

Outlook

Buenas perspectivas del segmento residencial

- El mercado residencial español mantendrá una dinámica positiva en 2025, con una demanda sólida impulsada por factores demográficos, migratorios y económicos. La concentración poblacional en grandes ciudades y zonas costeras continuará tensionando los precios, tanto en compraventa como en alquiler.
- Se espera que en 2025-2026, el mercado de la vivienda en venta mantendrá la tendencia alcista, la bajada actual de los tipos de interés por parte del BCE y la expectativas de que aún pueden ajustarse hasta 25 p.b. más continuará con el impulso en las compraventas.
- La oferta de vivienda nueva sigue siendo insuficiente para absorber el crecimiento de la demanda, lo que genera un desequilibrio estructural traducándose en aumentos sostenidos de precios y empeoramiento de la accesibilidad. Un fenómeno que se acentúa en los mercados más dinámicos, como Madrid, Barcelona, Málaga, Valencia y las Islas Baleares.
- El mercado de alquiler se ha convertido en una alternativa cada vez más relevante, especialmente para jóvenes y hogares con menor capacidad adquisitiva. Sin embargo, la escasez de oferta profesionalizada y el envejecimiento del parque existente limitan su capacidad de respuesta, provocando subidas de rentas y empeoramiento de la accesibilidad.
- El segmento de multifamily es el asset class privilegiado para los inversores que buscan ganar exposición en el sector. El capital se concentra en mercados con alto potencial de crecimiento. A pesar de ello, el segmento de multifamily se enfrenta a varios retos, tanto regulatorios como financieros, que podrían frenar el desarrollo del sector.

ANEXO 7

ESG Y SOSTENIBILIDAD

07. ESG / Sostenibilidad

Introducción

El sector inmobiliario representa el 38% de las emisiones globales de CO₂, por lo que desempeña un papel fundamental en el camino hacia el "Net Zero". Cuando el Acuerdo de París entró en vigor en 2016, los países de todo el mundo se comprometieron a reducir sus emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) para 2050, con el objetivo de limitar el calentamiento global a 2°C, aspirando a reducirlo aún más, a 1.5°C. Como resultado, la Unión Europea ha comenzado a explorar las acciones necesarias para reducir significativamente las emisiones para 2030 y lograr la neutralidad de carbono para 2050. Su estrategia, llamada Pacto Verde, se alinea con el Acuerdo de París y los objetivos vinculados a la Agenda 2030 de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). Por lo tanto, para apoyar el Pacto Verde, se han adoptado nuevas estrategias y regulaciones para abordar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima y la sostenibilidad en general.

Las regulaciones clave incluyen:

- La revisión de la Directiva sobre Información no Financiera (NFRD/CSRD)
- El Reglamento de Taxonomía de la UE y
- La Regulación de Divulgación de Finanzas Sostenibles (SFDR)
- Diversa regulación a nivel local que se desarrolla más adelante a lo largo del presente anexo.

Las primeras dos tendrán implicaciones directas en las obligaciones de informes (ESG) de las empresas. La SFDR se dirige a los participantes del mercado financiero. Sin embargo, afectará a las empresas mediante la creciente demanda de los inversores para una divulgación detallada de ESG. Además, los marcos normativos clave para respaldar los objetivos climáticos son la Directiva de Eficiencia Energética en Edificios (EPBD). Regula los edificios en toda la UE y tiene como objetivo fomentar la eficiencia energética y acelerar la implementación de fuentes de energía renovable en el sector de la construcción.

Las siguientes iniciativas regulatorias tienen un impacto directo en el sector comercial e inmobiliario:

Los propietarios y administradores de activos en Europa pueden tener muchas razones diferentes para integrar datos de sostenibilidad y ESG en sus procesos de inversión y gestión de carteras. Para los inversores, es importante comprender cuáles son las razones más relevantes para ellos e integrar estos datos de manera adecuada en sus operaciones. Las razones clave incluyen:

- Cumplir con requisitos fiduciarios o regulatorios
- Satisfacer las demandas de los clientes, el mercado y otras partes interesadas
- Complementar el análisis financiero con el análisis ESG
- Tomar decisiones de inversión "responsables"
- Facilitar la consistencia y comparabilidad entre los mercados.

¿Qué es ESG?

Los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ESG) son un conjunto de estándares con los cuales una empresa puede medir su desempeño en términos de conducta sostenible, así como las características inherentes de una propiedad.

El término ESG y los criterios asociados se aplican cada vez más al determinar el valor de los bienes raíces. La definición se refiere a una abreviatura de las palabras Medio Ambiente, Social y de Gobierno Corporativo, y como tal, se ha convertido en una definición importante para diversos responsables de políticas.

"Medio ambiente" abarca consideraciones de riesgo sobre el cambio climático (por ejemplo, consumo de energía), pero también consideraciones más amplias (contaminación del suelo, selección de materiales de construcción, residuos/reciclaje, biodiversidad, etc.);

"Social" tiene en cuenta cómo un edificio funciona tanto para sus ocupantes como para las comunidades. Los principales factores que influyen en el impacto social de los edificios son la flexibilidad, la capacidad de adaptación a otros usos, las tasas de ocupación, el bienestar como prueba de cómo los bienes raíces afectan a las personas en términos sociales y de bienestar, etc. Se está revisando la infraestructura e instalaciones de los edificios en relación con la sostenibilidad social, en lugar de las operaciones o la gestión del edificio. Sin duda, estos elementos tienen una contribución social directa. Esto es especialmente útil para resaltar los activos con bajo rendimiento y potencial de mejora.

"Gobierno Corporativo" se refiere a la forma en que una empresa es dirigida, administrada y controlada por el propietario, el administrador de la propiedad y los ocupantes. Esto incluye los sistemas y procesos implementados para la toma de decisiones, la responsabilidad, la gestión de riesgos y la transparencia. Una gobernanza efectiva puede ayudar a garantizar que un edificio funcione de manera ética y responsable, y asegurar que quienes sean responsables de administrar y ocupar el edificio rindan cuentas.

Regulaciones a nivel local

A parte de la regulación procedente de la UE listada arriba, hay regulación específica aprobada para España, la cual listamos a continuación:

- Ley 11/2018 de Información no Financiera y Diversidad (LINF).
- Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
- Real Decreto 450/2022, de 14 de junio, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.
- Real Decreto 34/2023, de 24 de enero, por el que se modifican el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental
- Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental
- Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas
- Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.
- RD 163/2014, de 14 de marzo, por el que se crea el registro de Huella de Carbono (además de este Registro Nacional, las Comunidades de Cataluña, Andalucía, Baleares, Canarias y Valencia tienen su propio registro de huella de carbono)
- Ley 41/2010, de 29 de diciembre, de protección del medio marino.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, modificada por la Ley 33/2015, de 21 de septiembre.
- Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.
- Ley 43/2003 de Montes, de 21 de noviembre, modificada por la Ley 21/2015, de 20 de julio.
- Real Decreto 656/2017, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Almacenamiento de Productos Químicos
- Reglamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 sobre la divulgación de información relativa a la sostenibilidad en el sector de los servicios financieros.
- Decreto Ley 5/2022 regula medidas de agilización en los procedimientos relativos a proyectos de energías renovables

- Real Decreto 376/2022, de 17 de mayo, por el que se regulan los criterios de sostenibilidad y de reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero
- Real Decreto 34/2023, de 24 de enero, por el que se modifican el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire; el Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, aprobado mediante el Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre; y el Real Decreto 208/2022, de 22 de marzo, sobre las garantías financieras en materia de residuos.
- Real Decreto 208/2022 sobre las garantías financieras en materia de residuos
- Real Decreto 487/2022 para prevención y control de la legionelosis
- Real Decreto 1029/2022, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la salud contra los riesgos derivados de la exposición a las radiaciones ionizantes.
- Real Decreto 1055/2022, de 27 de diciembre, de envases y residuos de envases

Impacto en la Valoración

El estándar internacional para la inversión sostenible o de impacto es obtener una buena puntuación de ESG, siendo "Paris Proof / Net Zero" la puntuación más alta alcanzable. Existe una expectativa general de que los edificios que priorizan el medio ambiente y la salud de los ocupantes, al tiempo que minimizan el uso de recursos naturales y el impacto negativo en la biodiversidad, mantendrán su valor a largo plazo en comparación con aquellos que no lo hacen.

Los inversores pueden tener diversas estrategias de inversión para obtener rendimientos, pero ESG es una influencia cada vez más crítica en la toma de decisiones de inversión y gestión en toda la industria. La evaluación de ESG analiza el impacto del edificio físico (especificaciones básicas y uso) en el medio ambiente, y los criterios de inversión pueden cubrir desde emisiones de carbono, certificaciones a nivel de activos, ya sean ambientales o de salud y bienestar, gestión de energía y servicios públicos, hasta el despliegue de tecnología para monitorear y medir el cumplimiento.

Los beneficios sociales y comunitarios, así como la naturaleza de las operaciones de los inquilinos, también pueden ser consideraciones y, especialmente, los costes de transición para que los edificios cumplan con los criterios ESG.

Los inversores también reconocen que ESG está cambiando lo que los inquilinos desean, impulsando sus necesidades ocupacionales actuales y futuras, y que los edificios deben adaptarse a estas necesidades.

Creemos que los edificios sostenibles deben satisfacer las necesidades de los propietarios, ocupantes y el público en general, al tiempo que minimizan el impacto ambiental en todo el ciclo de vida del edificio. Las definiciones de sostenibilidad abordan la equidad social y los impactos ambientales, como el uso de energía y el consumo de recursos durante la creación y operación.

Tanto debido a la legislación como a la presión social, las consideraciones ESG son cada vez más cruciales para la comercialización de una propiedad. El mercado demanda edificios de alto rendimiento en términos de emisiones de carbono, eficiencia energética y servicios sociales. Sin embargo, para algunas características de sostenibilidad, (aún) no es posible determinar qué influencia tienen en el valor de mercado de la propiedad valorada. Algunas características, como la eficiencia energética, pueden proporcionar un beneficio directo mayor para el inquilino que para el propietario. No obstante, investigaciones (inter)nacionales demuestran que las características sostenibles se traducen en un valor más alto, por ejemplo, debido a un alquiler de mercado más alto, precios de venta más altos, aumento de las tasas de ocupación, menores gastos operativos, períodos de comercialización más cortos, mayor ingreso neto por alquiler, tasas de capitalización más bajas y aumento de la productividad/bienestar de los empleados.

Según la Guía de Valoración de RICS, evaluamos y reportamos el valor a la luz de la evidencia obtenida. Si bien los valoradores deben reflejar los mercados, no liderarlos, somos conscientes de las características de sostenibilidad y las implicaciones que pueden tener en los valores de las propiedades a corto, medio y largo plazo. Por lo tanto, hemos obtenido información del cliente

sobre los cambios actuales o anticipados en los alquileres y otros ingresos relevantes de la propiedad/es, así como cualquier cambio importante en los atributos no físicos de la propiedad/es, como otros términos de arrendamiento, permisos de planificación, avisos legales, etc. En nuestra valoración, consideramos y describimos los siguientes factores de sostenibilidad y ESG que podrían afectar la valoración:

Como es habitual en estos casos, no hemos llevado a cabo una investigación detallada ni test en la propiedad, así como tampoco se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental de la propiedad. Sin embargo, podemos comentar sin responsabilidad que durante nuestra inspección no hubo nada que suscitara preocupación en cuanto a una posible contaminación.

En cuanto al análisis ESG, se han producido operaciones de venta de propiedades de la misma tipología en algunos lugares de Europa, las cuales han afectado negativamente a los precios de compra, penalizándolos por no obtener una calificación de certificación suficientemente buena. No obstante, el impacto real de momento no se ha visto en España, en este tipo de operaciones de compraventa puede que no haya un efecto directo en los ingresos, pero sí en la rentabilidad.

Estamos a la espera de ver cómo el comité cambiará la metodología sobre cómo hacer estas calificaciones y si tendrá un impacto en el EPC, lo cual es probable. Con una posible revisión de las metodologías, lo que solía ser una C puede acabar siendo un D. Todavía no estamos seguros de esto, ya que no se sabrá hasta que la directiva sea aprobada en Europa, lo cual se espera que pase a finales de año.

Si una propiedad no cumple en algún momento con los diferentes límites mencionados anteriormente, podría influir en la liquidez del activo y, por lo tanto, los compradores potenciales lo tendrían en cuenta en la valoración, ya que las mejoras de eficiencia implican CAPEX, invertir dinero adicional para cumplir con la regulación.

En el largo plazo (2040), el activo puede tener un riesgo potencial de alineación con la nueva directiva, lo que podría requerir una inversión de CAPEX para reforzar su rendimiento energético. Para evaluarlo mejor, siempre recomendamos llevar a cabo un diagnóstico CRREM (basado en el consumo real de los últimos 12 meses) para ver dónde puede estar el posible riesgo de obsolescencia en un horizonte 2030-250.

En el caso de locales comerciales individuales integrados en un edificio, entendemos que la capacidad de llevar a cabo una obra de CAPEX de inversión, en relación con el rendimiento energético, es más limitada para el conjunto del edificio.

Entendemos que, con el tiempo, a medida que se va definiendo la normativa de sostenibilidad, se ejecutará a medio plazo el CAPEX necesario para realizar mejoras en activos repartidos entre diferentes propietarios, con el fin de cumplir con dicha normativa y evitar tener un activo varado ("stranded asset").

Macarena Bustamante MRICS
RICS Registered Valuer
Directora de Valoraciones
Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Ana María Pereda MRICS
RICS Registered Valuer
Director de Valoraciones
Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Andrew Stevens MRICS
RICS Registered Valuer
Director Valoraciones
Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.



FINAL Sector Sup-T8, “Universidad” Parcelas 25

Final Audit Report

2026-03-09

Created:	2026-03-06
By:	Ohiana Zobra Lasasosa (ohiana.zobralasasosa@savills.es)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAO0Q1z6qSg6olKjQyxU7mcHjNfyxVxTci

"FINAL Sector Sup-T8, “Universidad” Parcelas 25" History

-  Document created by Ohiana Zobra Lasasosa (ohiana.zobralasasosa@savills.es)
2026-03-06 - 9:53:17 AM GMT- IP address: 51.49.5.57
-  Document emailed to Macarena Bustamante (macarena.bustamante@savills.es) for signature
2026-03-06 - 9:54:53 AM GMT
-  Document emailed to Anamaria Pereda (anamaria.pereda@savills.es) for signature
2026-03-06 - 9:54:53 AM GMT
-  Document emailed to Andrew Stevens (andrew.stevens@savills.es) for signature
2026-03-06 - 9:54:54 AM GMT
-  Email viewed by Andrew Stevens (andrew.stevens@savills.es)
2026-03-06 - 9:54:57 AM GMT- IP address: 89.40.209.144
-  Email viewed by Macarena Bustamante (macarena.bustamante@savills.es)
2026-03-06 - 9:54:59 AM GMT- IP address: 31.98.71.90
-  Email viewed by Anamaria Pereda (anamaria.pereda@savills.es)
2026-03-06 - 9:54:59 AM GMT- IP address: 31.98.65.225
-  Document e-signed by Andrew Stevens (andrew.stevens@savills.es)
Signature Date: 2026-03-06 - 9:57:41 AM GMT - Time Source: server- IP address: 113.203.177.232
-  Document e-signed by Macarena Bustamante (macarena.bustamante@savills.es)
Signature Date: 2026-03-06 - 12:01:18 PM GMT - Time Source: server- IP address: 51.49.5.57
-  Email viewed by Anamaria Pereda (anamaria.pereda@savills.es)
2026-03-09 - 8:23:41 AM GMT- IP address: 188.190.123.198





Document e-signed by Anamaria Pereda (anamaria.pereda@savills.es)

Signature Date: 2026-03-09 - 10:08:11 AM GMT - Time Source: server- IP address: 51.49.5.57



Agreement completed.

2026-03-09 - 10:08:11 AM GMT



Adobe Acrobat Sign