

044.017.P_REP
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

P.4 “PASAJE ADRA”
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA
29006 MÁLAGA
Enero 2026

Arquitecto
Juan Antonio Ruiz Macías

Promotor
Kolac Properties S.L.

ÍNDICE

A. MEMORIA

1. Antecedentes.
2. Descripción del ámbito o la unidad reparcelable.
3. Relación de titulares e interesados afectados por la reparcelación y administración actuante.
4. Criterios de valoración de las superficies adjudicadas de las fincas resultantes.
5. Criterios de adjudicación de las fincas resultantes.
6. Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.
7. Descripción o indicación de las construcciones que se mantienen con especificación de las parcelas de resultado en las que se localizan.
8. Cargas y derechos inscritos y no inscritos sobre las fincas o parcelas de origen que son objeto de cancelación o traslado a las fincas o parcelas de resultado.
9. Determinación de la existencia de derechos de realojo y retorno y previsiones para hacerlos efectivos.
10. Relación de gastos de urbanización conforme a lo establecido en el artículo 189 RGL.
11. Determinación de las operaciones jurídicas que deban efectuarse de conformidad con la normativa hipotecaria.
12. Otras circunstancias que contribuyan a explicar los acuerdos que se proponen.
13. Procedimiento y efectos de la aprobación del proyecto de reparcelación
14. Redactor

B. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS O PARCELAS DE ORIGEN

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

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

E. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

F. PLANOS

1. Situación y emplazamiento.
2. Delimitación e información, estado actual.
3. Ordenación detallada.
4. Adjudicación de fincas resultantes.
5. Superposición de las fincas de origen y de fincas resultantes.

G. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

A. MEMORIA

1. Antecedentes

Conforme establece el artículo 92 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de las fincas, parcelas o solares aportados incluidos en el ámbito de actuación o unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de ordenación urbanística de aplicación, con adjudicación del aprovechamiento lucrativo, de edificabilidad o de fincas resultantes a las personas interesadas, en proporción a sus respectivos derechos y la cesión y adjudicación a la Administración actuante de las cesiones obligatorias.

Por su parte, el artículo 140 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece las distintas finalidades que podrá tener la reparcelación, pudiéndose articular mediante agrupación instrumental de las fincas de origen o por sustitución de éstas por las fincas de resultado correspondientes, en los términos establecidos en la normativa hipotecaria, debiéndose señalarse en el propio proyecto de reparcelación la opción que se adopte.

Pues bien, el objeto del presente Proyecto de Reparcelación tiene por objeto la reparcelación del ámbito de la unidad de ejecución UE-P.4 Pasaje Adra, del Plan general de ordenación urbanística de Málaga, de conformidad con la ordenación urbanística detallada resultante de la Modificación de Estudio de detalle de la UE-P.4 Pasaje Adra, actualmente en tramitación, mediante la sustitución de las fincas de origen aportadas incluidas en la unidad de ejecución, por parcelas de resultado a las personas interesadas, en proporción a sus respectivos derechos, así como la cesión y adjudicación a la Administración actuante de las cesiones obligatoria.

Fundamentación jurídica.

El presente Proyecto está redactado de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 y siguientes de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, así como los artículos 140 y siguientes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, siéndole de aplicación los siguientes cuerpos normativos:

- a) El 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.
- b) La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, la "LISTA").
- c) El Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (en adelante, el "RGL").
- d) El Decreto 1993/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (en adelante, el "RHU").
- e) Estudio de detalle de la UE-P.4 Pasaje Adra, C/ Juan A. Delgado, aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 2006 por Ayuntamiento Pleno y publicado en BOP de Málaga número 45 de 6 de marzo de 2007.
- f) Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga aprobado definitivamente el 28 de julio de 2011 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, publicado, previa subsanación, en BOJA número 170 de 30 de agosto 2011 (en adelante, el "PGOU").
- g) Modificación del Estudio de detalle de la UE-P.4 Pasaje Adra, aprobado definitivamente el 30 de octubre de 2025 por Ayuntamiento Pleno (en adelante, el "MED")

Se presenta este Proyecto por la persona promotora de la actuación para, con cumplimiento de la tramitación prevista en los artículos 156 y siguientes del RGL, y una vez firme el acuerdo de aprobación o ratificación, se proceda a su inscripción en el Registro de la Propiedad, previa certificación expedida por la Administración actuante, en los términos previstos en el artículo 158.2 del RGL y en los artículos 2 y 6 y siguiente del RHU.

El instrumento de ordenación cuya ejecución se realiza.

Modificación de Estudio de detalle de la UE-P.4 Pasaje Adra, aprobado definitivamente el 30 de octubre de 2025 por Ayuntamiento Pleno.

Promotor y legitimación.

El presente documento se redacta por iniciativa de la sociedad mercantil KOLAC PROPERTIES S.L. con CIF B 70.769.625 y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Arjona 14, Planta 1, Oficina 2, 41001 Sevilla; representada por D. Juan Lasheras Rodríguez con [REDACTED] entidad legitimada para formular el presente Proyecto de Reparcelación, como persona promotora de la actuación, en base a lo establecido en el artículo 156 RGL.

Unidad de ejecución.

Conforme dispone el artículo 204.1 del RGL, las unidades de ejecución operan como ámbitos para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales, con autonomía técnica y económica, precisas para la ejecución del instrumento de ordenación urbanística, sin perjuicio de las precisas para las conexiones exteriores, así como para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y justa distribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación.

En cuanto a la delimitación de la unidad o unidades de ejecución, el artículo 99.2 de la LISTA establece que le corresponde al instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de los terrenos objeto de una actuación de transformación urbanística. En ese mismo sentido el artículo 204.2 del RGL, que añade que, salvo determinación expresa del instrumento de ordenación, se entenderá que la delimitación de la actuación de transformación comporta la de unidades de ejecución coincidentes con la misma.

En cuanto a la delimitación de la actuación de transformación urbanística, la Disposición Transitoria Segunda del RGL dispone que los ámbitos de suelo urbano no consolidado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes -cual es el presente caso- tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística.

El planeamiento urbanístico vigente en el municipio donde se ubica el ámbito de actuación es la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga aprobado definitivamente el 28 de julio de 2011 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, publicado, previa subsanación, en BOJA número 170 de 30 de agosto 2011. Este planeamiento general incluye como área de planeamiento incorporado en suelo urbano no consolidado el Estudio de detalle de la UE-P.4 Pasaje Adra, C/ Juan A. Delgado, aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 2006 por Ayuntamiento Pleno y publicado en BOP de Málaga número 45 de 6 de marzo de 2007, cuya modificación se ha aprobado definitivamente el 30 de octubre de 2025 por Ayuntamiento Pleno.

Por tanto, estando el ámbito UE-P.4 Pasaje Adra en suelo urbano no consolidado, siendo este homólogo a una actuación de transformación urbanística, y entendiéndose que la delimitación de esta comporta la de una unidad de ejecución coincidente con la misma, tenemos que la unidad de ejecución objeto del presente proyecto de reparcelación.

Sistema de actuación.

Estudio de detalle de la UE-P.4 Pasaje Adra, C/ Juan A. Delgado, aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 2006 por Ayuntamiento Pleno y publicado en BOP de Málaga número 45 de 6 de marzo de 2007, determinaba de manera expresa el sistema de actuación por compensación, la modificación del estudio de detalle no afecta a dicha determinación.

Modalidad de ejecución y gestión

Establece el artículo 208 del RGL, en su apartado 1, que el sistema de compensación es de gestión privada. Asimismo, en su apartado 4 dispone que, efectuada la elección del sistema de actuación para el desarrollo de la actividad de ejecución urbanística, conforme al artículo 89 de la Ley, se podrán emplear las modalidades de gestión directa o indirecta. Para ello se atenderá a las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros y técnicos con que efectivamente cuente la Administración y la iniciativa privada interesada en asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

Por su parte, el artículo 89.3 de la LISTA establece que, en caso de gestión privada, podrán realizar los actos de ejecución, mediante gestión directa, las personas propietarias incluidas en el ámbito de actuación o en la unidad de ejecución que representen más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie.

Asimismo, el artículo 211 del RGL establece que la actividad de ejecución mediante sistema de compensación se podrá llevar a cabo mediante gestión directa o indirecta prevista en el artículo 89 de la Ley, pudiéndose llevar a cabo la gestión directa del sistema de compensación mediante las siguientes modalidades: (i) actuando mediante modalidad suscrita por la totalidad de los propietarios, (ii) por modalidad simplificada, o (iii) constituyéndose la Administración actuante y los responsables de la ejecución en Junta de Compensación.

En el presente caso en el que la actividad de ejecución se realizará mediante sistema de compensación de gestión directa en la modalidad suscrita por la totalidad de los propietarios, en este caso, propietario único.

La iniciativa se formalizará, conforme al artículo 212.2 del RGL, presentando ante la Administración actuante la siguiente documentación:

- a) Los compromisos de plazos de ejecución totales y parciales de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el instrumento de ordenación o a los fijados por el municipio.
- b) La justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, conforme a los parámetros estimativos de las bases para el desarrollo y ejecución, o a lo establecido en el instrumento de ordenación o por la Administración actuante.
- c) Propuesta de proyecto de reparcelación y potestativamente una propuesta de proyecto de urbanización.
- d) Garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 195 por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización.

Cumplimiento de los presupuestos de la actividad de ejecución

Tanto el artículo 90 de la LISTA, como el artículo 125 del RGL establecen como presupuestos de la actividad de ejecución (i) la aprobación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística a ejecutar, así como (ii) la delimitación del correspondiente ámbito de actuación o unidad de ejecución.

En concordancia con el artículo 212.3 del RGL se está tramitando el instrumento de ordenación detallada preceptivo, por lo que se permite la tramitación simultánea de este y de los instrumentos de ejecución, en los términos establecidos en el RGL.

Plazos y sentido del silencio administrativo

Conforme el artículo 212.5 del RGL, el plazo máximo para aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación regulado en este artículo será de dos meses desde la presentación de la solicitud. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo.

El sistema de compensación quedará establecido con la aprobación de la iniciativa formulada por la persona propietaria única, en concordancia con el 212.6 del RGL.

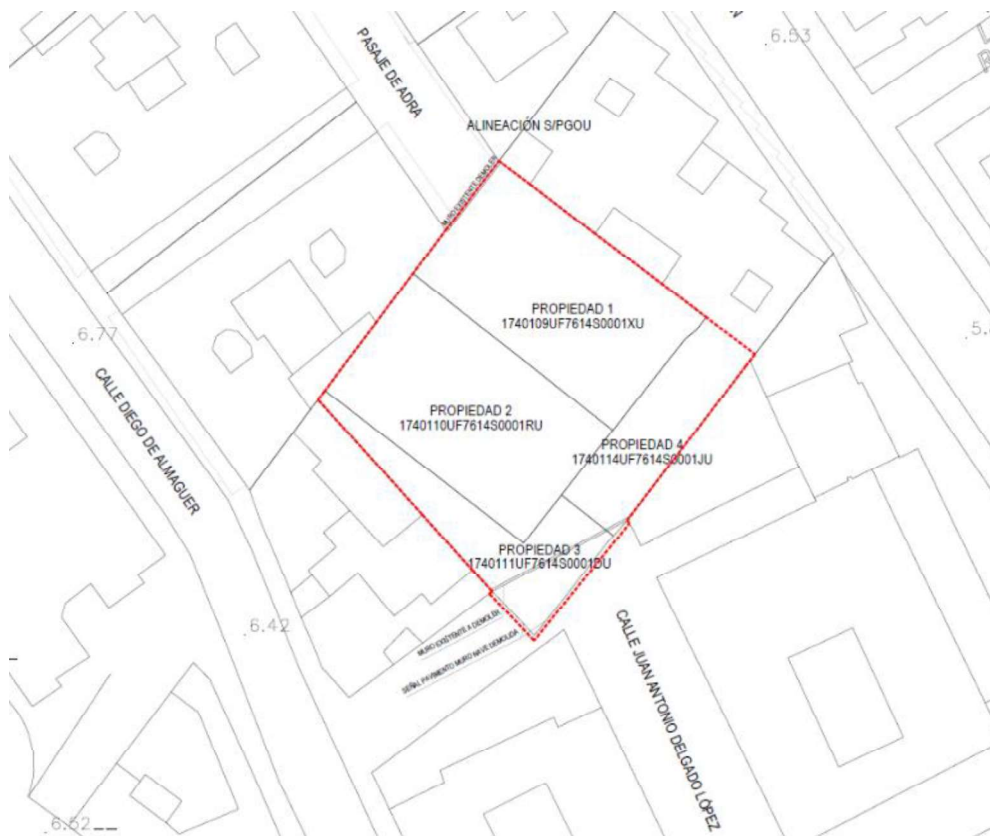
2. Descripción del ámbito o la unidad reparcelable

2.1. Localización

El área objeto de esta actuación se localiza en el término municipal de Málaga, se corresponde con la Unidad de Ejecución en suelo urbano UE-P4 "Pasaje Adra", de su Plan General, se corresponde con el centro geográfico de su núcleo urbano concretamente entre la calle Juan Antonio Delgado López, y la continuación del Pasaje de Adra.

Se corresponde con las siguientes parcelas catastrales:

	Referencia catastral	Localización
1	1740109UF7614S0001XU	C/. Juan A Delgado López 9, Suelo, 29006 Málaga
2	1740110UF7614S0001RU	C/. Juan A Delgado López 7, Suelo, 29006 Málaga
3	1740111UF7614S0001DU	C/. Juan A Delgado López 5, Suelo, 29006 Málaga
4	1740114UF7614S0001JU	C/. Juan A Delgado López s/n, Suelo, 29006 Málaga



2.2. Superficie y linderos

Como se observa en la documentación gráfica del presente estudio de detalle, la delimitación es trapezoidal, con una superficie de 920,04 m².

	Referencia catastral	Localización	Superficie catastral (m ²)	Superficie real (m ²)
1	1740109UF7614S0001XU	C/. Juan A Delgado López 9	325,82	325,82
2	1740110UF7614S0001RU	C/. Juan A Delgado López 7	323,26	323,26
3	1740111UF7614S0001DU	C/. Juan A Delgado López 5	146,67	146,67
4	1740114UF7614S0001JU	C/. Juan A Delgado López s/n	124,29	124,29
			920,04	920,04

El ámbito limita al noroeste con fachada a futura apertura de Pasaje Adra de 28,40 m, al suroeste con medianería de edificaciones existentes de 30,39 m, al sureste con fachada a C/Juan Antonio Delgado López de 33,64 m, y al noroeste con medianería de edificio existente de 30,13 m.

Actualmente el área no presenta edificaciones y se encuentra cerrada mediante fábrica de bloque de hormigón en su lindero con la calle Juan Antonio Delgado López, por la que se accede, y mediante antigua fábrica de fachada de bloques de una nave ya demolida en su lindero con el Pasaje Adra.

El ámbito queda delimitado por las siguientes coordenadas UTM Huso 29 ETRS89:

371600.73 4063902.91 371593.23 4063908.76 371588.15 4063912.70 371586.23 4063914.14
371585.96 4063914.09 371585.52 4063914.35 371585.34 4063914.72 371580.45 4063908.23
371577.27 4063903.80 371568.70 4063892.54 371568.34 4063892.13 371568.38 4063892.09
371577.26 4063882.54 371584.85 4063874.18 371588.92 4063870.02 371590.78 4063872.36
371590.73 4063872.47 371592.48 4063874.69 371592.75 4063875.04 371595.62 4063878.74
371595.80 4063878.95 371596.29 4063879.51 371597.58 4063880.97 371597.54 4063881.06
371597.46 4063881.29 371603.84 4063889.44 371608.34 4063895.67 371608.96 4063896.53
371600.73 4063902.91

2.3. Características topográficas

El terreno objeto del plan se presenta con una topografía ligeramente descendente de norte a sur y de este a oeste, como puede observarse en la cartografía, con cotas desde +102,02 hasta +99,80.

2.4. Cobertura vegetal

El ámbito no presenta cobertura vegetal de relevancia, tan sólo plantas herbáceas y pequeñas higueras.

2.5. Estructura urbanística: calificación

La estructura urbanística se fundamenta en la calificación de suelo asignada por el planeamiento general y la Modificación del Estudio de Detalle de la UE-P4 "Pasaje Adra". La zonificación se establece dividiendo el suelo en las siguientes zonas:

- Residencial
- Zonas verdes

Los usos pormenorizados y compatibles se desarrollan detalladamente en las normas urbanísticas.

Usos pormenorizados lucrativos

Se han establecido siguientes usos lucrativos pormenorizados, localizados en tres manzanas con las siguientes características:

Usos lucrativos			
Parcela	Suelo neto (m2)	Coef. Edif. (m2t/m2s)	Edificabilidad (m2t)
M1	452,19	3.92	1.771,00
	452,19		1.771,00

La superficie total de suelo de uso lucrativo es de 452,19 m², lo que equivale al 49,15 % de la superficie del sector.

Sistema local de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios básicos

El planeamiento general para la unidad de ejecución establece una reserva de 463,45 m2 para sistema local de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios básicos.

El total de suelo destinado a dotaciones del sistema local asciende a 467,84 m², lo que supone el 50,85 % de la superficie bruta del sector. Su localización y superficies quedan recogidas en la documentación gráfica y se corresponden con la zona siguiente:

Zona verde SLV-P.14 (m ²)	467,84
---------------------------------------	--------



Edificaciones existentes en la nueva ordenación

Como se expresó antes, no existen edificaciones actualmente en el ámbito de presente instrumento de planeamiento.

3. Relación de titulares e interesados afectados por la reparcelación y administración actuante.

Tendrán la consideración de interesados afectados por la reparcelación, aquellos que consten en Registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, los que aparezcan con tal carácter en registros fiscales en concepto de titulares de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados o de cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad y, en concreto, los referidos en el artículo 147 del RGL.

En el presente caso, son titulares o interesados los que, a continuación, se relacionan:

Kolac Properties S.L. con CIF B 70.769.625 y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Arjona 14, Planta 1, Oficina 2, 41001 Sevilla, representada como administrador único por Juan Lasheras Rodríguez, con DNI [REDACTED], según Escritura de Constitución número 2024/1067, autorizada en día 22 de febrero de 2024 por el Notario Arturo Otero López-Cubero, inscrita con fecha 7 de marzo de 2024, en el tomo 7552, folio 161, inscripción 1 con hoja SE-143272 en el Registro Mercantil de Sevilla, en su condición de titular de la finca aportada 1, registral de Málaga nº 16172/B, compuesta por cuatro fincas catastrales con referencia 1740109UF7614S0001XU, 1740110UF7614S0001RU, 1740111UF7614S0001DU y 1740114UF7614S0001JU.

En cuanto a la definición y cuantificación de los derechos, a continuación, se relacionan los que, teóricamente, corresponderían:

Finca aportada	Descripción	Titular	Superficie m2	Cuota	Aprovechamiento Objetivo (UA)	Cesión 10,00%	Aprovechamiento Subjetivo (UA)
1	Registral 16172/B	Kolac Properties S.L.	920,04	100,00%	1.771,00	177,10	1.593,90
Total			920,04	100,00%	1.771,00	177,10	1.593,90

De conformidad con lo anterior, resultarían, teóricamente, las siguientes unidades de aprovechamiento materializables:

Titular	Descripción	Aprovechamiento materializable (UAs)
Kolac Properties S.L.	Por titularidad de terrenos en el ámbito	1.593,90
Ayuntamiento de Málaga	Por 10,00% cesión	177,10
Total		1.771,00

En la ejecución del planeamiento objeto de este Proyecto de Reparcelación ostenta la condición de Administración Actuante el Excmo. Ayuntamiento de Málaga domiciliado en Avenida de Cervantes, 4. 29016 Málaga, con CIF P2906700F, quien ejerce sus funciones como tal.

4. Criterios de valoración de las superficies adjudicadas de las fincas resultantes.

El presente proyecto de reparcelación se ha redactado ajustándose a los criterios de la reparcelación definidos en el artículo 145 y siguientes del RGL.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado en las fincas adjudicadas habrá de ser proporcional al aprovechamiento urbanístico al que subjetivamente tengan derecho los adjudicatarios de éstas.

Las parcelas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución, con arreglo a su uso y edificabilidad, y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

Para ello, tal y como establece el artículo 145.1.c) del RGL, con motivo de la formulación del proyecto de reparcelación, y con la exclusiva finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas, se podrá aplicar, justificadamente, y sólo a los efectos de la unidad de ejecución o ámbitos de actuación, coeficientes de ponderación concretos y actualizados al momento del inicio del procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación para cada uso y tipología edificatoria, y sus distintas ubicaciones, en función de la ordenación detallada aprobada.

En el caso que nos ocupa al existir una única parcela edificable con igual uso, tipología y localización no procede la aplicación de coeficientes de ponderación, por lo que se corresponde la unidad de edificabilidad (m2t) a la unidad de aprovechamiento (ua).

El cálculo de valor de la unidad de aprovechamiento se estima en base al Real Decreto Ley 7/2015, de 30 de octubre, texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana, y al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la ley de suelo.

RS. VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO DE USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA (VALOR UA)	775,00 eur/m2t o eur/ua
--	--------------------------------

Vv. Valor del producto inmobiliario acabado	2.844,80 eur/m2t
--	-------------------------

Descripción: El producto inmobiliario acabado se corresponde con un edificio destinado a vivienda unifamiliar plurifamiliar de renta libre.

Actualmente no se disponen de datos estadísticamente significativos sobre transacciones reales que permitan la determinación de su valor se puede establecer una aproximación concreta al municipio, para lo que realizaremos un estudio de la oferta actual inmobiliaria en el municipio con una selección de seis testigos comparables.

Testigos					Coef. Homogeneización					Valores
Nº	Localización y características básicas	Sup. Const. (m2)	Precio (eur)	Rep. (eur/m2)	Calidad	Localización	Antigüedad	Dto. Neg.	% Peso	Homogeneizados
1	Calle Diego de Almaguer 6, Bajo, 29006 Málaga Uso: Residencial vivienda Tipología: Viv. Plurifamiliar Sup. Parcela (m2): NP Antigüedad: 2023 Conservación: Buena Calidad: Alta Vendedor: LOK Gestión inmobiliaria Teléfono: 722115768	36,00	142.000,00	3.944,44	1,10	1,00	1,00	0,95	10	4.121,94
2	Calle Manuela Nogales s/n, Bajo, 29006 Málaga Uso: Residencial vivienda Tipología: Viv. Plurifamiliar Sup. Parcela (m2): NP Antigüedad: 2020 Conservación: Buena Calidad: Alta Vendedor: Servicios inmobiliarios VALL Teléfono: 951 12 35 22	50,00	147.900,00	2.958,00	1,05	1,00	1,00	0,95	15	2.950,61
3	Calle Asalto 2, 2º, 29006 Málaga Uso: Residencial vivienda Tipología: Viv. Plurifamiliar Sup. Parcela (m2): NP Antigüedad: 1980 Conservación: Buena Calidad: Media Vendedor: Mari Luz (Particular) Teléfono: 643 74 82 17	75,00	180.000,00	2.400,00	1,10	1,00	1,10	0,95	20	2.758,80
4	Calle Zúñiga 3, Bajo, 29006 Málaga Uso: Residencial vivienda Tipología: Viv. Plurifamiliar Sup. Parcela (m2): NP Antigüedad: 2020 Conservación: Buena Calidad: Alta Vendedor: Antonio (particular) Teléfono: 649169631	200,00	530.000,00	2.650,00	1,10	1,00	1,05	0,95	20	2.907,71
5	Calle La Unión 71, 4º, 29006 Málaga Uso: Residencial vivienda Tipología: Viv. Plurifamiliar Sup. Parcela (m2): NP Antigüedad: 1970 Conservación: Buena Calidad: Media Vendedor: AVP Real Estate Teléfono: 851 81 35 21	70,00	150.000,00	2.142,86	1,10	1,00	1,10	0,95	15	2.463,21
6	Calle La Unión 68, 3º, 29006 Málaga Uso: Residencial vivienda Tipología: Viv. Plurifamiliar Sup. Parcela (m2): NP Antigüedad: 1970 Conservación: Buena Calidad: Media Vendedor: AVP Real Estate Teléfono: 851 81 35 21	120,00	255.000,00	2.125,00	1,10	1,00	1,10	0,95	20	2.442,69

Vv. Valor en venta del producto inmobiliario acabado (eur/m2t):	2.844,80
--	-----------------

Vc. Valor de la construcción	1.257,00 eur/m2t
-------------------------------------	-------------------------

Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.
Para los cálculos tomamos como referencia para fijar el presupuesto de ejecución material, el valor indicado en el Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de los distintos tipos de obras del año 2.024 publicado por el Colegio de Arquitectos.

	eur/m2t	Observaciones
Coste construcción de edificaciones	1.069,81	
Presupuesto de ejecución material (PEM)	899,00	100,00% sobre PEM
Gastos generales y beneficio industrial	170,81	19,00% sobre PEM
Presupuesto de contrata (VRC)	1.069,81	100,00% sobre VRC
Gastos necesarios totales	187,22	
Honorarios facultativos	85,58	8,00% sobre VRC
Tasa por licencia	21,40	2,00% sobre VRC
ICIO	32,09	3,00% sobre VRC
Gastos legales y seguros obligatorios	32,09	3,00% sobre VRC
Otros gastos	16,05	1,50% sobre VRC
Vc. Valor de la construcción (eur/m2t)	1.257,00	

K. Coeficiente de los gastos generales	1,40
---	-------------

Este coeficiente incluye los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización. Dicho coeficiente K, que tiene con carácter general un valor de: **1,40**

VRS. VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	775,00 eur/m2t
--	-----------------------

$$VRS = (Vv / K) - Vc = 775,00 \text{ eur/m2t o eur/ua}$$

5. Criterios de adjudicación de las fincas resultantes.

Conforme al artículo 32.b de la LISTA, en las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización deberá entregarse a la Administración el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente.

En concordancia con el artículo 51.2 del RGL, “el deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística podrá sustituirse por la entrega de su valor en metálico o de superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal”, además “en las actuaciones de transformación urbanística en las que deba reservarse un porcentaje de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, la entrega de suelo o de superficie edificada deberá realizarse en las fincas calificadas para esta finalidad y no podrá ser sustituida por su valor en metálico”.

Con carácter general se procurará:

- Que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares
- Evitar la adjudicación de parcelas en proindiviso. Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en metálico.

En este caso:

- No es posible adjudicar como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable.
- No existen parcelas destinadas a vivienda protegida.
- No hay interés por parte de la Administración de obtener superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal.

Se opta por que el promotor sustituya el deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística por la entrega de su valor en metálico.

En este caso se establece un techo máximo de 1.771,00 m² para el ámbito de la Unidad de Ejecución por lo que la cesión correspondiente al Excmo. Ayuntamiento en concepto del 10% de Aprovechamiento medio es de 177,10 m²t.

Aplicando el valor anteriormente calculado de repercusión de las superficies adjudicadas de las fincas resultantes correspondiente a 775,00 m2t/m2s, **se valora el valor en metálico del deber de entregar el suelo**

correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística en 137.252,50 euros (177,10 m²t · 775,00 m²t/m²s)

6. Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.

Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán los criterios previstos en la legislación estatal en materia de valoraciones, no pudiendo ser los criterios voluntariamente establecidos contrarios a la ordenación urbanística, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

En todo caso, deberán utilizarse criterios objetivos y generales para toda el área reparcelable.

Serán indemnizables los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, que deban extinguirse o destruirse para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de ordenación, debiendo estarse al respecto a lo dispuesto en el artículo 151 del RGL.

En los casos en los que proceda indemnizar a sus titulares se aplicarán los criterios previstos en la legislación estatal para la valoración de los bienes y derechos aportados.

En el caso del presente Proyecto de Reparcelación, no existen edificaciones, y las obras, plantaciones e instalaciones y otros elementos existentes, no se considerarán como valores aportados, no considerándose objeto de indemnización aquellos que deban destruirse por su incompatibilidad con la urbanización.

7. Descripción o indicación de las construcciones que se mantienen con especificación de las parcelas de resultado en las que se localizan.

No se mantiene ningún tipo de construcción sobre las parcelas de resultado.

8. Cargas y derechos inscritos y no inscritos sobre las fincas o parcelas de origen que son objeto de cancelación o traslado a las fincas o parcelas de resultado.

Este apartado tiene como objeto detallar las cargas y derechos inscritos, y no inscritos, sobre las fincas de origen que son objeto de cancelación o traslado a las parcelas resultantes, tal y como dispone el artículo 149. g) del RGL.

Finca aportada 1

Registral de Málaga nº 16172/B, compuesta por cuatro fincas catastrales con referencia 1740109UF7614S0001XU, 1740110UF7614S0001RU, 1740111UF7614S0001DU y 1740114UF7614S0001JU.

- Afección autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/anotación: 4ª, tomo 2440, libro 658, folio 84, de fecha: 11/03/2024.

- Afección autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/anotación: 5ª, tomo 2440, libro 658, folio 85, de fecha: 11/04/2024.

- Afección autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/anotación: 7ª, tomo 2440, libro 658, folio 85, de fecha: 27/11/2024.

Dichas cargas son compatibles con las determinaciones del planeamiento, por lo que se trasladarán a las parcelas resultantes de las que resulte adjudicataria la entidad Kolac Properties, SL, conforme a las reglas establecidas en el artículo 11 del RHU.

9. Determinación de la existencia de derechos de realojo y retorno y previsiones para hacerlos efectivos.

No existen derechos de realojo y retorno, ni consecuentemente previsiones para hacerlos efectivos

10. Relación de gastos de urbanización conforme a lo establecido en el artículo 189.

Dispone el artículo 149.i) del RGL que la Memoria del Proyecto de Reparcelación dispondrá de la relación de gastos de urbanización, conforme a lo establecido en el artículo 189 del RGL, añadiendo que el coste de las obras de urbanización se calculará según los datos contenidos en el presupuesto del proyecto de urbanización y, en su defecto, con sujeción a los importes que figuren en el instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada, debiendo calcularse, en otro caso, mediante una cifra estimativa que habrá de ser suscrita por técnico competente.

El documento deberá incluir un cuadro en el que se relacionen y cuantifiquen económicamente todos los gastos de urbanización.

Por su parte, el artículo 189 del RGL enumera los gastos de urbanización:

- a) Coste de las obras de urbanización, que comprende el coste de ejecución material de las obras, además de los gastos generales y beneficio industrial.
- b) Gastos de honorarios profesionales del instrumento de ordenación detallada, de los instrumentos de ejecución, y de la dirección técnica de las obras de urbanización y de sus instrumentos de evaluación ambiental.
- c) Gastos de gestión del sistema que, conforme al artículo 189.3 del RGL, no podrán exceder del 10% del total de los gastos de urbanización.
- d) Indemnizaciones que procedan en favor de los propietarios o titulares de derechos, edificaciones, instalaciones o plantaciones que deba demolerse o desaparecer por ser incompatibles con el planeamiento, así como el coste la demolición de estos.
- e) Gastos derivados de la garantía a que se refiere el artículo 195 del RGL, para la ejecución de las obras de urbanización.
- f) Costes que resulten imputables para dar cumplimiento a los derechos de realojo y retorno legalmente preceptivos.
- g) Gastos derivados de actuaciones notariales y registrales.
- h) Cualquiera otro expresamente asumido.
- i) Gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y servicios hasta la recepción de la urbanización por el municipio, en caso de aplicación del sistema de compensación.

Conforme a lo anterior, se incluye un cuadro en el que se relacionan y cuantifican económicamente todos los gastos de urbanización:

Gastos de urbanización (Art. 189 R Lista)	19 8.557,66
a) Gastos de las obras de urbanización	150.674,87
a.1. Obras de vialidad	33.699,00
a.2. Obras de saneamiento	6.739,80
a.3. Obras de instalaciones	26.959,20
a.4. Obras autoconsumo y gestión inteligente	
a.5. Infraestructuras de transporte público	
a.6. Obras de ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano	8.191,15
a.7. Obras de infraestructuras y servicios exteriores	
a.7.1. Obras de conexión a redes	54.920,83
a.7.2. Derechos de acometida de agua y saneamiento	
a.7.2.1. Derechos de acometida	
a.7.2.2. Cuota de inversión	
a.7.3. Derechos de acometida eléctrica	
a.8. Urbanización de SSGG y otras cargas	0,00
a.9. Mejoras en caso de agente urbanizador	0,00
a.10. Mantenimiento de obras y servicios hasta recepción	502,95
a.11. Gastos generales y beneficio industrial de la urbanizadora	19.111,94
a.12. Seguro todo riesgo a la construcción	550,00
b) Gastos de honorarios profesionales	24.880,00
b.1. Ordenación detallada	4.000,00
b.2. Evaluación ambiental estratégica	
b.3. Proyecto de reparcelación	4.000,00
b.4. Proyecto de urbanización y estudio de seguridad y salud	8.000,00
b.5. Dirección de obras	4.000,00
b.6. Coordinación de Seguridad y Salud	1.000,00
b.7. Proyecto especial de instalación	0,00
b.8. Dirección de obra de proyecto especial de instalación	0,00
b.9. Estudio geotécnico	2.500,00
b.10. Levantamiento topográfico	1.380,00
c) Gastos de gestión del sistema (10,00 % máximo)	21.037,12
c.1. Honorarios profesionales	
c.1.1. Honorarios por gestión jurídica	1.800,00
c.1.2. Honorarios por gestión técnica	1.800,00
c.1.3. Honorarios por administración, contab. y asesoría fiscal	1.800,00
c.2. Gastos de la tramitación y publicaciones	
c.2.1. Tasa municipal de ED	0,00
c.2.2. Tasa municipal de evaluación ambiental	0,00
c.2.3. Tasa municipal de Proyecto de Reparcelación	2.000,00
c.2.4. Tasa municipal de obras urbanización	2.514,73
c.2.5. I.C.I.O. de obras urbanización	3.822,39
c.2.6. Publicación BOP de ED	1.500,00
c.2.7. Publicación BOP Proyecto de Reparcelación	800,00
c.2.8. Publicación BOP Proyecto de Urbanización	800,00
c.2.9. Publicación Prensa de ED	600,00
c.2.10. Publicación Prensa Proyecto de Reparcelación	600,00
c.2.11. Publicación Prensa Proyecto de Urbanización	600,00
c.2.12. Tasa municipal por recepción de obras de urbanización	0,00
c.3. Gastos de las tasaciones y valoraciones preceptivas	
c.3.1. Valoración del suelo en su estado actual	900,00
c.3.2. Valoración del suelo en su estado urbanizado (ua)	1.500,00
c.4. Gastos de constitución y gestión de la entidad urbanística	
c.4.1. Honorarios por redacción de Proyecto de Bases y Estatutos de J	0,00
c.4.2. Tasa municipal de tramitación de Estatutos y Bases JC	0,00
c.4.3. Publicación BOP de Estatutos y Bases JC	0,00
c.4.4. Publicación Prensa de Estatutos y Bases JC	0,00

c.4.5. Arancel notarial de Escritura pública de constitución de JC	0,00
c.4.6. Tasa por inscripción de la Junta de Compensación REUC	0,00
d) Indemnizaciones	0,00
d.1. Expropiación de terrenos de propietarios no adheridos a JC	0,00
d.2. Indemnización por destrucción de edificaciones	0,00
d.3. Indemnización por destrucción de plantaciones	0,00
d.3. Indemnización por extinción de contratos de arrendamientos	0,00
d.4. Indemnización por extinción de servidumbres prediales	0,00
d.5. Indemnización por eliminación de otros derechos	0,00
e) Gastos por garantía de ejecución 7 % (art. 195 R LISTA)	1.265,67
e.1. Garantía en la modalidad de depósito	
e.2. Garantía en la modalidad de aval bancario	1.265,67
e.3. Garantía en la modalidad de constitución de carga hipotecaria	
f) Gastos derivados de los derechos de realojo y retorno	0,00
g) Gastos derivados de actuaciones notariales y registrales	700,00
g.1. Inscripción en el registro de la propiedad de nota marginal	100,00
g.2. Inscripción en el registro de la propiedad de reparcelación	600,00

11. Determinación de las operaciones jurídicas que deban efectuarse de conformidad con la normativa hipotecaria.

Establece el artículo 18.1 del RHU que, la inmatriculación de fincas, la rectificación de datos descriptivos, la reanudación del tracto interrumpido y la cancelación de derechos incompatibles se inscribirán en las fincas de origen con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución.

Pues bien, a continuación, se relacionan las operaciones jurídicas que deben inscribirse con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución:

Rectificación de descripción

Establece el artículo 8 del RHU que la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para la rectificación de la extensión superficial de fincas, sin necesidad de otro requisito.

Como operación jurídica complementaria para la inscripción del presente Proyecto, se solicita a la Sr./Sra. Registrador/a de la Propiedad, proceda a la rectificación de la extensión superficial de la Finca Aportada 1, finca registral de Málaga nº 16172/B, al haberse constatado, tras el oportuno levantamiento topográfico, que cuenta con una extensión superficial de 920,04 m2, en lugar de 772,62 m2 (superficie registral).

Se ha podido comprobar que una de las fincas catastrales que componen la finca aportada 1, concretamente la 1740114UF7614S0001JU, tiene titularidad catastral distinta, concretamente la mercantil Lomasbellas S.L., con CIF B29689205, y domicilio en C/ Santa Clara 4, 29009 Málaga.

Se ha procedido a solicitar certificado de inscripción de la finca catastral 1740114UF7614S0001JU siendo este negativo y certificación literal de la finca 16172/B que se aporta. Se aporta, además, la base gráfica georreferenciada, a los efectos oportunos.

Inscripción de las fincas de resultado y cancelación de los asientos de las fincas de origen

Mediante el presente se solicita la inscripción de las fincas de resultado descritas en el presente Proyecto de Reparcelación, y ello conforme a lo establecido en el artículo 13 del RHU.

Asimismo, se solicita la cancelación de los asientos de las fincas de origen, donde se harán constar los datos de las fincas de resultado que el proyecto adjudique, por subrogación real, a su titular y, en su caso, la finca de resultado a que ha sido trasladada cada carga o derecho compatible con la ordenación.

12. Otras circunstancias que contribuyan a explicar los acuerdos que se proponen.

No existen otras circunstancias que contribuyan a explicar los acuerdos que se proponen.

13. Procedimiento y efectos de la aprobación del proyecto de reparcelación

Procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación.

Conforme establece el artículo 92.2 de la LISTA, los proyectos de reparcelación deberán ajustarse al procedimiento que se establezca reglamentariamente.

Al respecto, los artículos 155 y siguientes del RGL regulan el procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación.

En el presente caso, la formulación del proyecto de reparcelación corresponde a la persona promotora de la actuación, al ejecutarse la actuación mediante la modalidad de gestión privada.

Tras la formulación del proyecto de reparcelación se procederá a dar cumplimiento de los trámites de información pública y audiencia.

El trámite de información pública se llevará a cabo por un plazo de veinte (20) días mediante anuncio que se publicará en el BOP y en el portal web de la Administración actuante, debiendo indicar el anuncio expresamente lo recogido en el artículo 8.2 del RGL.

Simultáneamente, se procederá a la notificación individualizada a los titulares de bienes y derechos afectados, considerando los datos que figuren en el Registro de la Propiedad, según la certificación expedida a tal efecto en el seno del procedimiento, y en los datos catastrales, para que, en el plazo de veinte (20) días efectúen las alegaciones que estimen oportunas.

Concluido el anterior trámite, los servicios competentes de la Administración actuante emitirán informe sobre el contenido del proyecto y las alegaciones que, en su caso, se hubieren presentado durante el mismo, en un plazo no superior a un mes, tras lo cual, se procederá a la aprobación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante.

El plazo máximo para la aprobación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante será de cuatro meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración. El vencimiento de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa legítima al interesado para entenderla aprobada por silencio administrativo, viniendo obligada la Administración actuante a emitir certificado del silencio a solicitud del interesado.

La resolución definitiva que recaiga será notificada a todos los interesados y publicada en igual forma.

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación o ratificación se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad, previa certificación expedida por la Administración actuante, de oficio, dentro del plazo de quince (15) días desde que expire el plazo máximo para resolver el procedimiento.

En la certificación expedida por la Administración actuante deberá constar la aprobación del proyecto o, en su caso, la acreditación del acto producido por silencio, y la documentación de este, junto a la necesaria para efectuar operaciones de actualización del tracto registral, u otras con incidencia registral prevista en la legislación hipotecaria.

Asimismo, la certificación incluirá la justificación, por la Administración actuante, de la notificación a todos los afectados en el expediente de los acuerdos de audiencia y aprobación del proyecto y considerará la subsanación de las rectificaciones que, en su caso, se solicitaran con la aprobación del proyecto.

Asimismo, la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto, que es el título inscribible, deberá contener las circunstancias referidas en el artículo 7 del RHU.

Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Conforme establecen los artículos 92.3 de la LISTA y 161.1 del RGL, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá, entre otros efectos, los siguientes efectos jurídico-reales:

- a) Transmitir a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos o fincas de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el instrumento de ordenación.
- b) Definir y adjudicar las fincas que resultasen de la actuación urbanística o actuación de transformación urbanística.
- c) Distribuir cargas y beneficios entre los propietarios y otros titulares de derechos.
- d) Afectar registralmente las fincas resultantes al cumplimiento de las correspondientes obligaciones y deberes urbanísticos.

Además, la aprobación de la reparcelación también tendrá los efectos económicos previstos en el artículo 162 del RGL.

14. Redactor.

El redactor del presente documento es el arquitecto D. Juan Antonio Ruiz Macías, colegiado con el número 5.172 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla y con domicilio profesional en calle Seguiriya 2, 41849 Aznalcázar.

RUIZ MACIAS JUAN

ANTONIO - 29494193M

Firmado digitalmente por RUIZ

MACIAS JUAN ANTONIO - 29494193M

Fecha: 2026.01.18 12:13:46 +01'00'

B. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS O PARCELAS DE ORIGEN

FINCA APORTADA UNO (finca registral 16172/B)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL LITERAL

URBANA: SOLAR que procede originariamente de la llamada Huerta de Santero, sito en el Partido Primero de la Vega, de este término municipal, en el Pasaje Juan Antonio Delgado López, donde ostenta los números cinco, siete y nueve, accediéndose a este pasaje por calle Antonio Luis Carrión, número siete, teniendo también acceso el solar por pasaje particular que da a calle Diego de Almaguer y con Pasaje de Adra. Linda: Por su Frente, con Pasaje Juan Antonio Delgado López y con la parcela catastral número 1740199UF7614S; por su Derecha, con parcela catastral número 1740108UF7614S edificio en comunidad y con parcela catastral número 1740199UF7614S; por su Izquierda entrando, con edificio en comunidad que se corresponde con la parcela catastral número 1740113UF7614S y con pasaje que da a calle Diego de Almaguer ; y por su Fondo o Espalda, con el Pasaje de Adra y con parcela catastral número 1740103UF7614S edificio en comunidad. Mide una extensión superficial de SETECIENTOS SETENTA y DOS METROS CON SETENTA y DOS DECÍMETROS CUADRADOS. En su interior se encuentran construidos tres edificios destinados a almacenes, integrados por tres naves, constituidas por muros de mampostería y cubiertas de uralita, sobre caballetes de madera e hierro. Sus linderos son los mismos de la parcela y ocupan la total superficie, o sea, setecientos setenta y dos metros con setenta y dos decímetros cuadrados. REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA.

DESCRIPCIÓN REAL

Descripción: Urbana. Finca sin edificar en calle Juan A. Delgado López s/n, 29006 Málaga, situada en suelo urbano, en la unidad de ejecución P.4 "Pasaje Adra", del PGOU de Málaga. Superficie Real: 920,04 m². Linderos: norte, con Pasaje de Adra, edificio en C/ Antonio Luis Carrión 7 y edificio en Pasaje de Adra 6; sur, con C/ Juan Antonio Delgado López y edificio en C/ Diego de Almaguer 4; este, con edificio en C/ Antonio Luis Carrión 7 y edificio en C/ Diego de Almaguer 4; y oeste, edificio en Pasaje de Adra 6, con Pasaje de Adra, edificio en Pasaje de Adra 6, C/ Diego de Almaguer 6 y parcela en calle Juan A. Delgado López 7.

Conforme al apartado 11 anterior "Determinación de las operaciones jurídicas que deban efectuarse de conformidad con la normativa hipotecaria", se solicita al Sr. Registrador rectificación de descripción, como operación jurídica que deben inscribirse con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución.

REFERENCIAS CATASTRALES:

1740109UF7614S0001XU; 1740110UF7614S0001RU; 1740111UF7614S0001DU; 1740114UF7614S0001JU

GEORRERENCIACIÓN

Código Seguro de Verificación (CSV) del Informe de Validación Gráfica Alternativa (IVGA) frente al parcelario catastral: CSV: W7TEQ5JVR5359Q6X

PROPIETARIO

Kolac Properties S.L. con CIF B 70.769.625 y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Arjona 14, Planta 1, Oficina 2, 41001 Sevilla.

TÍTULO

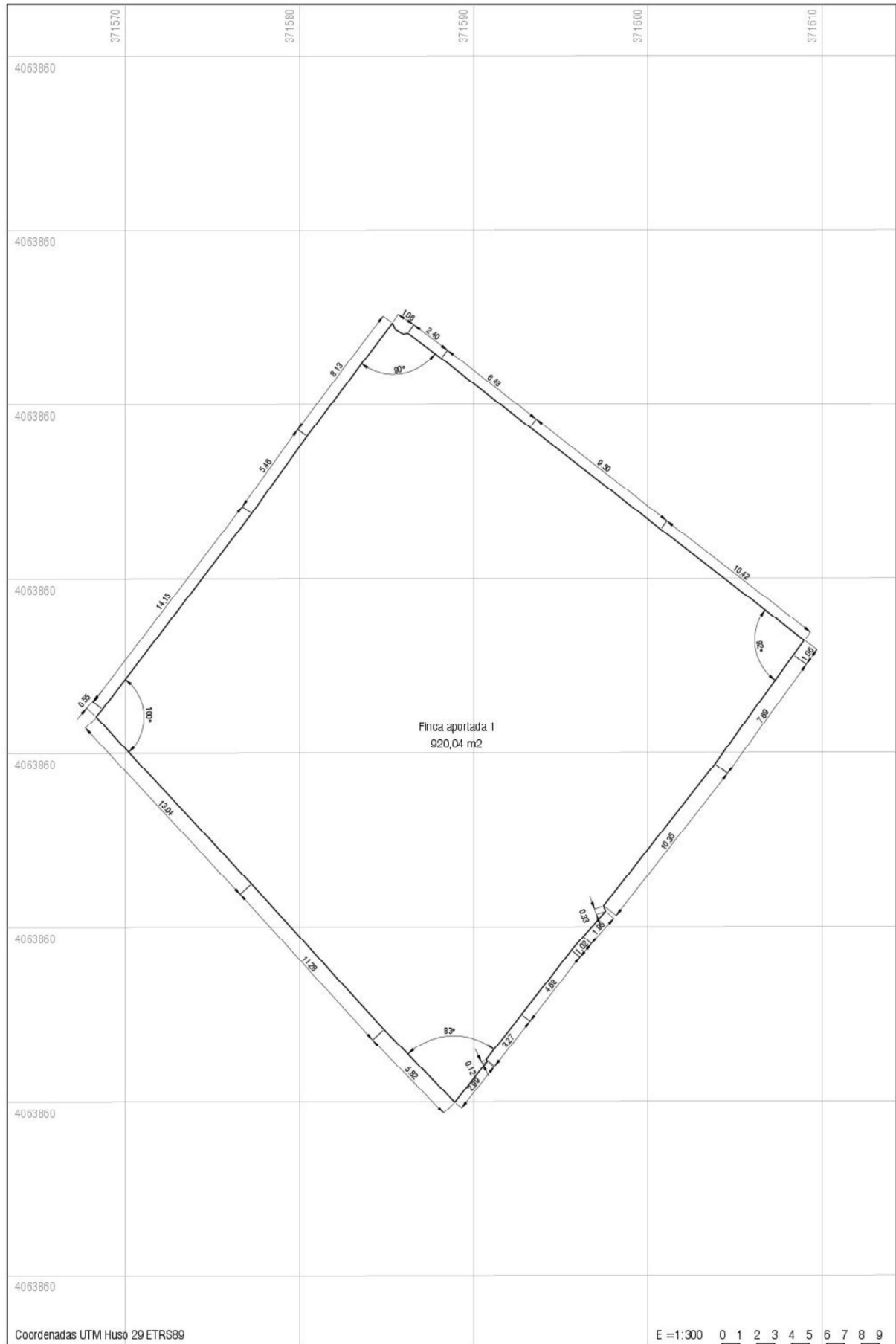
Adquirida por compraventa, Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a Don José María Florit de Carranza, con residencia en SEVILLA, el día 08/03/2024; inscrita con fecha 11/04/2024.

CARGAS

- Afección autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/anotación: 4ª, tomo 2440, libro 658, folio 84, de fecha: 11/03/2024.
- Afección autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/anotación: 5ª, tomo 2440, libro 658, folio 85, de fecha: 11/04/2024.
- Afección autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/anotación: 7ª, tomo 2440, libro 658, folio 85, de fecha: 27/11/2024.

INSCRIPCIÓN

Registro de la Propiedad nº 4 de Málaga. Finca registral: 16172/B. Tomo: 2440. Libro: 658. Folio: 85. CRU: 29022000626764



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

Dispone el artículo 151 del RGL que serán indemnizables los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del instrumento de ordenación, por ser incompatibles con éste, entendiéndose que se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y con el acto administrativo legitimante que requiriesen, o hayan sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Deberá recogerse en la presente memoria la descripción y localización de los que sean incompatibles con el instrumento de ordenación, así como la exposición y relación de los criterios seguidos para efectuar su valoración, debiendo efectuar la tasación de dichos elementos conforme a la legislación estatal.

En el caso del presente Proyecto de Reparcelación, no existen edificaciones, y las obras, plantaciones e instalaciones y otros elementos existentes, no se considerarán como valores aportados, no considerándose objeto de indemnización aquellos que deban destruirse por su incompatibilidad con la urbanización.

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

PARCELA RESULTANTE “M1”

DESCRIPCIÓN

Descripción: Urbana. Parcela resultante, con forma trapezoidal, denominada “M1” del Proyecto de Reparcelación del Ámbito de la UE-P.4 “Pasaje Adra” del PGOU de Málaga

Superficie: 452,19 m²

Linderos: Norte, con edificio de viviendas en Pasaje de Adra 6, parcela catastral 1740103UF7614S; Sur, con parcela resultante denominada “SLV-P.14” destinada a Espacios Libres del Proyecto de Reparcelación; Este, con parcela resultante denominada “SLV-P.14” destinada a Espacios Libres” del Proyecto de Reparcelación; Oeste, con edificio de viviendas en C/ Diego de Almaguer 6, parcela catastral 1740113UF7614S

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

EDIFICABILIDAD: 1.771,00 m²t

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO: 1.771,00 UAs

CALIFICACIÓN Y/O CATEGORÍA: Residencial. Vivienda Libre

GEORREFERENCIACIÓN

Código Seguro de Verificación (CSV) del Informe de Validación Gráfica Alternativa (IVGA) frente al parcelario catastral: CSV: S587PH8XR5E9VZT8

CARGAS

Afección al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la compensación como carga real que, conforme a la Cuenta de Liquidación Provisional de este Proyecto, es, para esta parcela, de 198.557,66 euros, correspondiéndole una cuota del 100,00% en la Cuenta de Liquidación Definitiva.

Aquellas cargas que graven las fincas de origen con las que ésta traiga correspondencia jurídica, declaradas compatibles con las determinaciones del planeamiento, que deban ser trasladadas, por subrogación real, y conforme a las reglas del artículo 11 del RHU

ADJUDICATARIO Y TÍTULO

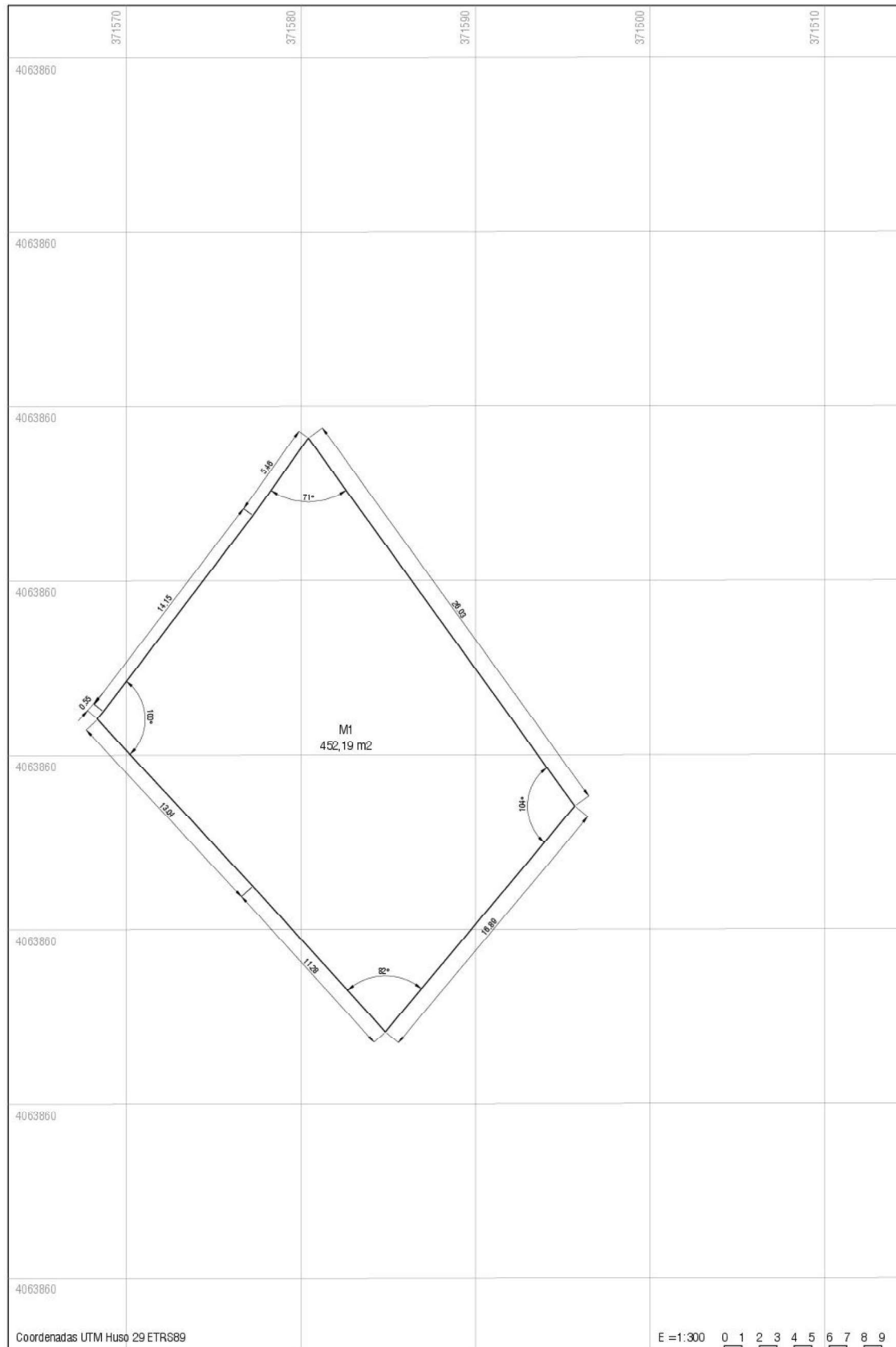
Kolac Properties, SL, por subrogación real, mediante el presente Proyecto de Reparcelación

CORRESPONDENCIA JURÍDICA

El 90,00 % de la parcela se corresponde con el 100,00 % de la finca aportada 1 y el 10,00 % restante no trae correspondencia jurídica por tratarse de la sustitución de su valor en metálico del deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística (10% de cesión)

INSCRIPCIÓN

Se solicita al Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción de la nueva parcela resultante



PARCELA RESULTANTE "SLV-P.14"

DESCRIPCIÓN

Descripción: Urbana. Parcela resultante, con forma irregular, denominada "SLV-P.14" del Proyecto de Reparcelación del Ámbito de la UE-P.4 "Pasaje Adra" del PGOU de Málaga

Superficie: 467,84 m²

Linderos: Norte, con Pasaje de Adra del que es prolongación, edificio de viviendas en C/ Antonio Luis Carrión 7, parcela catastral 1740108UF7614S y con parcela resultante denominada "M1" de uso residencial del Proyecto de Reparcelación; Sur, con C/ Juan Antonio Delgado López y edificio de viviendas en C/ Diego de Almaguer 4, parcela catastral 1740112UF7614S; Este, edificio de viviendas en C/ Antonio Luis Carrión 7, parcela catastral 1740108UF7614S, y edificio de viviendas en C/ Diego de Almaguer 4, parcela catastral 1740112UF7614S; Oeste, con pasaje a C/ Diego de Almaguer y con parcela resultante denominada "M1" de uso residencial del Proyecto de Reparcelación.

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

CALIFICACIÓN Y/O CATEGORÍA: Espacio Libre

GEORREFERENCIACIÓN

Código Seguro de Verificación (CSV) del Informe de Validación Gráfica Alternativa (IVGA) frente al parcelario catastral: CSV: S587PH8XR5E9VZT8

CARGAS

Libre de cargas

ADJUDICATARIO Y TÍTULO

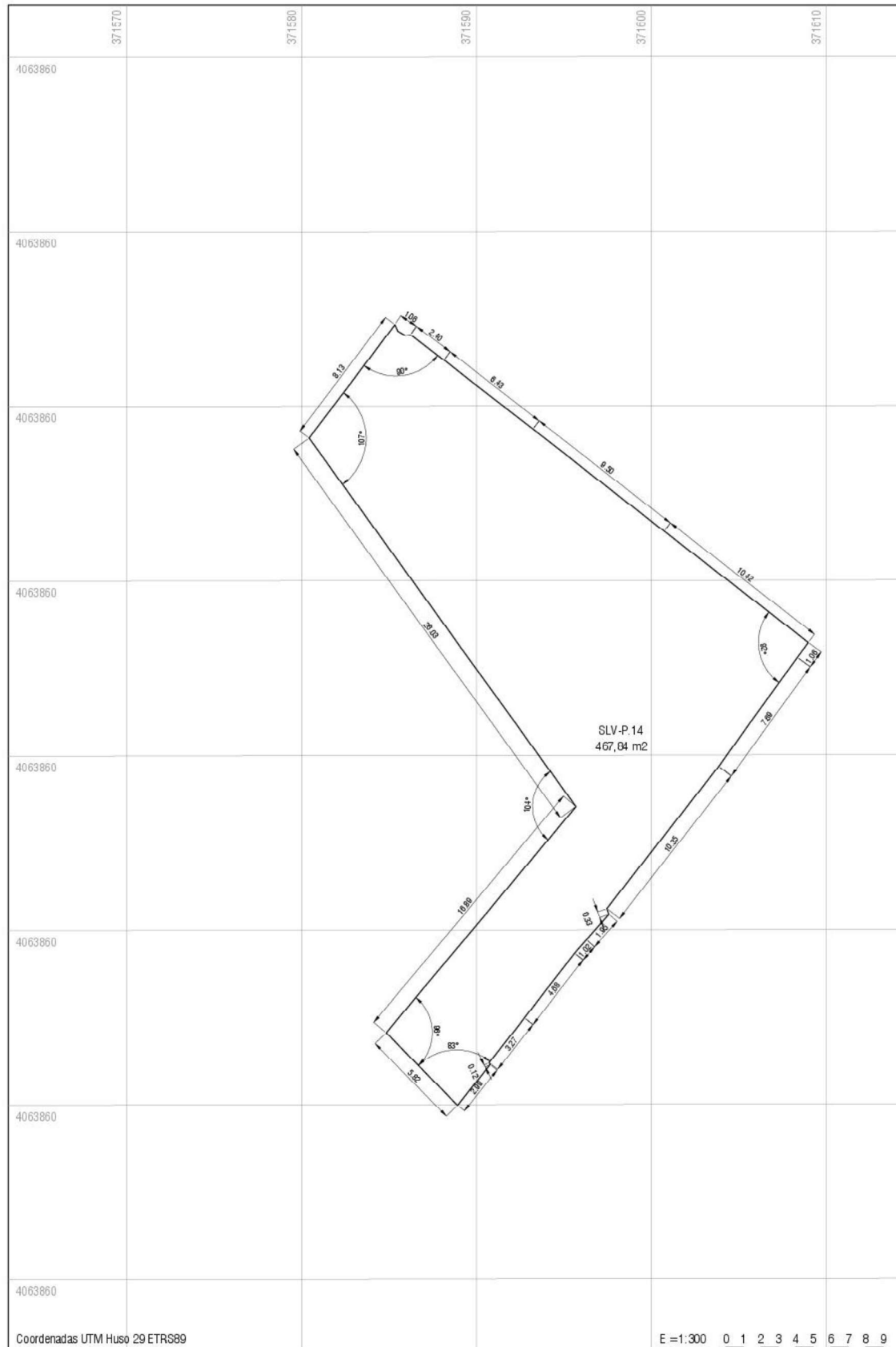
Excmo. Ayuntamiento de Málaga, con carácter demanial, por cesión obligatoria y gratuita.

CORRESPONDENCIA JURÍDICA

No tiene correspondencia jurídica por ser de cesión obligatoria, libre y gratuita.

INSCRIPCIÓN

Se solicita al Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción de la nueva parcela resultante.



E. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Al respecto de la Cuenta de Liquidación Provisional, el artículo 153 del RGL, en su apartado 1, establece que ésta debe contener la distribución a prorrata de todos los adjudicatarios de fincas resultantes de los gastos de urbanización.

Continúa el artículo 153 RGL, en su apartado 2, disponiendo que el importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo las cargas totales de la actuación entre todas las resultantes de éstas, en directa proporción a su aprovechamiento urbanístico.

Asimismo, dispone el artículo 153 del RGL, en su apartado 3, que se incluirá en la cuenta de liquidación provisional las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, determinándose la condición de acreedor o deudor, siendo éstas objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencia de adjudicación o por gastos de urbanización.

Por tanto, conforme a todo lo anterior, y teniendo en cuenta que los gastos de urbanización ascienden a 198.557,66 euros, a continuación, se detalla la Cuenta de Liquidación Provisional por Parcela Resultante:

Parcela resultante	Descripción	Aprovechamiento (Uas)	% Carga	Coste de urbanización (eur)
M1	Residencial libre	1.771,00	100,00%	198.557,66
Total		1.771,00	100,00%	198.557,66

Asimismo, dispone el artículo 153 del RGL, en su apartado 3, que se incluirá en la cuenta de liquidación provisional las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, determinándose la condición de acreedor o deudor, siendo éstas objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencia de adjudicación o por gastos de urbanización.

Conforme a todo lo anterior, a continuación, se detallan los ajustes de adjudicación:

Adjudicatario	Aprovechamiento materializable (UAs)	Aprovechamiento adjudicado (UAs)	Ajustes (Uas)
Kolac Properties S.L.	1.593,90	1.771,00	177,10
Ayuntamiento de Málaga	177,10	0,00	-177,10
Total	1.771,00	1.771,00	0,00

Teniendo en consideración que, conforme a lo establecido en la memoria del presente proyecto, corresponde una compensación económica de 106.538,05 euros a favor del Ayuntamiento de Málaga, por los ajustes de aprovechamiento, y teniendo en consideración que la promotora como único propietario asume toda la carga urbanística, a continuación, se detalla la Cuenta de Liquidación Provisional por Propietarios:

Propietario	Cuota de carga (%)	Gastos de urbanización (eur)	Compensación por ajustes (eur)	Importe (eur)
Kolac Properties S.L.	100,00%	198.557,66	137.252,50	335.810,16
Ayuntamiento de Málaga	0,00%	0,00	-137.252,50	-137.252,50

F. PLANOS

Índice de planos:

1. Situación y emplazamiento.
2. Delimitación e información, estado actual.
3. Ordenación detallada.
4. Adjudicación de fincas resultantes.
5. Superposición de las fincas de origen y de fincas resultantes.



1740109UF7614S
1740110UF7614S
1740114UF7614S
1740111UF7614S

VII

P
Celosia de pavés
Esquina de edificio

Celosia de pavés
Proyeccion
huecos Ventana

VIII

VII

Cota Inferior
Forjado : 103,99

Pavimento
Hormigonado

1010

Calle Juan A. Delgado

XII

VI

PASAJE

PATIO

PATIO

Calle Juan Antonio Delgado López

XI

Calle Diego de Almaguer

1001

M1
452,19 M2S
(ZONA DE ORDENANZAS OA-2)

P

VII

VIII

VII

Calle Diego de Almaguer

Calle Juan A. Delgado

I

PATIO

Calle Juan Antonio Delgado López

XI

I

X

M1
452,19 M2S
(ZONA DE ORDENANZAS OA-2)

P

VII

VIII

VII

Calle Diego de Almaguer

I

PATIO

XI

Calle Juan

Calle Juan Antonio Delgado López

I

M1
452,19 M2S
(ZONA DE ORDENANZAS OA-2)

P

VII

VIII

VII

Calle Diego de Almaguer

Calle Juan A. Delgado

Calle Juan Antonio Delgado López

PATIO

XI

G. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

Índice de documentación complementaria:

Documentación registral:

Anexo 1: Certificaciones registrales.

Documentación catastral:

Anexo 2: Certificaciones catastrales.

Anexo 3: Informes de validación catastral: (i) fincas aportadas, y (ii) parcelas resultantes.

Certificación Registral expedida por:

MARÍA LUISA VOZMEDIANO RODRÍGUEZ

Registrador/a de la Propiedad titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 4 DE
MALAGA

CERROJO, Nº 17 2ª PLANTA
29007 - MÁLAGA (MA)
Teléfono: 952282150
Fax: 95-230-76-41

Correo electrónico: malaga4@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

KOLAC PROPERTIES

con DNI/CIF: B70769625

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **Q66PQ62H**

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

MARÍA LUISA VOZMEDIANO RODRÍGUEZ, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD, TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA NÚMERO CUATRO, PERTENECIENTE AL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE ANDALUCÍA.

CERTIFICA: Que en vista de lo solicitado en el precedente documento, para que sea expedida certificación que acredite la titularidad registral y cargas de la finca número 2/ 16172/B de este Registro de la Propiedad, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

PRIMERO: Que la descripción tomada de su inscripción 6ª, al folio digital, del Municipio de MÁLAGA, es como sigue:

Naturaleza de la finca: Solar.

URBANA: SOLAR que procede originariamente de la llamada Huerta de Santero, sito en el Partido Primero de la Vega, de este término municipal, en el Pasaje Juan Antonio Delgado López, donde ostenta los números cinco, siete y nueve, accediéndose a este pasaje por calle Antonio Luis Carrión, número siete, teniendo también acceso el solar por pasaje particular que da a calle Diego de Almaguer y con Pasaje de Adra. Linda: Por su Frente, con Pasaje Juan Antonio Delgado López y con la parcela catastral número 1740199UF7614S; por su Derecha, con parcela catastral número 1740108UF7614S edificio en comunidad y con parcela catastral número 1740199UF7614S; por su Izquierda entrando, con edificio en comunidad que se corresponde con la parcela catastral número 1740113UF7614S y con pasaje que da a calle Diego de Almaguer; y por su Fondo o Espalda, con el Pasaje de Adra y con parcela catastral número 1740103UF7614S edificio en comunidad. Mide una **extensión superficial** de SETECIENTOS SETENTA Y DOS METROS CON SETENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS. En su interior se encuentran construidos tres edificios destinados a almacenes, integrados por tres naves, constituidas por muros de mampostería y cubiertas de uralita, sobre caballetes de madera e hierro. Sus linderos son los mismos de la parcela y ocupan la total superficie, o sea, setecientos setenta y dos metros con setenta y dos decímetros cuadrados.

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA.

CODIGO REGISTRAL UNICO: 29022000626764.

NO COORDINADA GRAFICAMENTE CON CATASTRO.

SEGUNDO: Que la finca descrita aparece inscrita a favor de **KOLAC PROPERTIES, S.L.**, con C.I.F. B70769625, que es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, según consta en la inscripción 5ª, y en virtud de la escritura de Compraventa, otorgada el ocho de marzo del año dos mil veinticuatro en Sevilla ante el Notario Don JOSÉ MARÍA FLORIT DE CARRANZA, inscrita en el tomo 2440, al folio 85, del libro 658, practicada con fecha once de abril del año dos mil veinticuatro.

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

- **Afección** autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/anotación: 4ª, tomo 2440, libro 658, folio 84, de fecha: 11/03/2024.

- **Afección** autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/anotación: 5ª, tomo 2440, libro 658, folio 85, de fecha: 11/04/2024.

- **Afección** autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/anotación: 7ª, tomo , libro , folio , de fecha: 27/11/2024.

CUARTO: 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 certificación:

NO hay documentos pendientes de despacho.

Y atendiendo a lo solicitado, extendiendo la presente que firmo en Málaga, antes de la apertura del Libro Diario.

HONORARIOS: SEGÚN FACTURA.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado de los siguientes aspectos:

1. Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.

2. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

4. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales, y en el caso de la facturación conforme a la legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos de la solicitud por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.-

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por **MARÍA LUISA VOZMEDIANO RODRÍGUEZ** registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 4 DE MÁLAGA a día tres de septiembre del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 22902227DCE4EF28

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.).

MARÍA LUISA VOZMEDIANO RODRÍGUEZ, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD, TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA NÚMERO CUATRO, PERTENECIENTE AL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE ANDALUCÍA.

CERTIFICA: Que visto lo solicitado en la anterior instancia, suscrita por la entidad "KOLAC PROPERTIES, S.L.", he examinado los Libros del Archivo del Registro de la Propiedad de Málaga número Cuatro de mi cargo y de ellos RESULTA:

PRIMERO: Que con la REFERENCIA CATASTRAL 1740114UF7614S0001JU, inmueble situado en la calle Juan Delgado López, no existen conocidamente inscritos en este Registro de la Propiedad bien inmueble y/o derecho real alguno.

SEGUNDO: Y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción referente a dicho señor, extiendo la presente que firmo, antes de la apertura del Diario, en Málaga.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado de los siguientes aspectos:

1. Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.

2. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

4. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales, y en el caso de la facturación conforme a la legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos de la solicitud por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es



C.S.V. : 229022127A345CF5

condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.-

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARÍA LUISA VOZMEDIANO RODRÍGUEZ registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 4 DE MÁLAGA a día veintinueve de julio del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 229022127A345CF5

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. : 229022127A345CF5

MARÍA LUISA VOZMEDIANO RODRÍGUEZ, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD, TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA NÚMERO CUATRO, PERTENECIENTE AL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE ANDALUCÍA.

CERTIFICA: Que en vista de lo solicitado en el precedente documento, inscripción literal de la agrupación que motivó la inscripción 1ª de la finca registral 16.172/B, C.R.U. 29022000626764, de este Registro de la Propiedad, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

PRIMERO: Que dicha inscripción literal es como sigue:

"URBANA: SOLAR que procede originariamente de la llamada Huerta de Santero, sita en el partido primero de la Vega, de este término municipal, en pasaje Juan Antonio Delgado López, donde ostenta los números cinco, siete y nueve, accediéndose a esta pasaje por calle Antonio Luis Carrión, número siete, teniendo también acceso el solar por pasaje particular que da a calle Diego de Almaguer, y con pasaje Adra. Linda: por su frente, con pasaje Juan Antonio Delgado López, y con la parcela catastral número 1740199UF7614S; por su derecha, con parcela catastral número 1740108UF7614S, edificio en comunidad, y con parcela catastral número 1740199UF7614S; por su izquierda entrando, con edificio en comunidad que se corresponde con la parcela catastral número 1740113UF7614S, y con pasaje que da a calle Diego de Almaguer; y por su fondo, o espalda, con el pasaje Adra, y con parcela catastral número 1740103UF7614S, edificio en comunidad. Mide una extensión superficial de SETECIENTOS SETENTA Y DOS METROS, SETENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS. En su interior se encuentran construidos tres edificio destinados a almacenes, integrados por tres naves, constituidas por muros de mampostería y cubiertas de uralita, sobre caballetes de madera y hierro. Sus linderos con los mismos de la parcela y ocupan la total superficie, o sea, SETECIENTOS SETENTA Y DOS METROS, SETENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS. La finca descrita se ha formado por agrupación de las siguientes fincas: 1) registral 10736/A, al folio 198 del tomo 2098, libro 316, inscripción 3ª, la cual tiene las AFECCIONES que constan al margen de las anotaciones A, B, C y D y de las inscripciones 2ª y 3ª; 2) registral 10734/B, al folio 195 del tomo 2098, libro 316, inscripción 3ª, la cual tiene las AFECCIONES que constan por nota al margen de las inscripciones 2ª y 3ª; 3) registral 16170/B, al folio 80 del tomo 2440, libro 658, inscripción 1ª, la cual tiene las LIMITACIONES DEL ARTICULO 207 DE LA LEY HIPOTECARIA y está pendiente de la PUBLICACIÓN DEL EDICTO y las AFECCIONES que constan por nota al margen de la inscripción 1ª; 4) registral 12875, al folio 38 del tomo 2170, libro 388, inscripción 2ª, la cual está LIBRE DE CARGAS. VALOR: Se valora la finca agrupada en la cantidad de UN MILLON QUINIENTOS CATORCE MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTIMOS. La entidad mercantil "LOMASBELLAS, SOCIEDAD LIMITADA",, con C.I.F. B-29689205. Constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en Málaga el día 14 de Julio de 1.994 ante el Notario de esta ciudad Don Mariano Parrizas Torres, número 1.674 de su protocolo; adaptados sus Estatutos sociales a la vigente legislación mediante escritura otorgada en Málaga el día 9 de Abril de 1.999 ante el Notario Don Julián Madera Flores, número 808 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 1.596, libro 509 de la sección de sociedades general, folio 58, hoja número MA-18436, inscripción 3ª, resulta titular de las referidas fincas, según las inscripciones 3ª de las fincas 10736/B y 10734/B, inscripción 1ª de la finca 16170/B e inscripción 2ª de la finca 12875, y representada por DON JUAN MANUEL ARAGÓN SÁNCHEZ, mayor de edad,, con N.I.F. número 24.887.078-C, como administrador solidario de la citada mercantil facultado


C.S.V. : 22902212C1477516

en virtud de su cargo para el que fue nombrado y aceptó por tiempo indefinido, en virtud de acuerdo de Junta General Extraordinaria y Universal de la sociedad de fecha 5 de Abril de 1.999 y elevado a público en la escritura de adaptación de estatutos sociales, antes citada, cuya copia autorizada ha tenido a la vista el Notario otorgante de la que se inscribe y juzga suficiente, y siendo las mismas colindantes entre sí las AGRUPA, formando una sola, distinta e independiente, con la descripción al principio consignada. En su virtud INSCRIBO el dominio de esta finca en favor de la entidad "LOMASBELLAS, S.L.", por título de agrupación. Así resulta de la escritura autorizada por el Notario de MÁLAGA, DON JOSÉ SÁNCHEZ AGUILERA, el doce de Julio del año dos mil siete, protocolo número 2.612/2.007, que ha sido presentada a las dieciséis horas y treinta minutos del día doce de Julio del año dos mil siete, según el asiento 2377 del diario 38. Pagado el Impuesto por autoliquidación y archivada la carta de pago. Málaga a cuatro de Octubre del año dos mil siete".

SEGUNDO: Y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, extiendo la presente que firmo, antes de la apertura del Diario, en Málaga.

HONORARIOS: SEGÚN FACTURA.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado de los siguientes aspectos:

1. Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.

2. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

4. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales, y en el caso de la facturación conforme a la



C.S.V. : 22902212C1477516

legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos de la solicitud por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.-

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARÍA LUISA VOZMEDIANO RODRÍGUEZ registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 4 DE MÁLAGA a día veintinueve de julio del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 22902212C1477516

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. : 22902212C1477516

MARÍA LUISA VOZMEDIANO RODRÍGUEZ, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD, TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA NÚMERO CUATRO, PERTENECIENTE AL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE ANDALUCÍA.

CERTIFICA: Que en vista de lo solicitado en la precedente instancia, suscrita por la entidad "Kolac Properties, S.L.", el 23 de julio de 2.025, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

PRIMERO: Que la finca a que dicha instancia se refiere es la registral 10.736/B, C.R.U. 29022000105535, al folio 197, del tomo 2.098, libro 316 del Municipio de MÁLAGA, cuyo historial consta en las fotocopias que, selladas, rubricadas y numeradas como 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7, forman parte del presente certificado.

Se hace constar expresamente:

Que dicha finca en la actualidad no se encuentra vigente, ya que la misma se ha agrupado con otras, según consta de nota al margen del a inscripción 3ª.



C.S.V. : 22902212FC3749AE

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1740109UF7614S0001XU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL JUAN A DELGADO LOPEZ 9 Suelo 29006 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

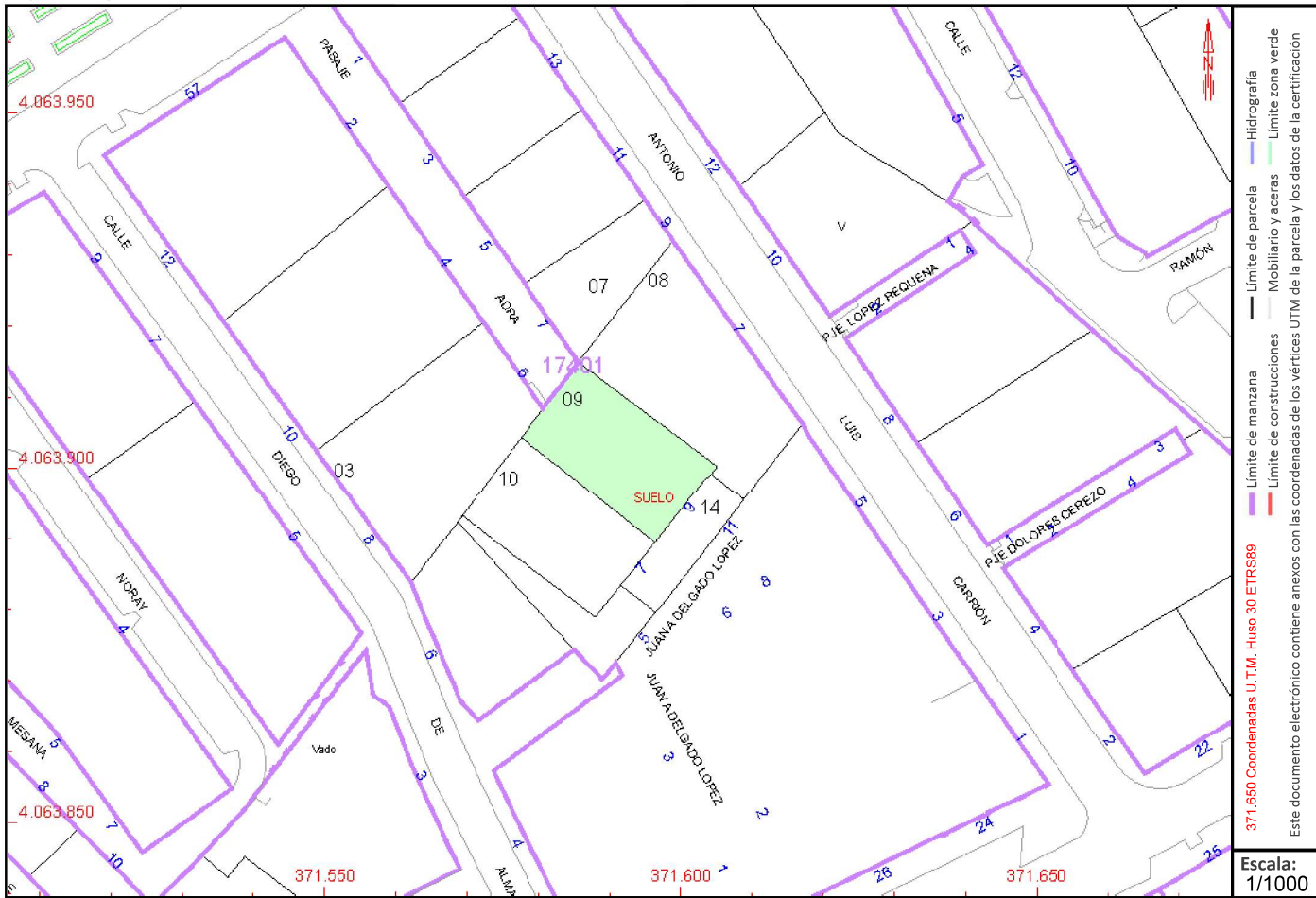
Valor catastral: [2024]: 27.468,22 €
Valor catastral suelo: 27.468,22 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
KOLAC PROPERTIES	B70769625	100,00% de propiedad	CL ARJONA 14 Pl:1 Pt:2 2 41001 SEVILLA [SEVILLA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 326 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: B70769625 KOLAC PROPERTIES SL

Finalidad: GESTION ANTE AYUNTAMIENTO

Fecha de emisión: 14/10/2024

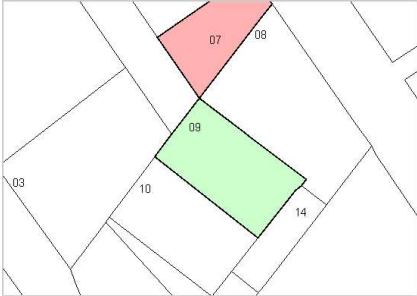


CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1740109UF7614S0001XU

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

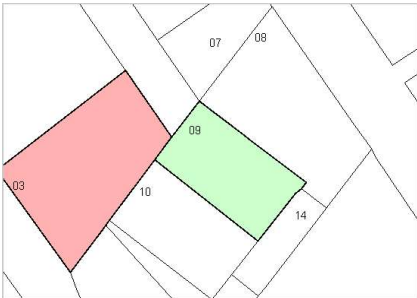


Referencia catastral: 1740107UF7614S-----

Localización: CL ANTONIO LUIS CARRION 9
MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

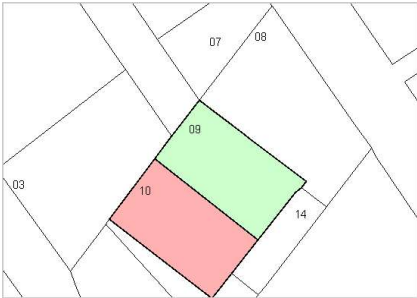


Referencia catastral: 1740103UF7614S-----

Localización: PJ ADRA 6
MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

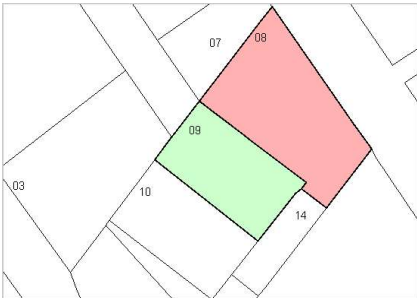


Referencia catastral: 1740110UF7614S0001RU

Localización: CL JUAN A DELGADO LOPEZ 7
MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
KOLAC PROPERTIES	B70769625	CL ARJONA 14 PI:1 Pt:2 2 41001 SEVILLA [SEVILLA]

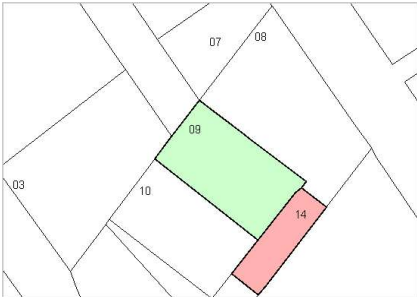


Referencia catastral: 1740108UF7614S-----

Localización: CL ANTONIO LUIS CARRION 7
MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

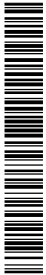


Referencia catastral: 1740114UF7614S0001JU

Localización: CL JUAN A DELGADO LOPEZ
MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
LOMASBELLAS SL	B29689205	CL SANTA CLARA 4 MALAGA 29009 MALAGA [MÁLAGA]



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1740110UF7614S0001RU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL JUAN A DELGADO LOPEZ 7 Suelo 29006 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2024]: 195.933,73 €

Valor catastral suelo: 195.933,73 €

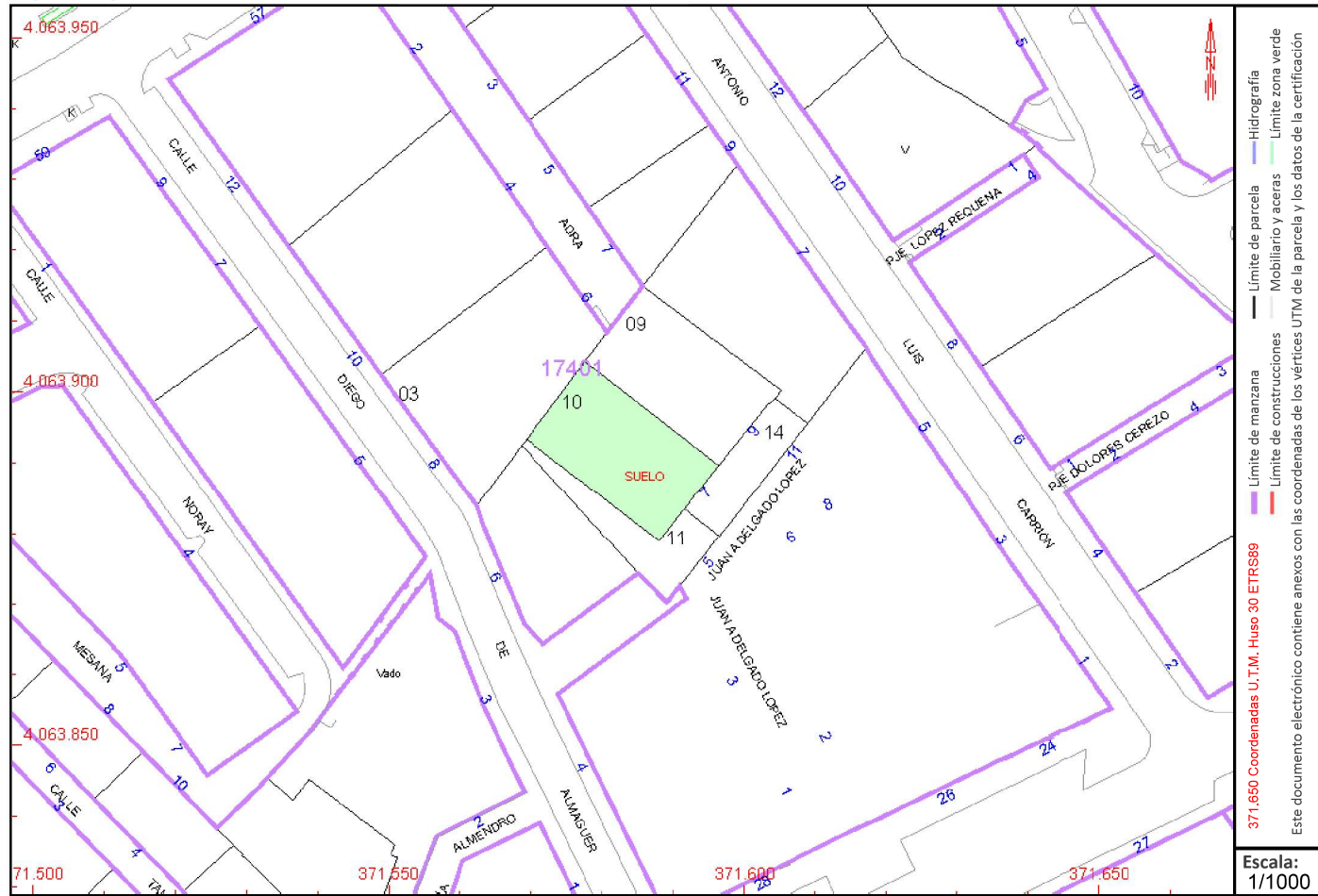
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
KOLAC PROPERTIES	B70769625	100,00% de propiedad	CL ARJONA 14 Pl:1 Pt:2 2 41001 SEVILLA [SEVILLA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 323 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: B70769625 KOLAC PROPERTIES SL

Finalidad: GESTION ANTE AYUNTAMIENTO

Fecha de emisión: 14/10/2024

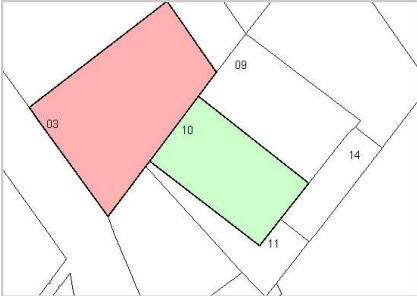


CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1740110UF7614S0001RU

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

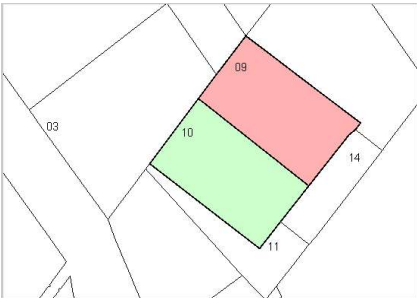


Referencia catastral: 1740103UF7614S-----

Localización: PJ ADRA 6
MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

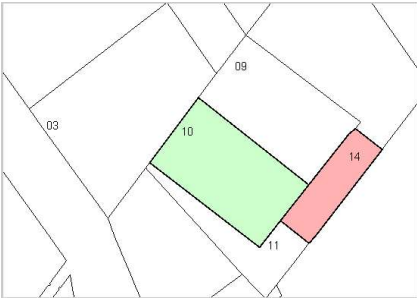


Referencia catastral: 1740109UF7614S0001XU

Localización: CL JUAN A DELGADO LOPEZ 9
MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
KOLAC PROPERTIES	B70769625	CL ARJONA 14 PI:1 Pt:2 2 41001 SEVILLA [SEVILLA]

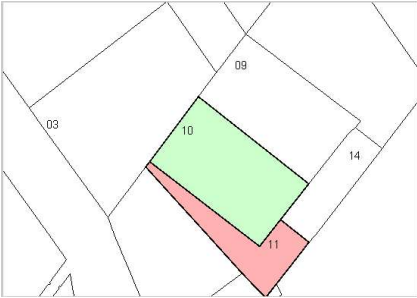


Referencia catastral: 1740114UF7614S0001JU

Localización: CL JUAN A DELGADO LOPEZ
MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
LOMASBELLAS SL	B29689205	CL SANTA CLARA 4 MALAGA 29009 MALAGA [MÁLAGA]



Referencia catastral: 1740111UF7614S0001DU

Localización: CL JUAN A DELGADO LOPEZ 5
MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
KOLAC PROPERTIES	B70769625	CL ARJONA 14 PI:1 Pt:2 2 41001 SEVILLA [SEVILLA]



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1740111UF7614S0001DU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL JUAN A DELGADO LOPEZ 5 Suelo 29006 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

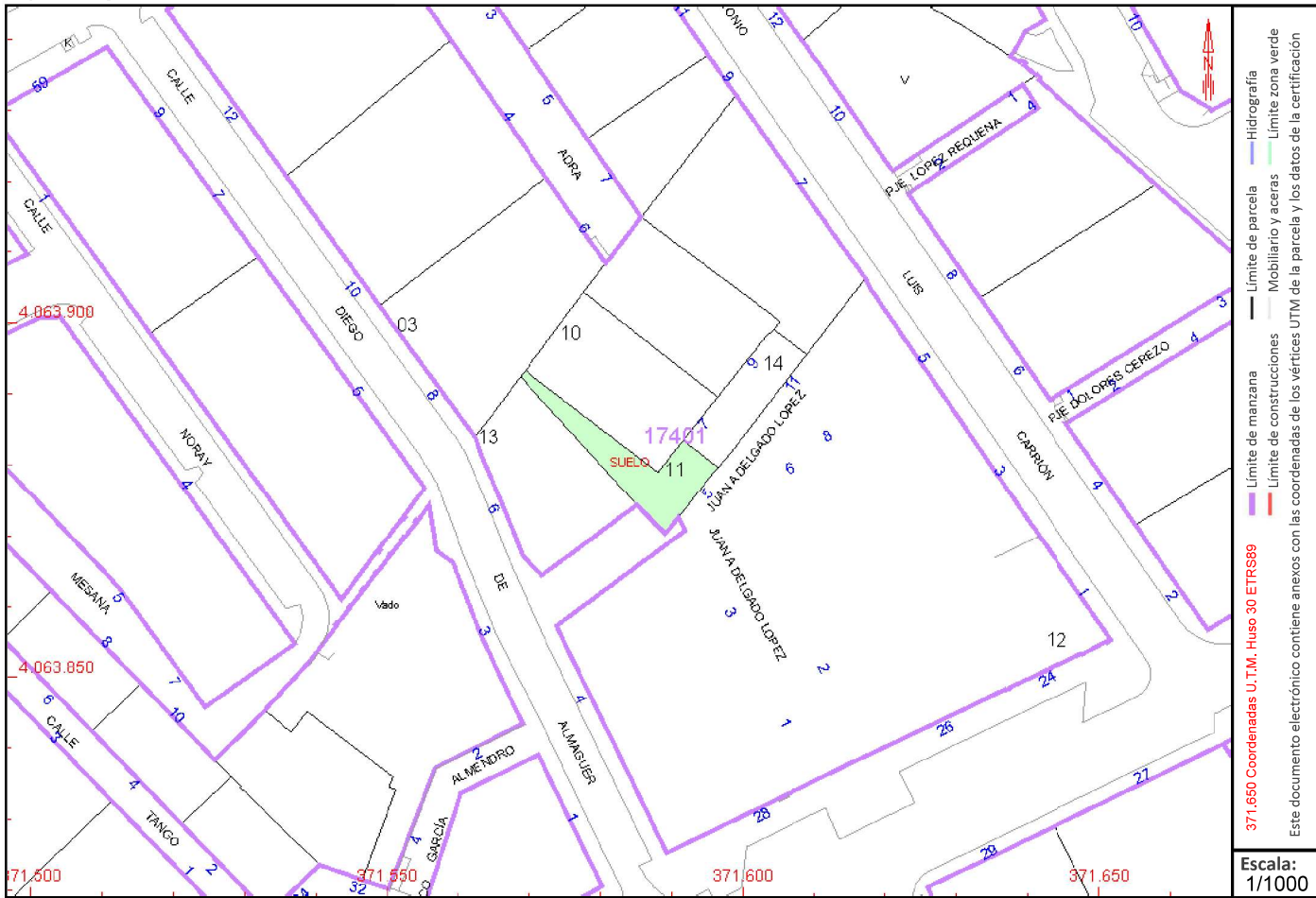
Valor catastral: [2024]: 43.882,42 €
Valor catastral suelo: 43.882,42 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
KOLAC PROPERTIES	B70769625	100,00% de propiedad	CL ARJONA 14 Pl:1 Pt:2 2 41001 SEVILLA [SEVILLA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 147 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: B70769625 KOLAC PROPERTIES SL

Finalidad: GESTION ANTE AYUNTAMIENTO

Fecha de emisión: 14/10/2024

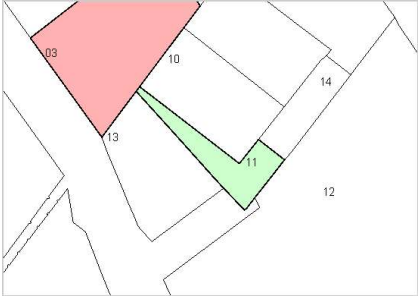


CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1740111UF7614S0001DU

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

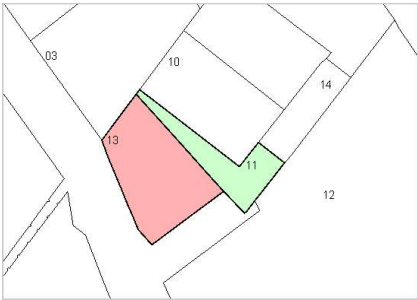


Referencia catastral: 1740103UF7614S-----

Localización: PJ ADRA 6
MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

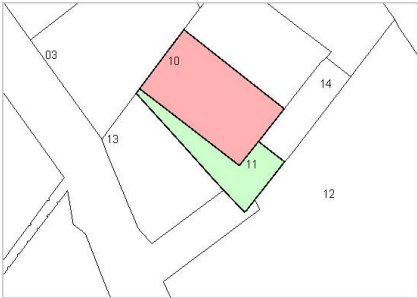


Referencia catastral: 1740113UF7614S-----

Localización: CL DIEGO DE ALMAGUER 6
MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

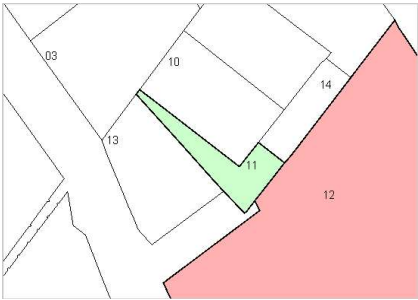


Referencia catastral: 1740110UF7614S0001RU

Localización: CL JUAN A DELGADO LOPEZ 7
MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
KOLAC PROPERTIES	B70769625	CL ARJONA 14 PI:1 Pt:2 2 41001 SEVILLA [SEVILLA]

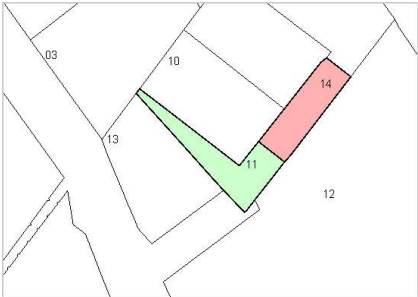


Referencia catastral: 1740112UF7614S-----

Localización: CL DIEGO DE ALMAGUER 4
MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

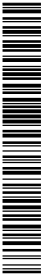


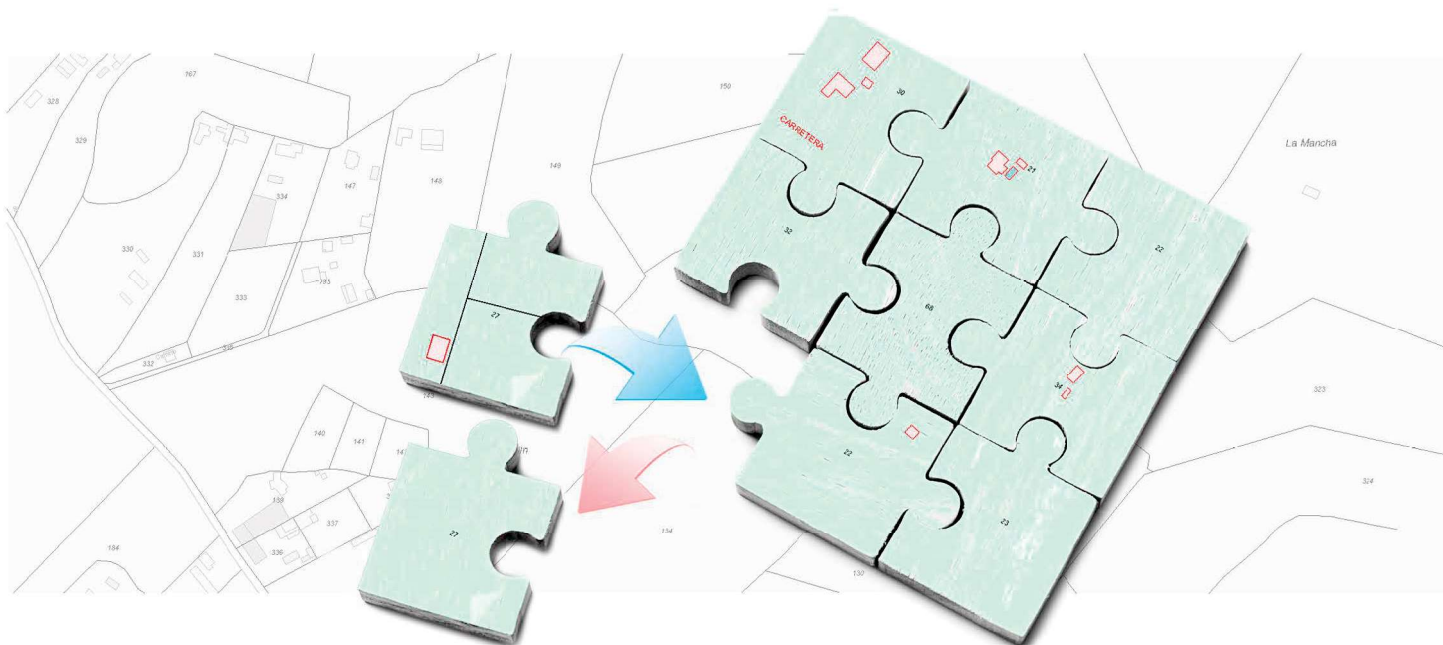
Referencia catastral: 1740114UF7614S0001JU

Localización: CL JUAN A DELGADO LOPEZ
MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
LOMASBELLAS SL	B29689205	CL SANTA CLARA 4 MALAGA 29009 MALAGA [MÁLAGA]





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.



Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Solicitante del IVG

RUIZ MACIAS JUAN ANTONIO

Titulación: Arquitectura



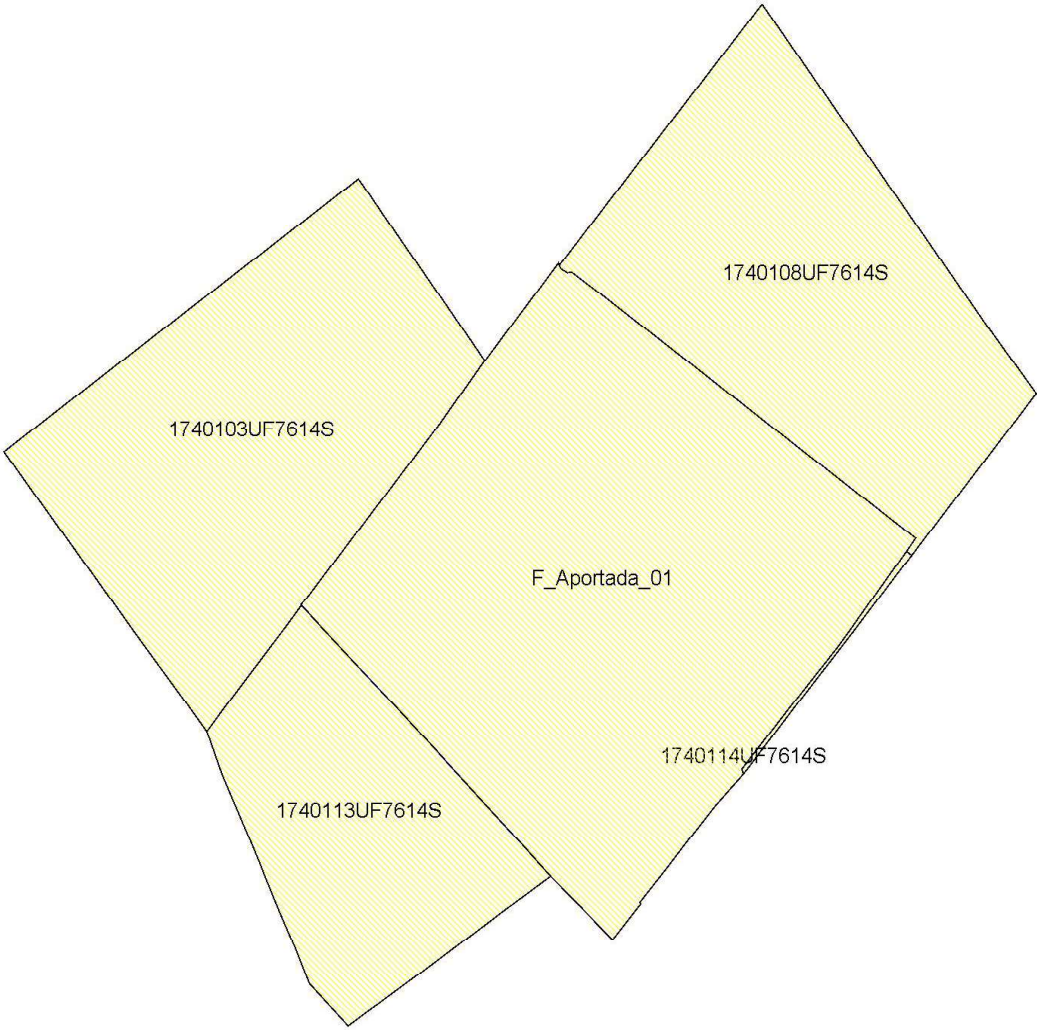
NUEVA PARCELACIÓN

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

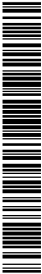
(371536 ; 4063940)

(371629 ; 4063940)



(371536 ; 4063856)

(371629 ; 4063856)



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: W7TEQ5JVR5359Q6X

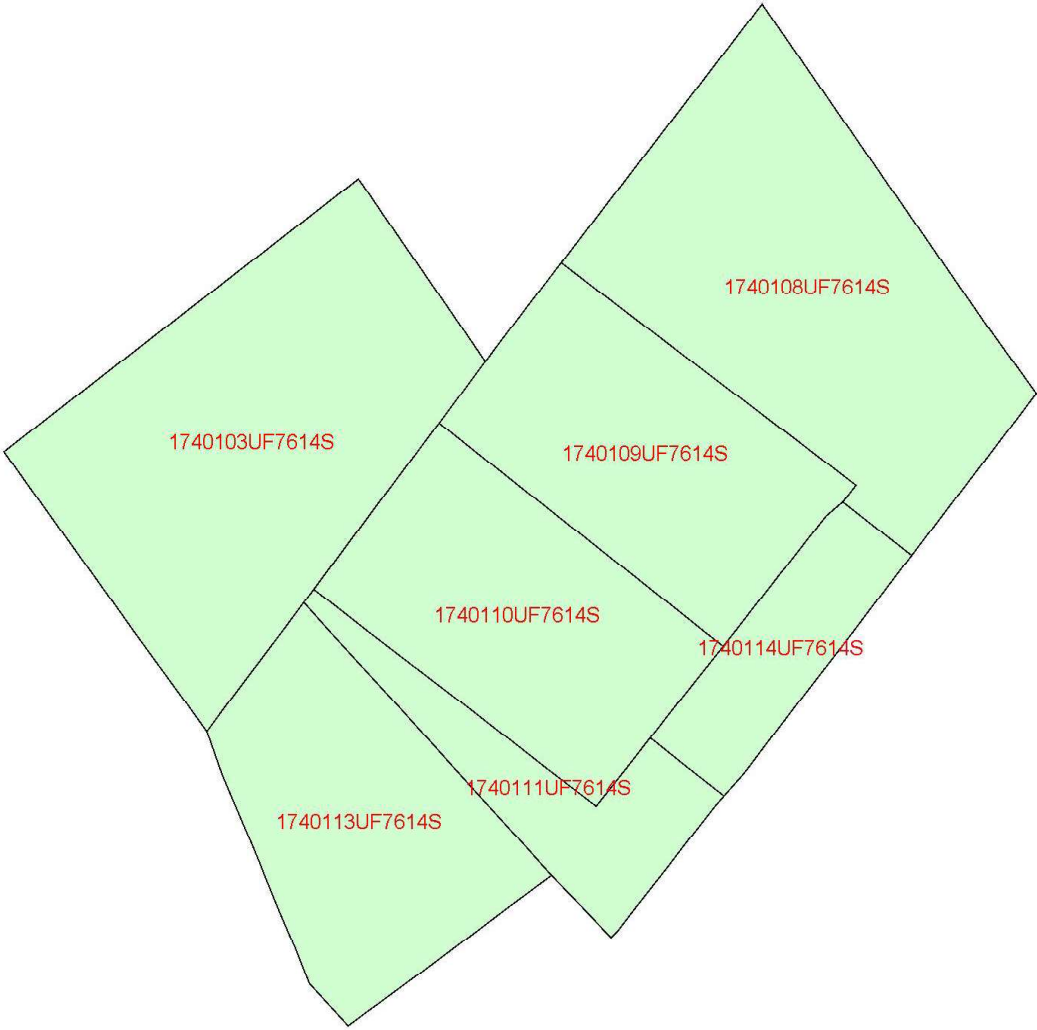
PARCELACIÓN CATASTRAL

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

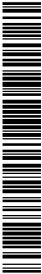
(371536 ; 4063940)

(371629 ; 4063940)



(371536 ; 4063856)

(371629 ; 4063856)



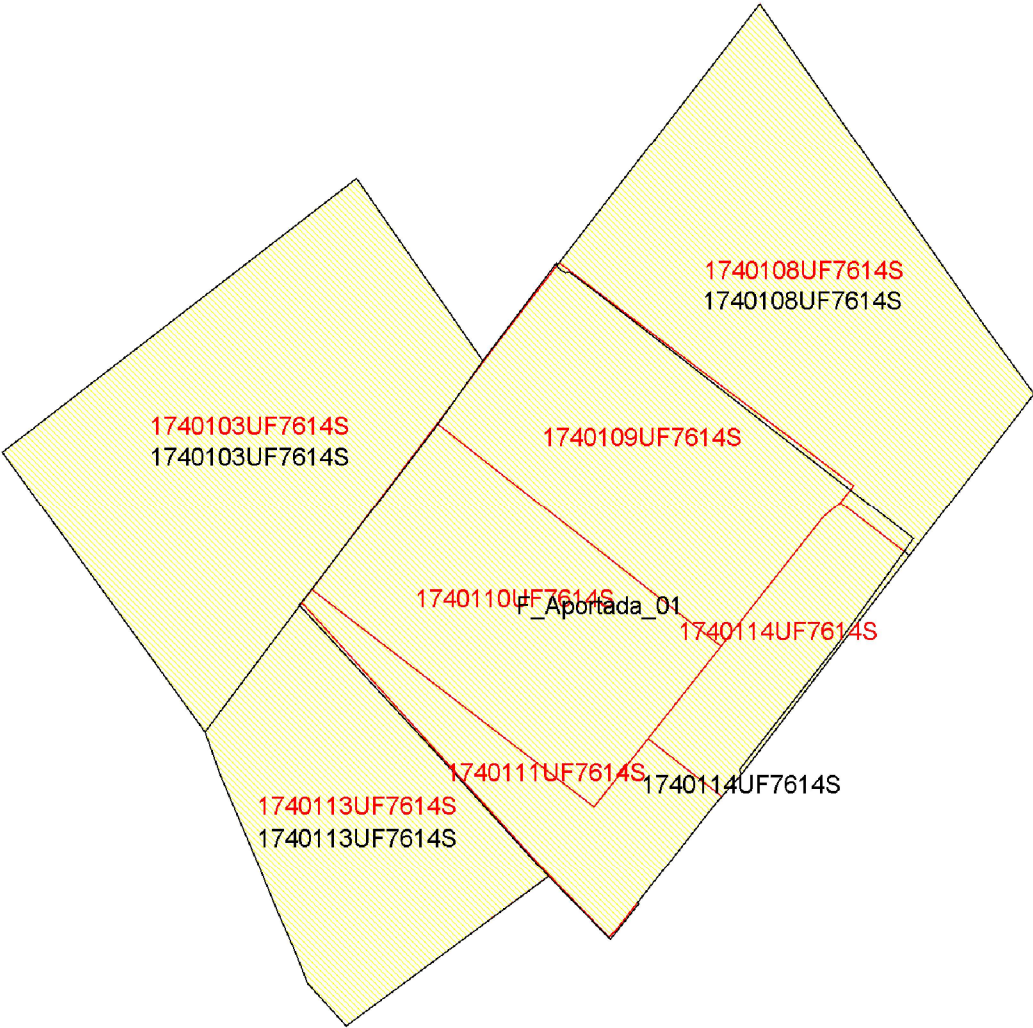
SUPERPOSICIÓN CON CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

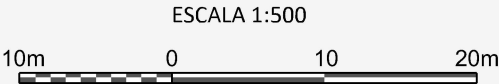
(371536 ; 4063940)

(371629 ; 4063940)



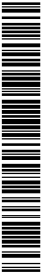
(371536 ; 4063856)

(371629 ; 4063856)

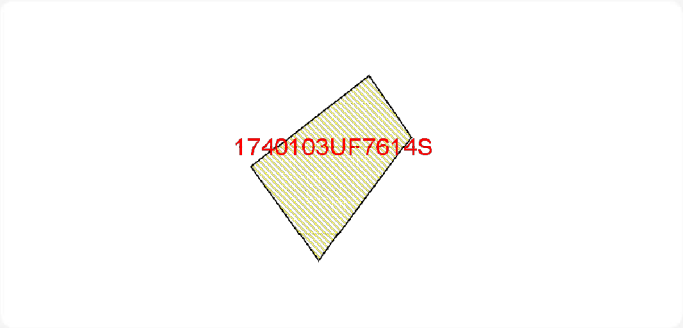


Leyenda

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



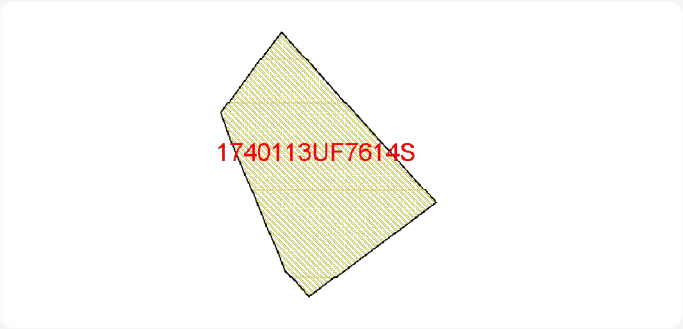
PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS



Referencia catastral: 1740103UF7614S

Dirección PJ ADRA 6
MALAGA [MÁLAGA]

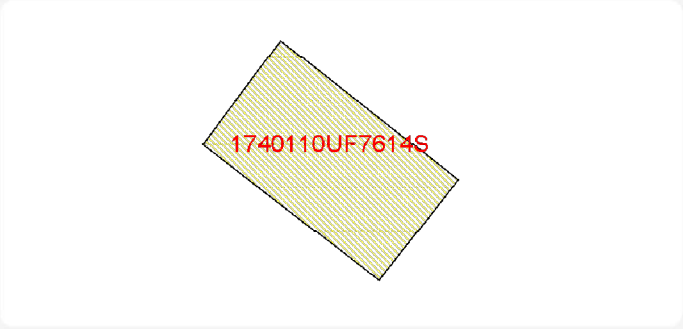
AFECTADA TOTALMENTE



Referencia catastral: 1740113UF7614S

Dirección CL DIEGO DE ALMAGUER 6
MALAGA [MÁLAGA]

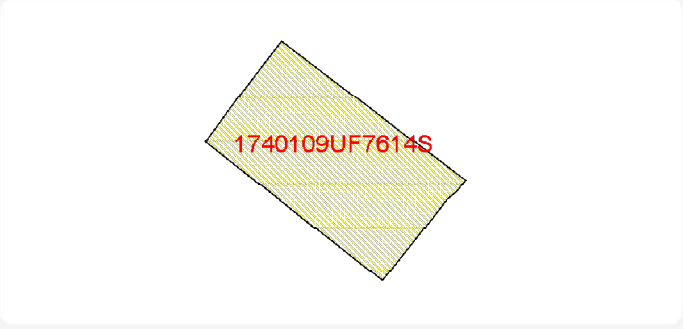
AFECTADA TOTALMENTE



Referencia catastral: 1740110UF7614S

Dirección CL JUAN A DELGADO LOPEZ 7
MALAGA [MÁLAGA]

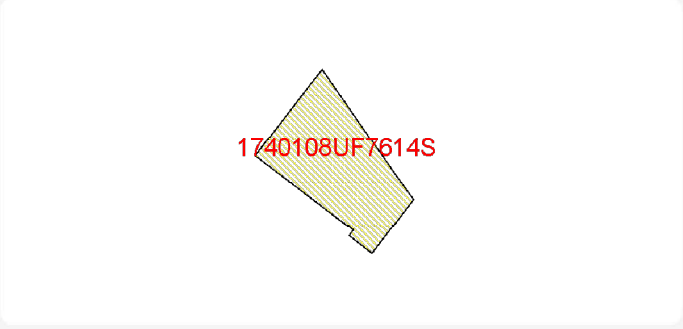
AFECTADA TOTALMENTE



Referencia catastral: 1740109UF7614S

Dirección CL JUAN A DELGADO LOPEZ 9
MALAGA [MÁLAGA]

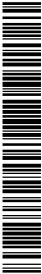
AFECTADA TOTALMENTE



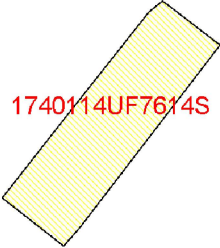
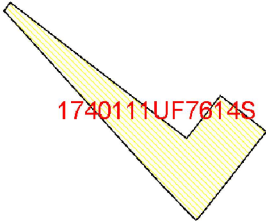
Referencia catastral: 1740108UF7614S

Dirección CL ANTONIO LUIS CARRION 7
MALAGA [MÁLAGA]

AFECTADA TOTALMENTE

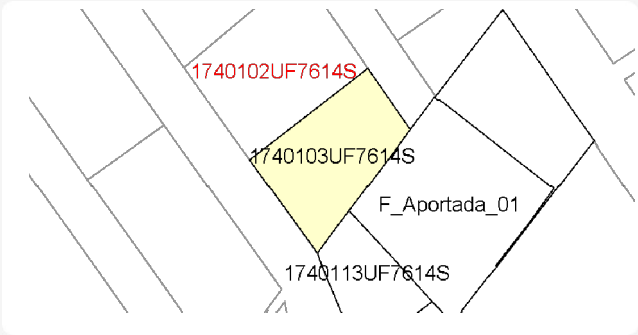


PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS

	Referencia catastral: 1740114UF7614S Dirección CL JUAN A DELGADO LOPEZ MALAGA [MÁLAGA] AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia catastral: 1740111UF7614S Dirección CL JUAN A DELGADO LOPEZ 5 MALAGA [MÁLAGA] AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia catastral: Dirección Dominio público o terreno no incorporado a la cartografía catastral. MALAGA [MÁLAGA] Superficie afectada: 1 m2



PARCELAS RESULTANTES



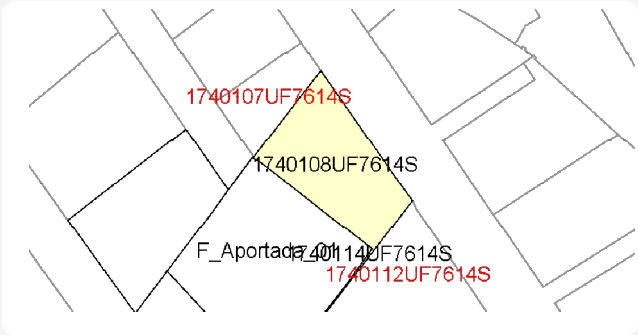
Parcela1740103UF7614S

Se asignará una nueva RC

superficie552 m2

LINDEROS LOCALES:1740113UF7614S
F_Aportada_01

LINDEROS EXTERNOS:1740102UF7614S



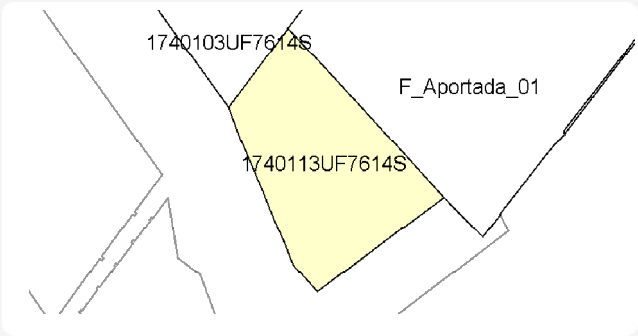
Parcela1740108UF7614S

Se asignará una nueva RC

superficie514 m2

LINDEROS LOCALES:1740114UF7614S
F_Aportada_01

LINDEROS EXTERNOS:1740107UF7614S
1740112UF7614S



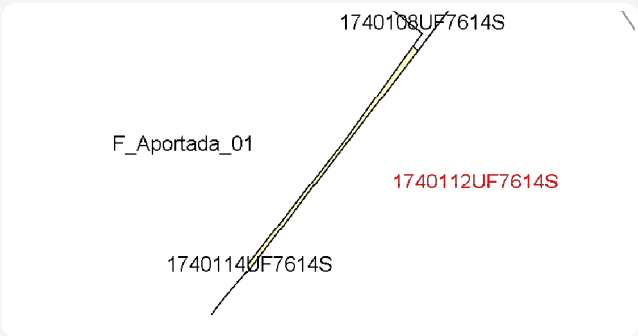
Parcela1740113UF7614S

Se asignará una nueva RC

superficie315 m2

LINDEROS LOCALES:1740103UF7614S
F_Aportada_01

LINDEROS EXTERNOS:



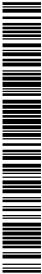
Parcela1740114UF7614S

Se asignará una nueva RC

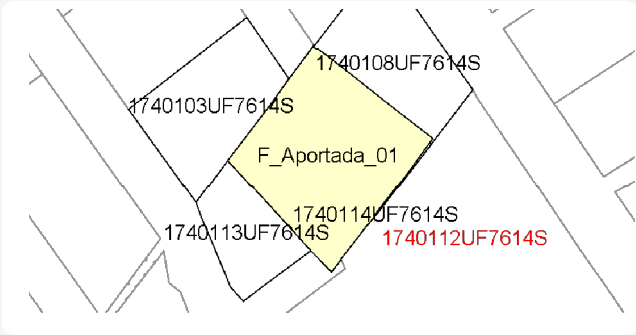
superficie5 m2

LINDEROS LOCALES:1740108UF7614S
F_Aportada_01

LINDEROS EXTERNOS:1740112UF7614S

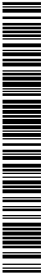


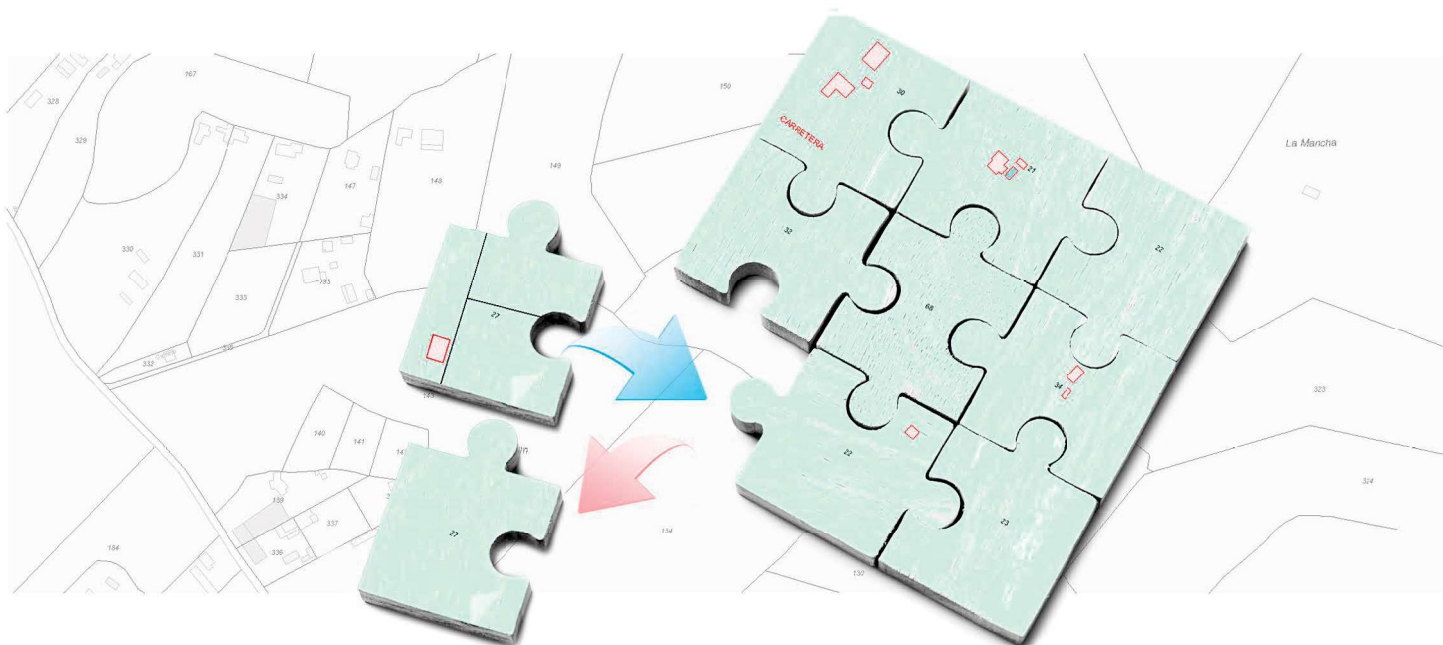
PARCELAS RESULTANTES



Parcela F_Aportada_01
Se asignará una nueva RC
superficie 920 m2

- LINDEROS LOCALES:
1740103UF7614S
1740108UF7614S
1740113UF7614S
1740114UF7614S
- LINDEROS EXTERNOS:
1740112UF7614S





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.



Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Solicitante del IVG

RUIZ MACIAS JUAN ANTONIO

Titulación: Arquitectura



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: S587PH8XR5E9VZT8

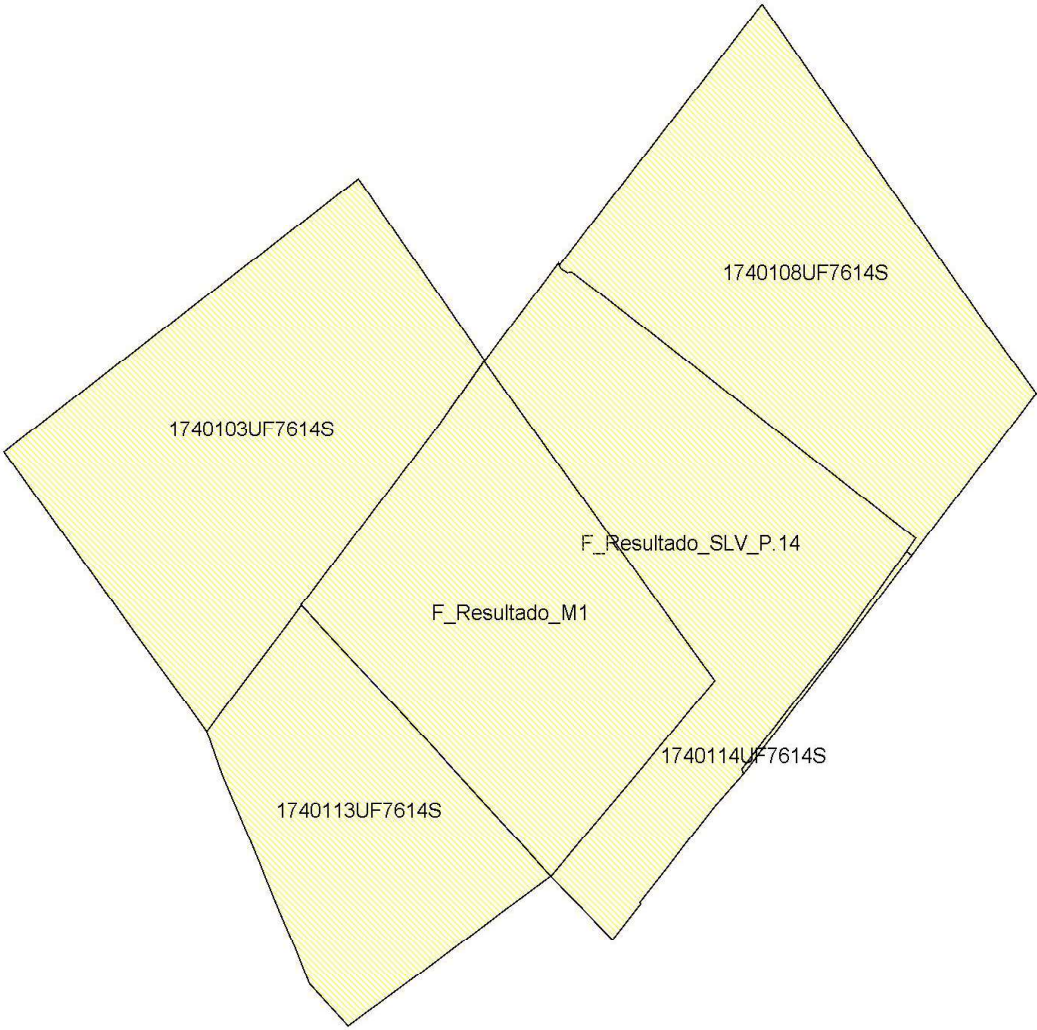
NUEVA PARCELACIÓN

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

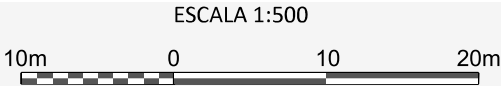
(371536 ; 4063940)

(371629 ; 4063940)



(371536 ; 4063856)

(371629 ; 4063856)



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: S587PH8XR5E9VZT8

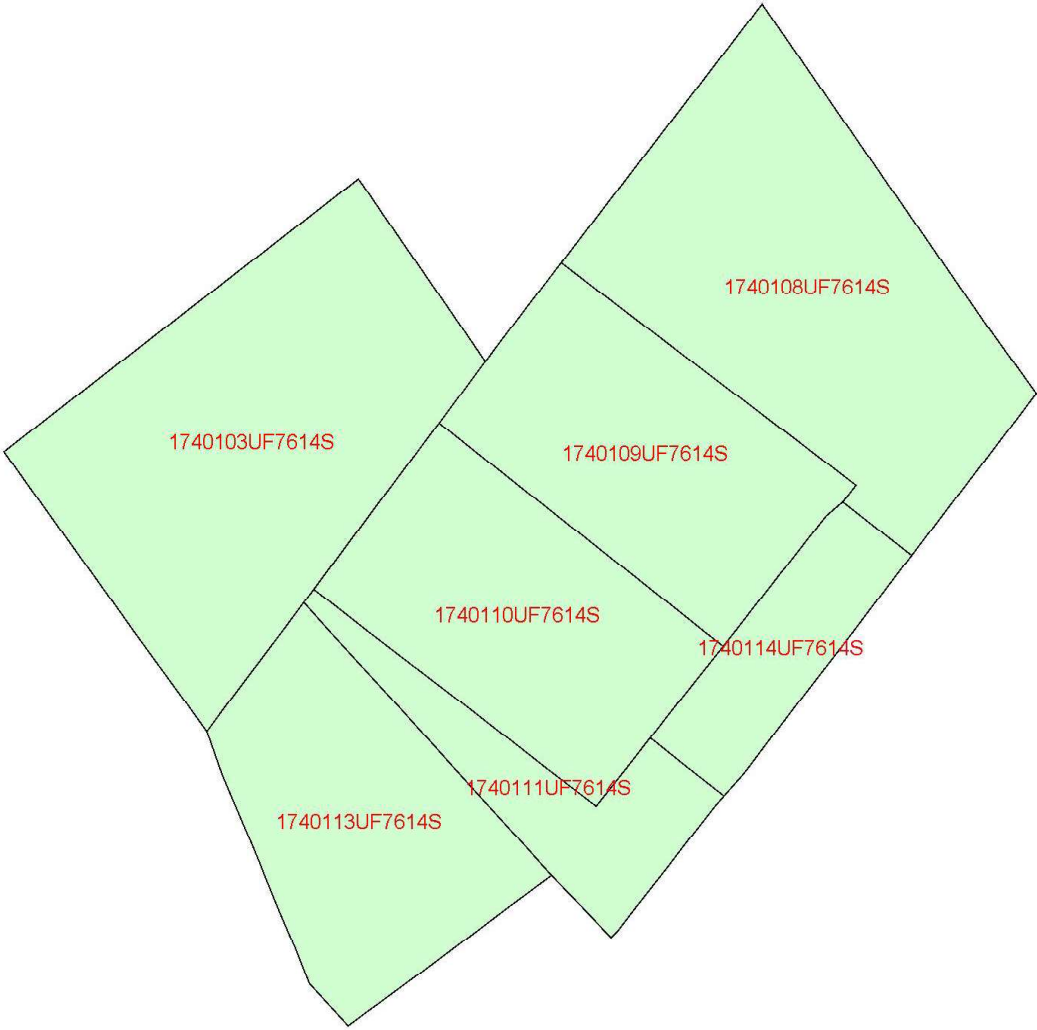
PARCELACIÓN CATASTRAL

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

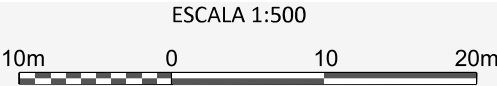
(371536 ; 4063940)

(371629 ; 4063940)



(371536 ; 4063856)

(371629 ; 4063856)



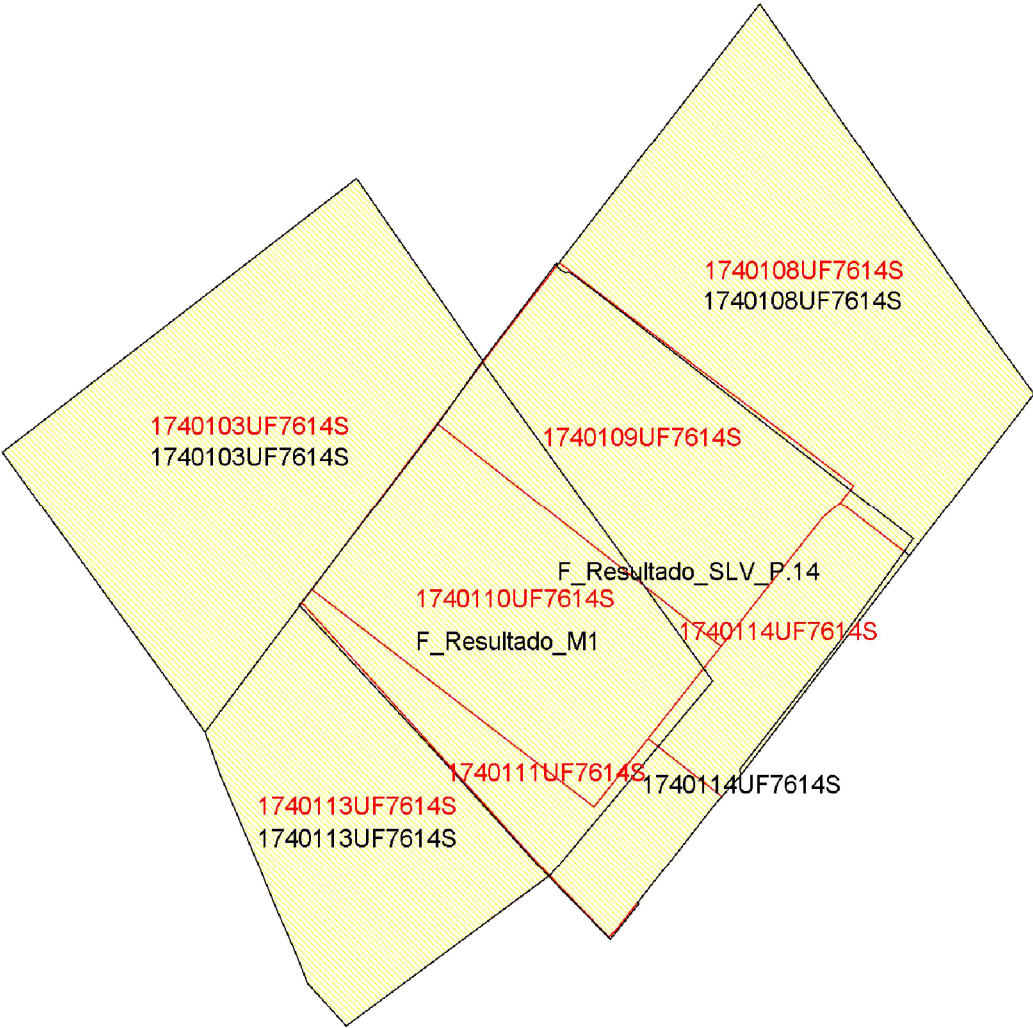
SUPERPOSICIÓN CON CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

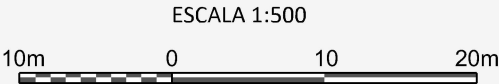
(371536 ; 4063940)

(371629 ; 4063940)



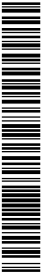
(371536 ; 4063856)

(371629 ; 4063856)

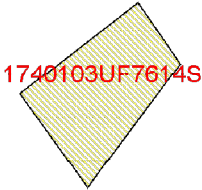


Leyenda

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



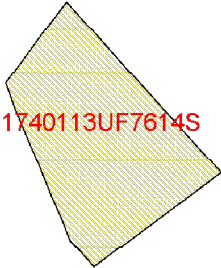
PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS



Referencia catastral: 1740103UF7614S

Dirección PJ ADRA 6
MALAGA [MÁLAGA]

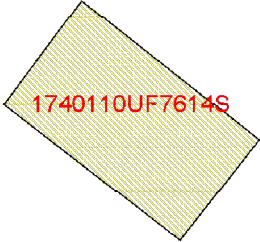
AFECTADA TOTALMENTE



Referencia catastral: 1740113UF7614S

Dirección CL DIEGO DE ALMAGUER 6
MALAGA [MÁLAGA]

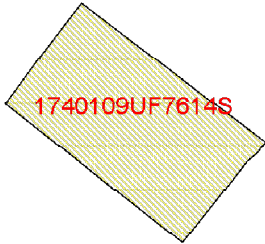
AFECTADA TOTALMENTE



Referencia catastral: 1740110UF7614S

Dirección CL JUAN A DELGADO LOPEZ 7
MALAGA [MÁLAGA]

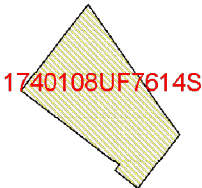
AFECTADA TOTALMENTE



Referencia catastral: 1740109UF7614S

Dirección CL JUAN A DELGADO LOPEZ 9
MALAGA [MÁLAGA]

AFECTADA TOTALMENTE



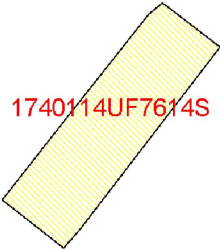
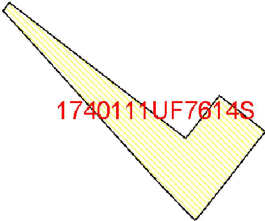
Referencia catastral: 1740108UF7614S

Dirección CL ANTONIO LUIS CARRION 7
MALAGA [MÁLAGA]

AFECTADA TOTALMENTE

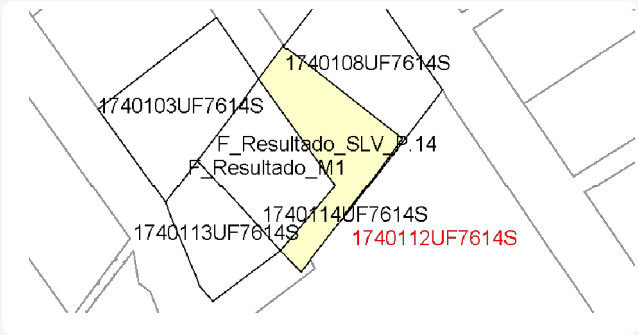


PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS

	Referencia catastral: 1740114UF7614S Dirección CL JUAN A DELGADO LOPEZ MALAGA [MÁLAGA] AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia catastral: 1740111UF7614S Dirección CL JUAN A DELGADO LOPEZ 5 MALAGA [MÁLAGA] AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia catastral: Dirección Dominio público o terreno no incorporado a la cartografía catastral. MALAGA [MÁLAGA] Superficie afectada: 1 m2

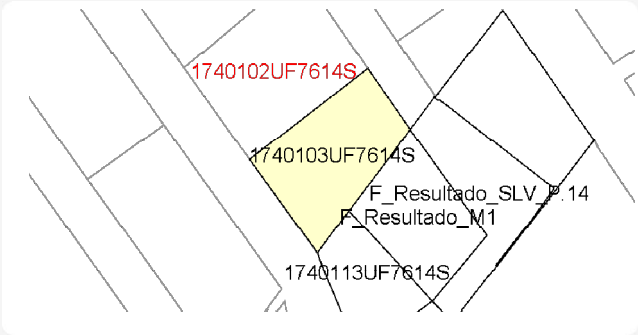


PARCELAS RESULTANTES



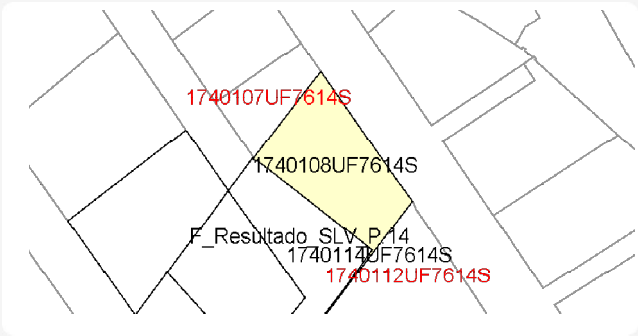
ParcelaF_Resultado_SLV_P.14
Se asignará una nueva RC
superficie468 m2

LINDEROS LOCALES:1740103UF7614S
1740108UF7614S
1740113UF7614S
1740114UF7614S
F_Resultado_M1
LINDEROS EXTERNOS:1740112UF7614S



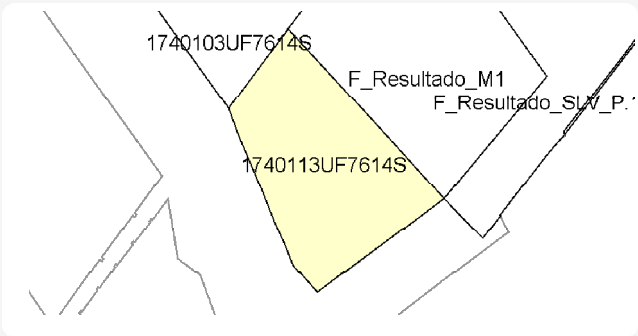
Parcela1740103UF7614S
Se asignará una nueva RC
superficie552 m2

LINDEROS LOCALES:F_Resultado_SLV_P.14
1740113UF7614S
F_Resultado_M1
LINDEROS EXTERNOS:1740102UF7614S



Parcela1740108UF7614S
Se asignará una nueva RC
superficie514 m2

LINDEROS LOCALES:F_Resultado_SLV_P.14
1740114UF7614S
LINDEROS EXTERNOS:1740107UF7614S
1740112UF7614S

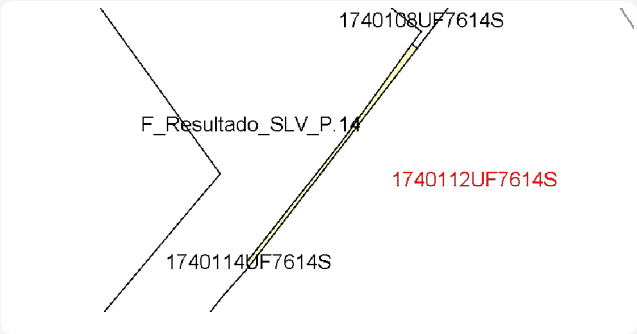


Parcela1740113UF7614S
Se asignará una nueva RC
superficie315 m2

LINDEROS LOCALES:F_Resultado_SLV_P.14
1740103UF7614S
F_Resultado_M1
LINDEROS EXTERNOS:



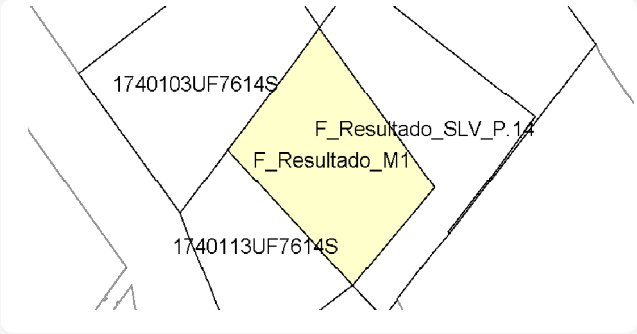
PARCELAS RESULTANTES



Parcela 1740114UF7614S
Se asignará una nueva RC
superficie 5 m2

LINDEROS LOCALES: F_Resultado_SLV_P.14
1740108UF7614S

LINDEROS EXTERNOS: 1740112UF7614S



Parcela F_Resultado_M1
Se asignará una nueva RC
superficie 452 m2

LINDEROS LOCALES: F_Resultado_SLV_P.14
1740103UF7614S
1740113UF7614S

LINDEROS EXTERNOS:

