

**PROYECTO DE REDELIMITACION DE LA UNIDAD
DE EJECUCION UE-95, “LOS PAJARITOS”**

OCTUBRE 2025

INDICE:

0_ Resumen de subsanación y respuesta al requerimiento

1_ Memoria Informativa

1. Introducción
2. Solicitante
3. Redactores del Encargo
4. Propietarios de los terrenos
5. Normativa de Aplicación
6. Objeto de la propuesta
7. Localización del Ambito

2_ Redelimitacion de la Unidad de ejecución

1. Descripción del ambito Original
2. Pormenorizacion y Desglose de las superficies Solapadas
3. Descripción el ambito propuesto
4. Condiciones de Referencia y continuidad de los usos vigentes
5. Viabilidad tecnica

3_ Solicitud de Tramite para la propuesta de Redelimitacion de la UE-95

0.0 Resumen de subsanación y respuesta al requerimiento

En cumplimiento del requerimiento emitido por el Ayuntamiento de Benalmádena respecto al **Proyecto de Redelimitación de la Unidad de Ejecución UE-95 “Los Pajaritos”**, se han realizado las siguientes actuaciones y modificaciones en la documentación técnica:

Relación de propietarios e interesados afectados

- *Se incluye la información actualizada de los propietarios según la documentación registral vigente.*

Plano parcelario de información

- *Se incorpora un plano que refleja la **única parcela catastral y registral** que constituye actualmente la UE-95, incluyendo linderos, superficie total y viales colindantes, cumpliendo con los requisitos del artículo 206 del Decreto 550/2022.*

Plano de la unidad de la actuación de transformación según instrumento de ordenación vigente

- *Se adjunta el plano de la UE-95 según la **Modificación de elementos del Plan General**, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 20 de diciembre de 2012, que constituye la base oficial para comparar con la redelimitación propuesta.*

Justificación técnica de la redelimitación

- *La redelimitación se centra exclusivamente en **ajustar los límites de la UE-95**, corrigiendo el **solapamiento gráfico detectado con la UE-56**, sin alterar los usos, parámetros urbanísticos ni generar efectos económicos o financieros.*
- *Se realiza sobre **la base de la cartografía actualizada**, manteniendo la coherencia con la normativa vigente y las condiciones aprobadas por el Ayuntamiento.*

Exclusión de aspectos no procedentes

- *Se elimina toda referencia a determinaciones de planeamiento, parámetros edificatorios, ordenación interna de parcelas o estudios de viabilidad económica, ya que no forman parte del objeto del procedimiento de redelimitación conforme al artículo 206.*

Ámbito incluido en la propuesta

- *Se ha incorporado en la memoria una justificación específica sobre la inclusión y ajuste de los ámbitos limítrofes de la UE-95, donde se explica la adecuación del perímetro a los límites físicos consolidados y la preservación de la superficie original sin incremento de metros.*

En resumen, la presente documentación cumple con los requerimientos señalados por el Ayuntamiento, aportando **la información registral, planos y justificación técnica necesarios** para dar continuidad al procedimiento de redelimitación de la UE-95.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 Introducción

La propuesta de Redelimitación del ámbito de la Unidad de Ejecución UE-95 “Los Pajaritos” responde a la necesidad de establecer una nueva definición de los límites del sector debido al solape de la UE-56 con la UE-95 , y la adaptación a las alineaciones reales de la parcela objeto de este proyecto.

Se pretende por lo tanto que este documento regularizare los limites de esta Unidad de ejecución, Adaptándola a la realidad física existente.

1.2 Solicitantes

SOLICITAN conjuntamente:

CONSULTORIA ACANTOS DEL SOL S.L.
RIOBOO &VERA, S.L
IMAGINA REAL ESTATE, S.L.

En su condición de cotitulares registrales de la finca/fincas comprendidas en el perímetro de la UE-95, la tramitación y aprobación de la redelimitación conforme al art. 206 RGLISTA. A estos efectos señalan domicilio a notificaciones en c/ Mallarme, numero 15, escalera 3, Planta 2, puerta B, CP: 29010, Malaga y aceptan comunicaciones electrónicas.

1.3 Redactores del encargo

Ivan Faltoyano Guedes, colegiado del COA Malaga nº 1796, con DNI 25731835X, y Domicilio Fiscal a efectos de notificaciones en cjto. Pueblo quinta, p1, oficina 8,cp: 29630, Benalmadena Costa, Malaga

1.4 Propietarios de los terrenos

La Finca con referencia catastral: 9595437UF5499N0001LD, inscrita en el Registro de la Propiedad nº1 de Benalmadena, Finca 2465, con código registral unico: 29034000272506, es propiedad de:

- **CONSULTORIA ACANTOS DEL SOL, S.L.** Unipersonal”, de nacionalidad española, domiciliada en Torremolinos (Málaga), calle Marifé de Triana, s/n,CR Ediopsa Acebos I, Bloque 2, 5º E y con N.I.F. número B-93314433; Representante DON JAVIER JUÁREZ LÓPEZ, mayor de edad, ingeniero, casado, con domicilio a estos efectos en Torremolinos (Málaga), calle Marifé de Triana, s/n, CR Ediopsa Acebos I, Bloque 2, 5º E, con D.N.I./N.I.F. número 24.898.9S6- F

- **RIOBOO &VERA, S.L.** , domiciliada en Málaga, calle Sierra del Co, numero 16, 4 4º-J; Málaga C.I.F. B-92160233, Representante DON FRANCISCO JAVIER VERA LUQUE, mayor de edad, empresario, casado, vecino de Málaga , domiciliado en calle Sierra del Pinar numero 19; con D.N.I./N.I.F número 25.058.582-J.

- **IMAGINA REAL ESTATE SL**, con CIF B-16979064, con Domicilio fiscal en c/ Mallarme, numero 15, escalera 3, Planta 2, puerta B, CP: 29010, Malaga. Representante DON ÁLVARO LÓPEZ BENÍTEZ, con domicilio en avenida Estrella del Mar nº 18 Local 5 29631 Benalmádena; titular del D.N.I./N.I.F. número 25.665.130-M.

1.5 Normativa de Aplicación

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana (TRLRS en adelante)
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA en adelante).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA en adelante).
- Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena aprobado el 16 de abril de 2010 y publicado en el BOJA número 102 el 27 de mayo de 2010.
- Modificación de Elementos del Plan General destinada a la Recalificación de la Zona Hotelera a Zona Unifamiliar de la UE-95 Los Pajaritos, aprobada definitivamente el 20 de diciembre de 2012

1.6 Antecedentes de la Planeamiento y Registro.

Como se comentaba en el punto Anterior, la actual parcela que compone la UE, fue recalificada, pasando de Hotelera a Unifamiliar. Con esa recalificación, la Unidad quedo repartida en 7 parcelas urbanas, viales y zonas verdes.

Esa división fue registrada en castro, con la siguientes referencias:

9595409UF5499N0001OD
9595410UF5499N0001FD
9595411UF5499N0001MD
9595412UF5499N0001OD
9595414UF5499N0001RD
9595415UF5499N0001DD
9595413UF5499N0001KD
9595421UF5499S0001JZ

Todas las Referencias catastrales se relacionan íntegramente en la Nota Simple que se incorpora como Anexo a esta memoria.

Posteriormente, se tramito una alteración catastral de tipo agrupación, mediante la cual dichas referencias quedaron consolidadas en una nueva referencia resultante. Se incorporan su agrupación en la referencia resultante:

9595437UF5499N0001LD

1.7 Justificación del Artículo 99 de la LISTA.

El artículo 99.3 de la LISTA regula las Unidades de Ejecución. De forma literal establece:

Artículo 99. Unidades de Ejecución.

3. La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

La delimitación de la Unidad de Ejecución UE-95 posibilita el desarrollo ordenado del ámbito definido, respondiendo al interés de sus propietarios en promover la gestión y desarrollo urbanístico de estos suelos urbanos. El correspondiente Estudio de Detalle fijará las alineaciones, rasantes y huellas edificatorias necesarias para materializar la ordenación prevista.

La viabilidad económica de la operación queda garantizada por los parámetros urbanísticos que el vigente PGOU de Benalmádena asigna a la UE-95, que contempla la ejecución de 7 viviendas con una edificabilidad total de 1.780,03 m².

La idoneidad técnica de la unidad se asegura por la existencia de un solo propietario, que facilita la gestión integral del ámbito y garantiza el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Asimismo, se prevé la cesiones del Aprovechamiento Medio al Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena, en cumplimiento de la normativa urbanística vigente.

1.8 Objeto de la Propuesta

La presente documentación técnica tiene por objeto la **redelimitación de la Unidad de Ejecución UE-95 “Los Pajaritos”**, de conformidad con lo establecido en el artículo 206 del Decreto 550/2022, a fin de resolver la discrepancia detectada en la delimitación gráfica de este ámbito respecto de la colindante UE-56.

La delimitación vigente de la UE-95, aprobada en la Modificación Puntual de 2012, se apoya en una base cartográfica menos precisa que la actualmente disponible, lo que genera un **solapamiento gráfico** con el ámbito de la UE-56, ya ejecutado.

La finalidad de la presente redelimitación es, por tanto, **ajustar y actualizar los límites de la UE-95 a la cartografía oficial de mayor precisión**, de forma que desaparezca dicho solapamiento, se eliminen bolsas de suelo entre alineaciones y se garantice la adecuada coordinación entre ambos ámbitos de ejecución.

De este modo, la redelimitación permite:

- Corregir la discrepancia técnica entre delimitaciones procedentes de planeamientos de distinta época.
- Facilitar la ejecución ordenada de la UE-95 conforme a la ordenación detallada aprobada en 2012.
- Permitir la reparcelación en condiciones ajustadas a la normativa vigente, respetando las determinaciones de parcela mínima y número máximo de viviendas.

El presente documento se limita a los contenidos exigidos en el artículo 206 del Decreto 550/2022 sin incorporar determinaciones propias de planeamiento urbanístico, que deberán abordarse, en su caso, mediante el instrumento de ordenación correspondiente.

1.9 Localización del Ambito

La Finca objeto de esta Redelimitacion se encuentra en Benalmadena Costa, en el termino Municipal de Benalmadena (Malaga).

Se trata de una parcela de forma irregular, libre de edificación y con una zona de árboles y vegetación de arbustos y plantas de pequeña entidad.

La UE se encuentra ubicada en la zona denominada como Torremuelle, lindando con:

- Oeste: La carretera Costa del Sol, que lo separa de otras parcelas urbanas del mismo sector
- Sur: Con la Antigua Carretera N-340, ahora la Avenida del Sol.
- Este: con la zona verde perteneciente a su mismo sector y Terrenos de dominio Publico
- Norte: con las parcelas procedentes del Sector UE-56 del PGOU de Benalmadena

La superficie que comprende el total de la unidad según la Modificación Puntual es de 8.849,15 m²,

La parcela Propuesta como Redelimitacion de la UE, mantiene dicha superficie de 8.849,15 m²

2. REDELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION

2.1 Descripción del Ambito Original

La parcela objeto de esta propuesta se considera como **base para la futura redelimitación de la UE-95**, quedando su desarrollo final a definir mediante un **instrumento de ordenación posterior**, como el Estudio de Detalle, que establecerá los aprovechamientos y la ordenación interna de las parcelas.

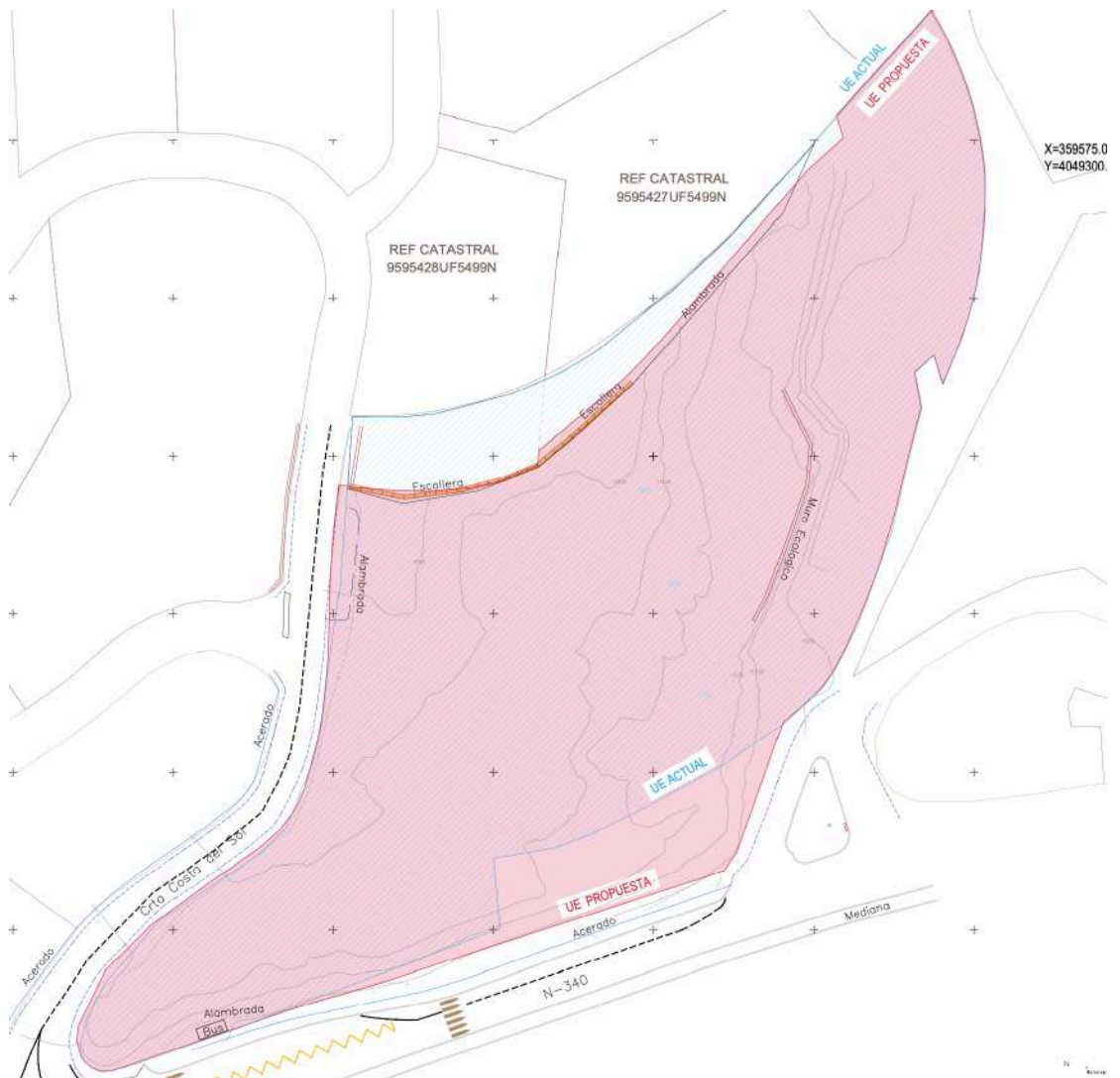
A modo de referencia, las condiciones actuales del ámbito son las siguientes:

- **Clasificación del suelo:** Urbano
- **Tipología edificatoria:** U-1
- **Superficie total del ámbito:** 8.849,15 m²

Estas condiciones sirven como punto de partida para la redelimitación propuesta y para asegurar la coherencia con la delimitación y cartografía vigente.

2.2 Descripción del Ambito Propuesto

A partir de la necesidad de redelimitación de la Unidad de Ejecución UE-95, se han mantenido reuniones con el Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Benalmádena, que han permitido concretar la delimitación que ahora se propone para dicho ámbito. Cabe destacar que la parcela incluida ha sido proporcionada directamente por el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento en octubre de 2024, como resultado de las indicaciones internas del propio organismo. Esta aportación refuerza la viabilidad y adecuación de la redelimitación planteada.



2.3 Ficha Actual UE-95 y Nueva Ficha UE-95

FICHA ACTUAL UE-95 (* Se adjunta como Anexo)

IDENTIFICACION

Nombre	LOS PAJARITOS		
Identificación:	UE-95		
Superficie Total (m2):	8.849	Techo edificable Total (m2c):	1.780
Numero de Viviendas:	7	Edificabilidad Media (m2/m2):	0,20

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

ZONA U-1			
Superficie (m2):	6.034	Nº Maximo Viviendas:	7
Superficie para ED (m2):		Ocupacion:	0,20
Techo edificable (m2c):	1780	Parcela minima (m2)	800
Edificabilidad Máxima (m2/m2):	0,295	Altura Máxima	2
Densidad Suelo vivienda (m2/m2):	862	Usos	V1-5-7

CONDICIONES DE GESTION

Sistema de Actuación	Compensación
Estudio de Detalle	Optativo
Proyecto de Parcerlacion	Obligatorio
Proyecto de Urbanización	Obligatorio
Conservación	De acuerdo a la normativa general
Observaciones	Deberían plantearse las mejoras en las redes existentes para dar servicio a esta unidad de ejecución
Cesiones:	
Espacios Libres G	939 m2
Espacios Libres L	786 m2
Viario	1.090 m2
Total Cesiones	2.815 m2

NUEVA FICHA UE-95

IDENTIFICACION

Nombre	LOS PAJARITOS		
Identificación:	UE-95		
Superficie Total (m2):	8.849	Techo edificable Total (m2c):	1.780
Numero de Viviendas:	7	Edificabilidad Media (m2/m2):	0,20

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

ZONA U-1			
Superficie (m2):	6.034	Nº Maximo Viviendas:	7
Superficie para ED (m2):		Ocupacion:	0,20
Techo edificable (m2c):	1780	Parcela minima (m2)	800
Edificabilidad Máxima (m2/m2):	0,295	Altura Máxima	2
Densidad Suelo vivienda (m2/m2):	862	Usos	V1-5-7

CONDICIONES DE GESTION

Sistema de Actuación	Compensación
Estudio de Detalle	Optativo
Proyecto de Parcerlacion	Obligatorio
Proyecto de Urbanización	Obligatorio
Conservación	De acuerdo a la normativa general
Observaciones	Deberían plantearse las mejoras en las redes existentes para dar servicio a esta unidad de ejecución
Cesiones:	
Espacios Libres G	939 m2
Espacios Libres L	786 m2
Viario	1.090 m2
Total Cesiones	2.815 m2

2.4 Justificación de la inclusión de la zona limítrofe al Sureste

La inclusión de la franja situada al sureste del ámbito responde a la necesidad de evitar la formación de bolsas de suelo y alinear el perímetro de la UE-95 con el encintado de acerado y las rasantes consolidadas de la Avenida del Sol (antigua N-340), que constituyen el límite sur fijo del ámbito.

Del mismo modo, por el norte, la redelimitación ajusta el trazado a la realidad física existente, corrigiendo las discrepancias derivadas de los medios gráficos utilizados en documentos anteriores, de manera que la superficie original de la unidad se reubica dentro de sus límites actuales y consolidados, sin que ello suponga en ningún caso un incremento de la superficie total respecto a la aprobada en el planeamiento vigente.

Se trata, por tanto, de un ajuste geométrico de borde, conforme a lo dispuesto en el artículo 206 del Decreto 550/2022, que regulariza la continuidad de acerados y redes urbanas, evitando quiebros y puntos singulares que dificulten la accesibilidad, el drenaje y el mantenimiento de los sistemas locales.

La presente redelimitación no introduce nuevas determinaciones de planeamiento ni modifica los parámetros urbanísticos aplicables, limitándose a adaptar el contorno de la unidad a la realidad física consolidada, asegurando la coherencia, funcionalidad y continuidad del trazado urbano existente.

2.5 Condiciones de Referencia y continuidad de los usos vigentes.

La presente redelimitación de la Unidad de Ejecución UE-95 se centra exclusivamente en la **definición y ajuste de sus límites**, de acuerdo con lo previsto en el artículo 206 del Decreto 550/2022. Los **usos, parámetros urbanísticos y cesiones de sistemas generales** vigentes permanecen sin modificación, manteniéndose conforme al PGOU de Benalmádena y a los certificados urbanísticos aplicables. La definición detallada de estos aspectos, así como de la ordenación interna de las parcelas y la geometría de las cesiones, se desarrollará en el **instrumento de ordenación correspondiente**, de conformidad con la normativa urbanística vigente.

2.6 Viabilidad Técnica

La redelimitación propuesta se centra exclusivamente en la **definición y ajuste de los límites de la UE-95**, sin alterar los usos ni los parámetros urbanísticos vigentes. Por su alcance y naturaleza, la presente actuación **no genera impactos económicos, financieros ni sobre la infraestructura existente**, y su ejecución es compatible con la normativa urbanística aplicable.

3.0 Solicitud de Trámite para la Propuesta de Redelimitacion de la UE-95

Por medio de la presente, se solicita dar trámite a la **propuesta de redelimitación de la Unidad de Ejecución UE-95**, incluyendo las superficies y límites definidos en este documento. La presente propuesta se centra exclusivamente en la delimitación de la unidad de ejecución y servirá como base técnica para la **posterior definición de la reparcelación**, que se desarrollará en el correspondiente instrumento de ordenación futuro, conforme a la normativa vigente.

Es por esto que se ruega se tramíte para su pronta y favorable resolución.

En Málaga, a 20 de Octubre de 2025



EL ARQUITECTO

Fdo.: Iván Paolo Faltoyano Guedes
Colegiado nº 1796 COA Malaga

2. ANEXOS

- ANEXO 1 Certificación Catastral Parcela**
- ANEXO 2 Nota Registral**
- ANEXO 3 Relacion de propietarios e interesados afectados**
- ANEXO 4 Ficha Urbanística UE-95 Los Pajaritos Actual**

3. LISTA DE PLANOS

- 01 - Situación y emplazamiento PGOU**
- 02 - Plano de la Ordenación detallada (2012)**
- 03 - UE Actual sobre Topografico PGOU 1994/97**
- 05 - Comparativa UE Actual VS UE Propuesta**
- 06 - UE propuesta Georeferenciada**

ANEXO 1.



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9595437UF5499N0001LD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL MEJICANO DEL 1 Suelo BENALMADENA [MÁLAGA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2025] 596.543,93 €

Valor catastral suelo: 596.543,93 €

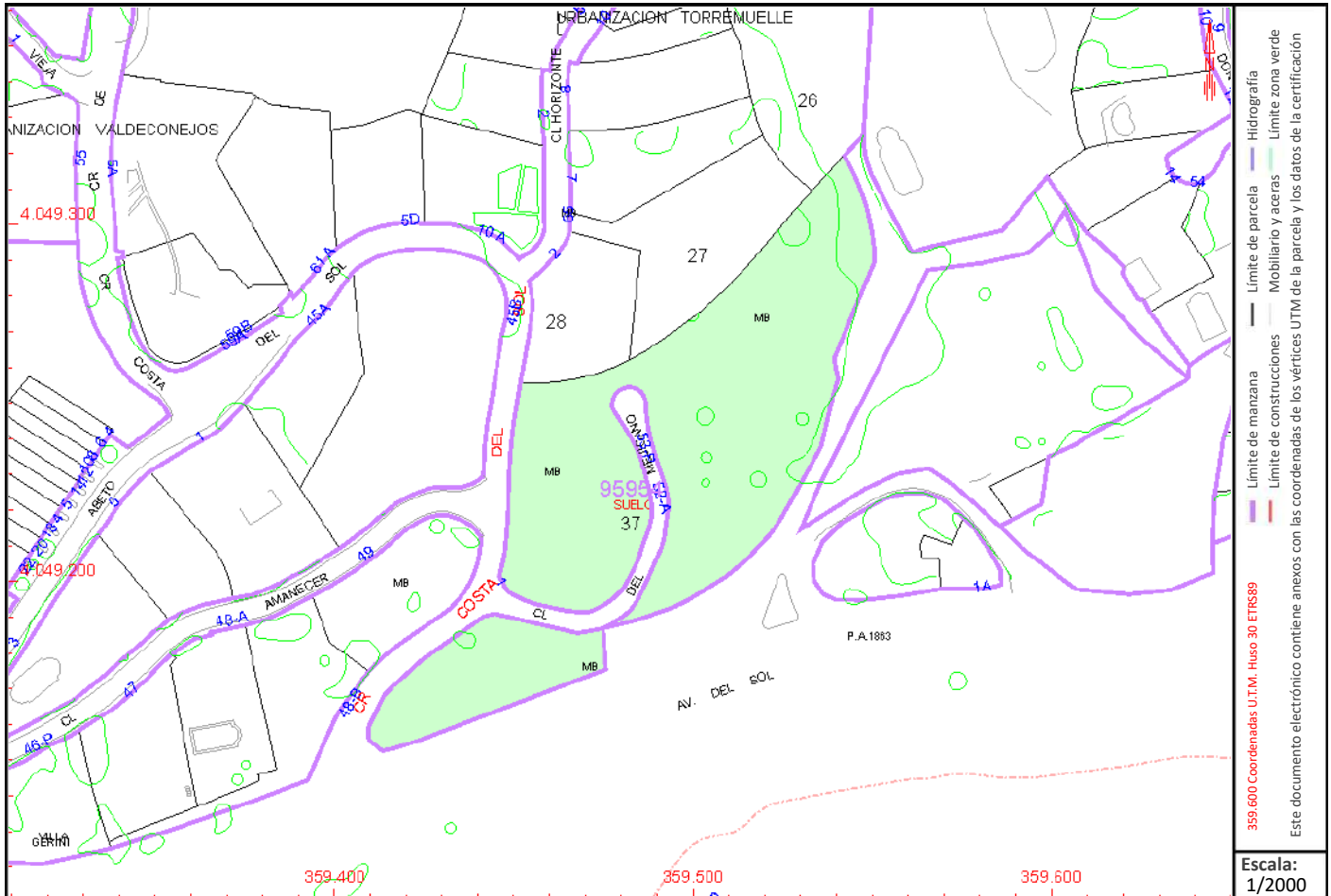
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
IMAGINA REAL ESTATE, S.L.	B16979064	60,00% de propiedad	CL MALLARME 15 Pl:2 Pt:B B 29010 MALAGA [MÁLAGA]
CONSULTORIA ACANTOS DEL SOL SL		30,00% de propiedad	CL DOCTOR ROBERTO OLARRA 5 BI:2 Pl:05 Pt:E CR EDIPSA ACEBOS FASE I 29620 TORREMOLINOS [MÁLAGA]
RIOBOO & VERA SL		10,00% de propiedad	CL SIERRA DEL PINAR 19 Pt:1 29016 MALAGA [MÁLAGA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 8.080 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: B16979064 IMAGINA REAL ESTATE SL

Finalidad: V

Fecha de emisión: 15/10/2025

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 3F2D4F4G1NRM0GEJ (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 15/10/2025



ANEXO 2.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N°1 DE BENALMADENA

Avd. Ciudad de Melilla n°17
29631 ARROYO DE LA MIEL (Málaga)
TLF.952 56 26 98 FAX.952 56 01 17

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace mostrar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Lugar y fecha de Emisión: Benalmádena, 16 de octubre de 2025.
Solicitante: GUERRERO MARTIN, ANTONIO.

FINCA DE BENALMADENA N°1 número: 2465
Código Registral Único: 29034000272506
Referencia Catastral: 9595437UF5499N0001LD

DESCRIPCION DE LA FINCA:

Urbana. PARCELA DE TERRENO procedente de otras sitas en los pagos de Lomas de Olmedo, Borondo y Cortijuelo, con una extensión superficial de seis mil setecientos cuarenta y siete metros, treinta decímetros cuadrados. Tiene su acceso por el lindero Oeste a través de la carretera de acceso a Benalmádena Pueblo, y LINDA: por el Norte, con propiedad de Don Ibrahim Taysir; al Este, con Arroyo del Lugar; al Sur, con el borde superior del talud de la zona de obras públicas de la antigua Carretera Nacional 340, después Avenida Antonio Machado, hoy Avenida del Sol; y al Oeste, con la citada carretera de acceso. Referencias Catastrales: 9595409UF5499N0001OD, Calle del Mejicano 54; 9595410UF5499N0001FD, Calle del Mejicano 53; 9595412UF5499N0001OD, Calle del Mejicano 52B; 9595413UF5499N0001KD, Calle del Mejicano 51C; 9595414UF5499N0001RD, Carretera Costa del Sol 51A; 9595415UF5499N0001DD, Carretera Costa del Sol 51B; 9595421UF5499S0001JZ, Carretera Costa del Sol Bl:0 Suelo; y 9595411UF5499N0001MD, Calle del Mejicano 52A. SOLAR SOBRE EL QUE SE ESTA CONSTRUYENDO EL HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS: HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS, en construcción, SITO sobre una parcela de terreno sita en los pagos de Lomas de Olmedo, Borendo y Cortijuelo, termino municipal de Benalmádena. Consta de planta -4, -3, -2, -1, 0, 1, 2 y 3. La planta -4, se destina a unidades de alojamiento, existiendo además las escalera y pasillo de acceso a las unidades de alojamiento y los ascensores. La planta -3, se destina a unidades de alojamiento, existiendo además las escaleras y pasillo de acceso a las unidades de alojamiento y los ascensores. La planta -2, se destina a cocina, cuarto oficio, aparcamientos, apartamentos y unidades de alojamiento, existiendo además las escaleras y pasillo de acceso a los apartamentos, unidades de alojamiento y los ascensores. La planta -1, se destina a salón de celebraciones, aparcamientos, almacenes, sala personal, lavandería, office, unidades de alojamiento, oficio, existiendo además las escaleras, pasillo de acceso a las unidades de alojamiento y los ascensores. La planta 0, se destina a hall, recepción y administración, cuarto de equipaje, cafetería jardín, restaurante, locales, terraza, piscina y jardines, existiendo además las escaleras y ascensores. La planta 1, se destina a unidades de alojamiento, existiendo además el pasillo de acceso a las unidades de alojamiento, las escaleras y los ascensores. La planta 2, se destina a unidades de alojamiento, existiendo además el pasillo de acceso a las unidades de alojamiento, las escaleras y los ascensores. La planta 3, se destina a unidades de alojamiento, existiendo además el pasillo de acceso a las unidades de alojamiento, las escaleras y terrazas. La superficie total construida es de diecisiete mil novecientos nueve con cuarenta y nueve decímetros cuadrados. Sus linderos son los mismos de la parcela donde se ubica el hotel. El citado hotel cuenta con las correspondientes instalaciones de agua, luz y saneamientos, propias para el fin a que se destina. Lo edificado ocupa sobre el solar cuatro mil trescientos cincuenta y tres metros con ochenta y dos decímetros cuadrados destinándose el resto a piscina y zona ajardinada.



Los datos contenidos en la descripción de la finca referentes a calificación o clasificación urbanísticas (urbana, rústica, solar...), se refieren siempre a fecha determinada. La calificación o clasificación urbanísticas de una finca dependen siempre de la norma urbanística vigente en cada momento, a la que habrá que estar y por tanto podrán haber variado respecto de la que publica el Registro. Podrá hacerse constar la nueva calificación o clasificación cuando resulte debidamente acreditada, por nota marginal y de conformidad con lo previsto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

APARECE INSCRITA A FAVOR DE LOS SIGUIENTES TITULARES:

TITULAR

NUM. IDEN

CONSULTORIA ACANTOS DEL SOL SL UNIPERSON B93314433

30,00000% (3/10) del pleno dominio, por título de **COMPRAVENTA**. En virtud de Escritura Pública, autorizada en Málaga el día 18 de septiembre de 2023, por el Notario Don Manuel Tejuca García, bajo el número 3036 de su protocolo, según consta en la inscripción 10ª, de fecha 02 de noviembre de 2023, obrante al Tomo 888, Libro 318, folio 109.

TITULAR

NUM. IDEN

IMAGINA REAL ESTATE SL

B16979064

60,00000% (3/5) del pleno dominio, por título de **COMPRAVENTA**. En virtud de Escritura Pública, autorizada en Málaga el día 13 de marzo de 2024, por el Notario Don Manuel Tejuca García, bajo el número 877 de su protocolo, según consta en la inscripción 11ª, de fecha 09 de abril de 2024, obrante al Tomo 888, Libro 318, folio 110.

TITULAR

NUM. IDEN

RIOBOO & VERA S.L.

B92160233

10,00000% (1/10) del pleno dominio, por título de **COMPRAVENTA**. En virtud de Escritura Pública, autorizada en Málaga el día 13 de marzo de 2024, por el Notario Don Manuel Tejuca García, bajo el número 877 de su protocolo, según consta en la inscripción 11ª, de fecha 09 de abril de 2024, obrante al Tomo 888, Libro 318, folio 110.

De conformidad con lo solicitado por la entidad "EMPRESARIOS DENTALES, S.L." y en virtud de lo que resulta de la Licencia Urbanística de Obras de la finca descrita, expedida con fecha 4 de enero de 2006, Expediente nº 001002/2005-URB, se hace constar expresamente lo siguiente: "Esta Licencia se concede bajo la condición de la anotación en el Registro de la Propiedad del uso o destino de carácter hotelero de la edificación, y la imposibilidad de segregar o dividir ésta edificación para otros usos de conformidad con lo establecido en el artículo 1.4 y 2 del Real Decreto 1093/97 de 4 de Julio, todo ello conforme a lo acordado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 25 de noviembre de 2.004 con ocasión de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle", lo que por la presente se verifica.

Por resolución de Alcaldía del Excelentísimo Ayuntamiento de Benalmádena de fecha 1 de Febrero de 2008 dictada en el expediente 001005/2005-URB. se revoca y deja sin efecto la licencia otorgada a Grupo Mirador S.L. el 4 de enero de 2006 para la construcción de hotel de 4 estrellas en la Unidad de Ejecución 95. Dicha resolución fué notificada al interesado el día 10 de marzo de 2008 y pone fin a la vía administrativa. Benalmádena, a 19 de Enero de 2009.

Recibido con fecha 25 de abril de 2025, Certificado de no afección Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas, modificado por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Protección y Uso Sostenible del Litoral y Modificación de la Ley de Costas, emitido por la DIRECCION



GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR DEMARCACIÓN DE COSTAS ANDALUCÍA-MEDITERRANEO MÁLAGA, de fecha 24 de abril de 2025, con el siguiente contenido:

DATOS DEL INMUEBLE: Ubicación: CL MEJICANO DEL 1 Suelo. 29630 BENALMADENA (MÁLAGA). Ref. Catastral: 9595437UF5499N0001LD.

En relación con su escrito de entrada en esta Demarcación el 25 de marzo de 2025, por el que solicita certificado sobre el inmueble de referencia, se certifica lo siguiente:

SOBRE EL DESLINDE VIGENTE Y SUS SERVIDUMBRES: • Que en dicha zona existe deslinde de zona marítimo terrestre C 456-MA-7/22 aprobado por O.M. 27-01-1967. Se trata de un deslinde que no es completo, ni recoge todos los bienes demaniales definidos en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. • Que, en dicha zona existe una delimitación provisional de dominio público marítimo terrestre, que es objeto del expediente de deslinde DES01/06/29/0006-DES10/01, el cual se encuentra pendiente de una próxima incoación. • Que según el citado deslinde en dicho tramo de costa existe una servidumbre de tránsito de 6 metros y una servidumbre de protección variable desde 20 hasta 100 metros, según planos.

• Que según el artículo 27.1 de la vigente Ley de Costas, la servidumbre de tránsito deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento. • En cuanto a los usos y aprovechamientos admisibles en la servidumbre de tránsito así como en la servidumbre de protección se estará a lo dispuesto en los artículos 25 y 27 de la Ley 22/1988 de Costas y concordantes del Reglamento, así en la D.Tª 10 y D.Tª 14 del Reglamento de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

SOBRE LA PARCELA CATASTRAL: • La parcela catastral no invade dominio público marítimo terrestre. • La parcela no se encuentra afectada por servidumbre de tránsito. • La parcela catastral se encuentra afectada por servidumbre de protección, según planos.

SE ENCUENTRA GRAVADA CON LAS SIGUIENTES CARGAS:

La presente nota simple puede contener cargas y/o afecciones fiscales cancelables por haber transcurrido su plazo legal de vigencia establecidos por la Ley Hipotecaria, pudiendo solicitar su cancelación por instancia o mediante la petición de una certificación de dominio y cargas.

POR SI MISMA

Una afección por plazo de CINCO años, a contar desde el día 19/08/2021 por las liquidaciones que por comprobación puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR SI MISMA

Una afección por plazo de CINCO años, a contar desde el día 19/08/2021 por las liquidaciones que por comprobación puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR SI MISMA

Una afección por plazo de CINCO años, a contar desde el día 18/11/2021 por las liquidaciones que por comprobación puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR SI MISMA

Una afección por plazo de CINCO años, a contar desde el día 10/02/2022 por las liquidaciones que por comprobación puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR SI MISMA

Una afección por plazo de CINCO años, a contar desde el día 02/11/2023 por las liquidaciones que por comprobación puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR SI MISMA

Una afección por plazo de CINCO años, a contar desde el día 09/04/2024 por las liquidaciones que por comprobación puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.



Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota: NO hay documentos pendientes de despacho .

AVISO: La presente nota se refiere a los datos consignados en Benalmádena, 16 de octubre de 2025, antes de la apertura del diario.

HONORARIOS: 3,64 Euros -IVA incluido-. Arancel nº4.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL: Responsable del

Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos. **Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles. **Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado. **Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral. **Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos. **Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales. **Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos pueden proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría. **Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado. **CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN:** La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE BENALMADENA 1 a día dieciséis de octubre del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 229034101C77AFCA

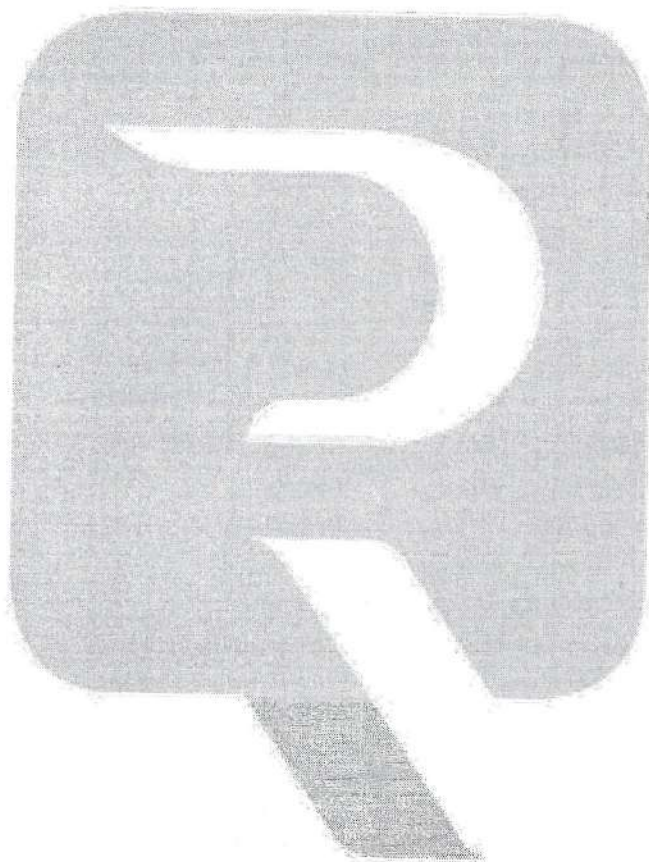
Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) 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.).

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 29034000272506



C.S.V. : 229034101C77AFCA



NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 29034000272506



C.S.V. : 229034101C77AFCA

ANEXO 3.



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9595437UF5499N0001LD

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

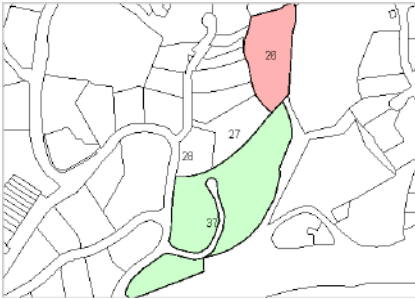


Referencia catastral: 9595427UF5499N0001WD

Localización: CR COSTA DEL SOL 65
BENALMADENA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
STONE VALLEY ESTATE SL		CR 1413B S QUIRZE SAF 08189 SANT QUIRZE SAFAJA [BARCELONA]

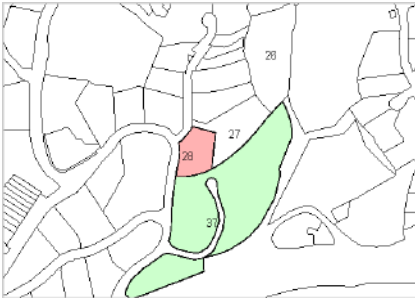


Referencia catastral: 9595426UF5499N0001HD

Localización: CR COSTA DEL SOL 10
BENALMADENA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA		AV JUAN-LUIS PERALTA 20 BENALMÁDENA 29639 BENALMADENA [MÁLAGA]



Referencia catastral: 9595428UF5499N0001AD

Localización: CL HORIZONTE 2
BENALMADENA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
LE PEUCH PROYECT, S.L.		CR COSTA DEL SOL URB VALDECONEJO 8 29630 BENALMADENA [MÁLAGA]



ANEXO 4.



Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena



SUELO URBANO CONSOLIDADO

Identificación

Nombre:	LOS PAJARITOS		
Identificación:	UE-95		
Superficie total (m ²):	8.849	Techo edificable total (m ² c):	1.780
Número de viviendas:	7	Edificabilidad media (m ² /m ²):	0,20

Condiciones de Aprovechamiento

Zona U-1			
Superficie (m ²):	6.034	Nº Máximo Viviendas:	7
Superficie para ED (m ²):		Ocupación:	
Techo edificable (m ² c):	1.780	Parcela Mínima (m ²):	800
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	0,295	Altura Máxima:	2
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	862	Usos:	V1-5-7

Observaciones:

Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación:	Compensación	
Estudio de Detalle	Optativo	Urbanización
Proyecto de Parcelación:	Obligatorio	Nueva: <input type="checkbox"/>
Proyecto de Urbanización:	Obligatorio	Subsanación Deficiencias: <input type="checkbox"/>
Conservación:	De acuerdo con la normativa general	
Observaciones:	Deberán plantearse las mejoras en las redes existentes para dar servicio a esta unidad de ejecución.	

Cesiones

Tipo	Superficie (m ²)	Cedido	Fecha Cesión	Observaciones
Deportivo		<input type="checkbox"/>		
Social		<input type="checkbox"/>		
Religioso		<input type="checkbox"/>		
Infraestructura		<input type="checkbox"/>		
Turístico		<input type="checkbox"/>		
Varios		<input type="checkbox"/>		
Cultural		<input type="checkbox"/>		
Educativo		<input type="checkbox"/>		
Administrativo		<input type="checkbox"/>		
Sanitario		<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres G	939	<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres L	786	<input type="checkbox"/>		
Viario	1.090	<input type="checkbox"/>		
Total Cesiones:	2.815			
10 % Aprov. Medio:		<input type="checkbox"/>	Viviendas:	

Observaciones:

4. PLANOS





Ortofoto 1 (Fuente: Google maps)

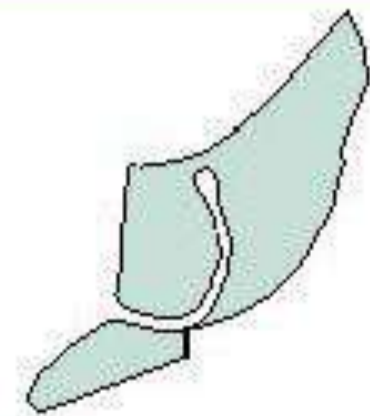


Ortofoto 2 (Fuente: Google maps)

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	9595437UF5499N0001LD  
Localización	CL MEJICANO DEL 1 Suelo BENALMADENA (MÁLAGA)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL



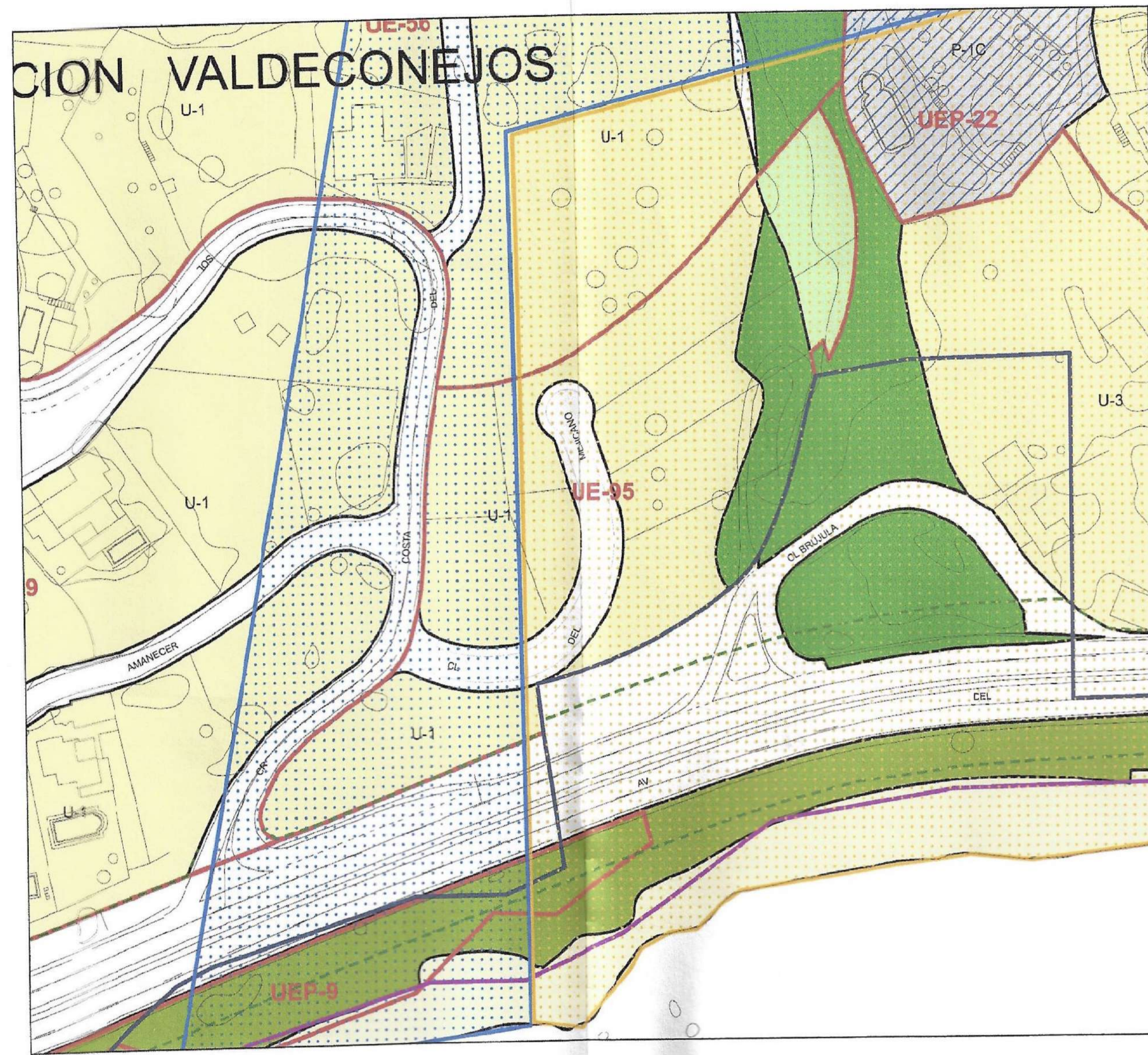
Localización	CL MEJICANO DEL 1 BENALMADENA (MÁLAGA)
Superficie gráfica	8.080 m ²

Ortofoto 1 (Fuente: Google maps)

Ortofoto 1 (Fuente: Google maps)

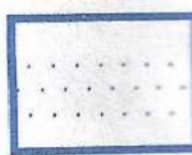



Este documento es propiedad de su autor y no puede ser reproducido, copiado, distribuido o publicado sin el consentimiento escrito del autor. Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad.



PGOU A-1 CALIFICACIÓN
ESTADO PROPUESTO

Calificación:			
Bloque Exento B-1.1 B-1A B-1B B-1C B-1D B-1E Casco Ext. Casco	Industrial / Comercial IC-1A IC-1B IC-1C IC-1D IC-1E IC-1F IC-1G IC-1H IC-1I	P. Mediterráneo P-1A P-1B P-1C P-1D P-1E	Unifamiliar J-1A J-1B J-1C J-1D J-1E J-1F
S.L. Equipamiento Educativo Deportivo Social Religioso Infraestructura Turístico Varios Administrativo Sanitario Cultural	S.G. Equipamiento Educativo Deportivo Social Religioso Infraestructura Turístico Varios Administrativo Sanitario Cultural	S.G. Espacios Libres Área de Playas Parque Público Protección	S.L. Espacios Libres Públicas Privadas

-  PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA 3
-  PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA 2



ORTOFOTO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MÁLAGA),
Negociado de Urbanismo
DILIGENCIA: El presente documento corresponde a los aprobados definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 20-DIC-12



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de BENALMADENA Málaga

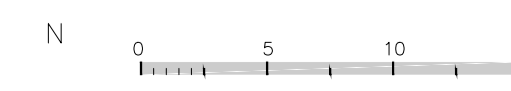
MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA DESTINADA A LA RECALIFICACIÓN DE LA ZONA HOTELERA
A ZONA UNIFAMILIAR DE LA UE-95 LOS PAJARITOS

PLANO DE:
ESTADO PROPUESTO

Nº:
2
ESCALA:

AREA DE URBANISMO
Sección de Planeamiento
El Arquitecto Municipal
José Luis Cerezo Moreno

Dibujado por:
Valentina Aibar Márquez
FECHA:
Octubre 2012



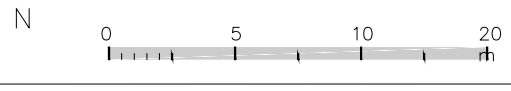
ESTUDIO DE DETALLE RECALIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-95	PROMOTOR Javier Juárez López	TÍTULO PLANO Plano de la ordenación Detallada	PLANO Nº 02
INMUEBLE Dirección: C/ del Marjano, 1 Benalmádena, Málaga. Referencia Catastral: 95943705499N0001D	ARQUITECTO Judit Fátimaga Queles Colegiado COA Málaga 1796 622 235 036	ESCALA / FORMATO FECHA OCTUBRE 2012	





Este documento, documento de estudio de detalle de la unidad de ejecución, es autor de Argandoña W&F FIDUCIARIOS S.L. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia, sin el consentimiento expreso del autor, quedan expresamente prohibidas.

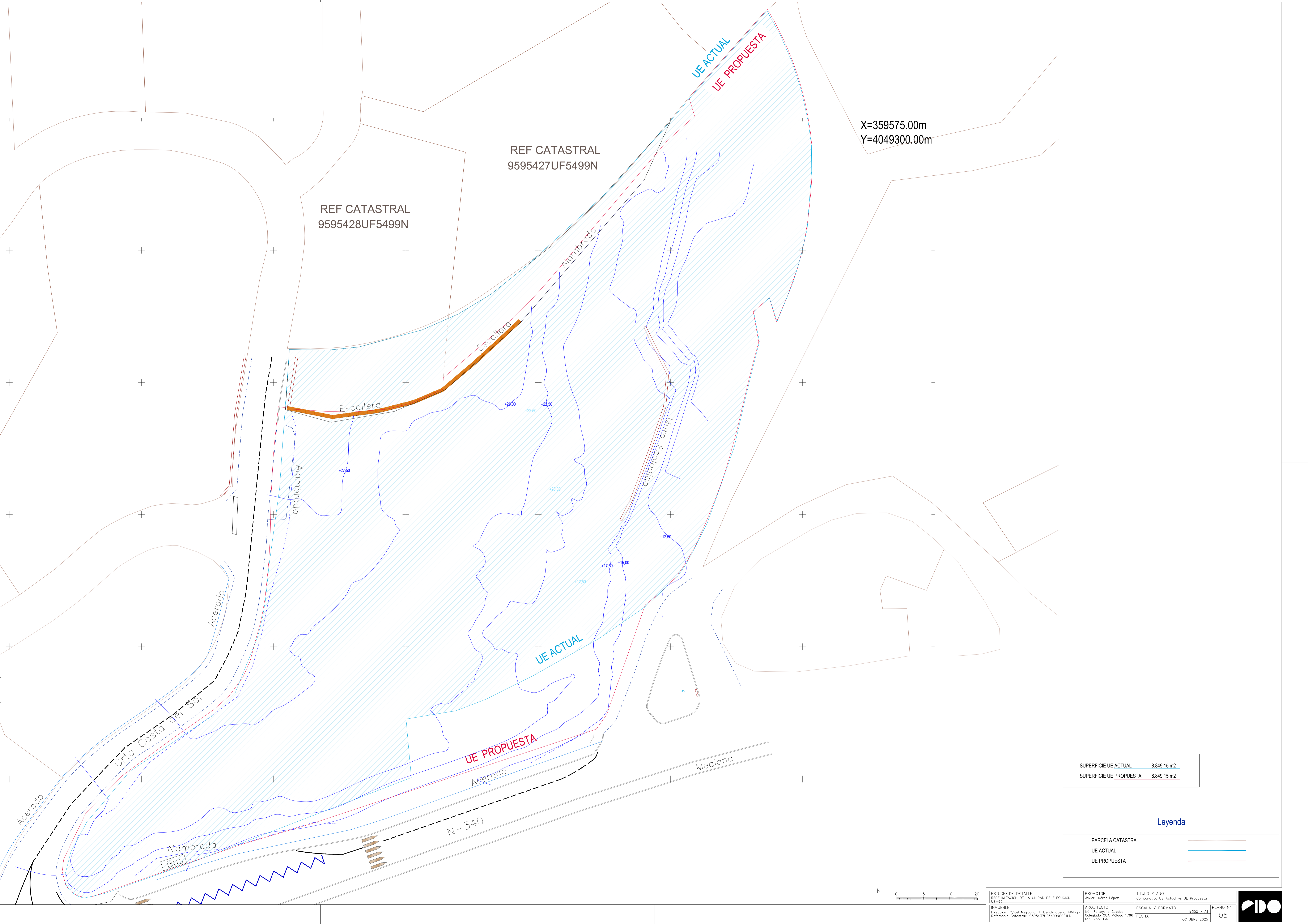
Leyenda	
PARCELA CATASTRAL	
UE ACTUAL	
UE PROPUESTA	



ESTUDIO DE DETALLE REDLIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-95	PROMOTOR Javier Juárez López	TÍTULO PLANO Topográfico PGOU 1994	PLANO N° 03
INMUEBLE Dirección: C/ del Marjano, 1 Benidormón, Múgica. Referencia Catastral: 959437UF5499N001LD	ARQUITECTO Jahn Fariyama Gualds Colegiado COA Múgica 1796 622 235 036	ESCALA / FORMATO 1:300 / A1	FECHA OCTUBRE 2025



Toda propiedad, documento o registro que se encuentre en este sitio es de propiedad exclusiva de la firma de ingeniería y arquitectura. Se prohíbe cualquier reproducción o uso no autorizado sin el consentimiento escrito de la firma de ingeniería y arquitectura.



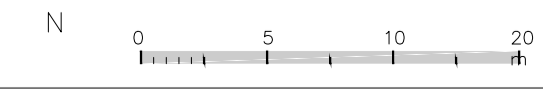
REF CATASTRAL
9595427UF5499N

REF CATASTRAL
9595428UF5499N

X=359575.00m
Y=4049300.00m

SUPERFICIE UE ACTUAL	8.849,15 m ²
SUPERFICIE UE PROPUESTA	8.849,15 m ²

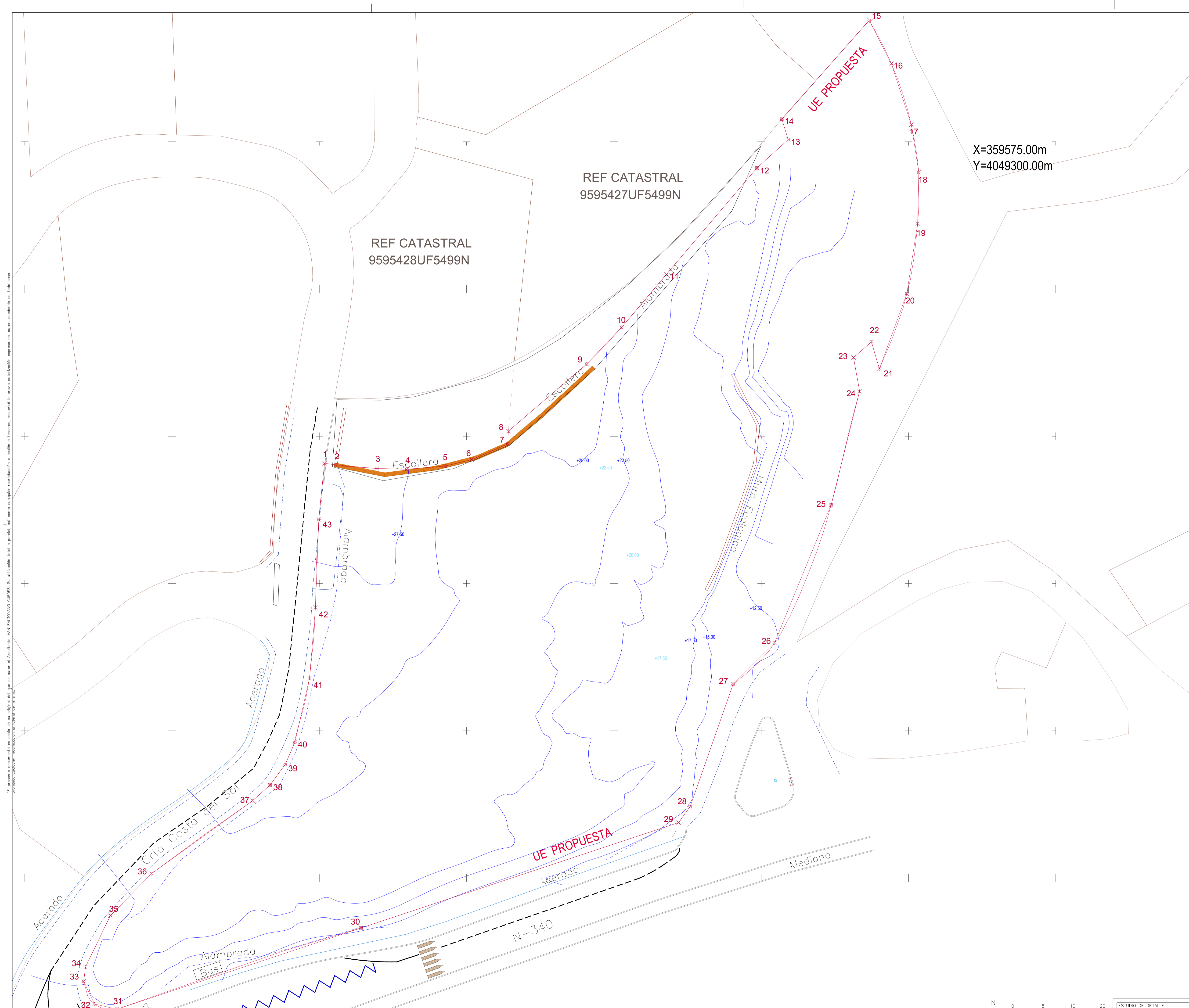
Leyenda	
PARCELA CATASTRAL	—
UE ACTUAL	—
UE PROPUESTA	—



ESTUDIO DE DETALLE REDIMENSIONACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-95	PROMOTOR Javier Juárez López	TÍTULO PLANO Comparativa UE Actual vs UE Propuesta	PLANO N° 05
INMUEBLE Dirección: C/ del Marjano, 1 Benalmádena, Málaga. Referencia Catastral: 9595437UF5499N0001D	ARQUITECTO Jahn Fátimaga Queles Colegiado COA Málaga 1796 622 235 036	ESCALA / FORMATO 1:300 / A1	FECHA OCTUBRE 2025



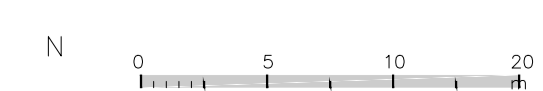
To present document is made by the author of the project, who is not responsible for the content of the same. The author reserves the right to use the same for any purpose without the need to inform the author.



UE PROPUESTA PUNTOS GEORREFERENCIADOS			
V	X (m)	Y (m)	Longitud (m)
1	359450.89	4049245.41	2.01
2	359452.88	4049245.12	6.93
3	359459.78	4049244.52	5.06
4	359464.85	4049244.41	6.54
5	359471.37	4049244.94	4.61
6	359475.85	4049246.04	6.69
7	359481.99	4049248.70	2.17
8	359482.08	4049250.87	17.51
9	359495.38	4049262.25	8.63
10	359501.33	4049268.51	11.73
11	359508.89	4049277.47	23.73
12	359524.28	4049295.54	7.17
13	359529.58	4049300.37	3.63
14	359528.52	4049303.84	22.36
15	359543.33	4049320.59	8.21
16	359547.09	4049313.29	10.94
17	359550.49	4049302.89	8.20
18	359551.76	4049294.79	8.73
19	359551.55	4049286.06	12.03
20	359549.71	4049274.17	13.56
21	359545.85	4049261.43	4.78
22	359543.71	4049266.02	4.05
23	359538.16	4049263.35	5.80
24	359541.70	4049257.64	19.89
25	359536.87	4049238.35	25.33
26	359527.27	4049214.92	9.94
27	359520.23	4049207.90	21.99
28	359512.95	4049187.15	3.36
29	359510.98	4049184.42	56.80
30	359457.08	4049166.53	43.66
31	359415.65	4049152.73	3.94
32	359411.81	4049153.63	4.26
33	359410.01	4049157.49	2.42
34	359410.30	4049159.89	9.70
35	359414.52	4049168.62	9.96
36	359421.49	4049175.73	21.19
37	359438.67	4049188.13	3.99
38	359441.63	4049190.80	4.31
39	359444.20	4049194.26	4.12
40	359445.85	4049198.04	11.19
41	359448.33	4049208.95	12.08
42	359449.34	4049220.99	14.90
43	359449.91	4049235.88	9.50

Legenda

PARCELA CATASTRAL
 UE ACTUAL
 UE PROPUESTA



ESTUDIO DE DETALLE REDIMENSIONAMIENTO DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-95	PROMOTOR Javier Juárez López	TITULO PLANO Georreferenciación de la UE propuesta	PLANO N° 06
INMUEBLE Dirección: C/ del Marjano, 1 Baralmódica, Málaga. Referencia Catastral: 9595437UF5499N0001LD	ARQUITECTO Javier Fajardo Quiles Colegiado COA Málaga 1796 622 235 036	ESCALA / FORMATO 1:300 / A3	FECHA OCTUBRE 2025

