ARQUIFORO
GESTION DE ACTIVOS



PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SUNC-01 “LOS PACOS”
FUENGIROLA (MÁLAGA)

Promotores:
Realia Business, S.A.
Miyosu Investments, S.L.

Equipo redactor:
Arquiforo Gestión de Activos, S.L.

Fecha: 3 de marzo de 2026

Documento para aprobación inicial

MEMORIA

1. ANTECEDENTES 3
2. OBJETO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN 4
3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN 6
4. TITULARES E INTERESADOS 8
5. FINCAS APORTADAS 9
   5.1. Relación de fincas aportadas 9
   5.2. Cuotas de participación 9
   5.3. Otros derechos 10
      5.3.1. Cargas y gravámenes 10
      5.3.2. Servidumbres y derechos personales 11
      5.3.3. Plantaciones, edificaciones o instalaciones 11
6. FINCAS RESULTANTES 12
   6.1. Valoración 12
   6.2. Criterios de adjudicación 12
      6.2.1. Criterios formales 12
      6.2.2. Criterios materiales 15
   6.3. Adjudicación de fincas resultantes 15
7. COMPENSACIONES ECONÓMICAS Y GASTOS DE URBANIZACIÓN 18
   7.1. Compensaciones económicas por diferencias de adjudicación 18
   7.2. Gastos de urbanización 18
8. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL 20
9. CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES NECESARIAS PARA LA INSCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN 22

FICHAS DE FINCAS APORTADAS

FICHAS DE FINCAS RESULTANTES

OPERACIONES JURÍDICAS NECESARIAS

PLANOS

I. Situación (1/100.000)
II. Emplazamiento (1/10.000)
III. Estado actual
IV. Fincas aportadas
V. Fincas resultantes
VI. Superpuesto de fincas aportadas y resultantes

ANEXOS

I. Notas simples
II. Valoración del aprovechamiento urbanístico
III. Comparecencia del acreedor hipotecario de la finca aportada 2 prestando su conformidad al traslado de la carga hipotecaria a las fincas resultantes
IV. Título público intermedio para su inscripción previa y reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre la finca aportada 1

1. ANTECEDENTES

Este Proyecto de Reparcelación se redacta por encargo de Realia Business, S.A. y Miyosu Investments, S.L., como propietarias del sector SUNC-01 "Los Pacos" de Fuengirola, con el fin de llevar a cabo las operaciones de equidistribución de derechos y cargas.

El planeamiento general vigente en Fuengirola es el **Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU)** aprobado definitivamente el 22 de febrero de 2011 y publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el 19 de abril de 2011. El PGOU clasifica los terrenos como **unidad de ejecución** de **suelo urbano no consolidado** de uso **residencial**, formando una **única área de reparto** (AR-02), a desarrollar mediante Estudio de Detalle por el sistema de compensación.

El **Estudio de Detalle** fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Fuengirola en sesión ordinaria celebrada el 30 de octubre de 2024 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga el 19 de diciembre de 2024.

De forma simultánea a la tramitación del Proyecto de Reparcelación, las propietarias Realia Business, S.A. y Miyosu Investments, S.L. presentan una propuesta de **convenio urbanístico de ejecución** a suscribir con el Ayuntamiento de Fuengirola para determinar las condiciones y los términos de la ejecución de la ordenación urbanística, según lo previsto para la ejecución del sistema de compensación por la persona propietaria única o por la totalidad de las personas propietarias en los artículos 102.1.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 212.2.d) del Reglamento General de dicha Ley, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

2. OBJETO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El objeto del Proyecto de Reparcelación consiste en la agrupación o reestructuración de las fincas incluidas en el ámbito de actuación para su división ajustada a los instrumentos de ordenación urbanística de aplicación, con adjudicación de las fincas resultantes a los interesados, en proporción a sus derechos, y adjudicando a la administración actuante las cesiones obligatorias.

1.- Normativa aplicable

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (**LISTA**).
- 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**).
- 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 (**TRLS 2015**).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (**RV**).
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (**LH**).
- Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (**RH**).
- Real Decreto 1093/1997, 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 (**RHU**).

2.- Documentación

El Proyecto de Reparcelación se compone de memoria, planos y anexos, incluyendo la descripción de las fincas aportadas, la descripción de las fincas resultantes, su propuesta de adjudicación y la correspondencia con las fincas de origen; la valoración de los derechos, edificaciones, construcciones, instalaciones o plantaciones que deban extinguirse y la cuenta de liquidación provisional (artículos 148 y siguientes RGLISTA).

3.-Tramitación

El Proyecto de Reparcelación se presentará en el Ayuntamiento de Fuengirola por las propietarias promotoras y se someterá a los trámites de información pública y audiencia por plazo de veinte días. Durante el trámite de audiencia se notificará de forma individual a los titulares de bienes y derechos afectados según los datos que figuren en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, y a los demás interesados señalados en el artículo 147 RGLISTA, y se requerirá a los propietarios para que manifiesten su voluntad de participar o no en la ejecución. Posteriormente, el

Ayuntamiento de Fuengirola emitirá informe sobre el contenido del Proyecto de Reparcelación y sobre las alegaciones que, en su caso, se presenten, en un plazo no superior a un mes. Si tras la finalización del plazo de información pública aparecen titulares registrales no tenidos en cuenta, se les dará trámite de audiencia por plazo de veinte días y, si fueran necesarias rectificaciones o modificaciones, se dará trámite de audiencia por plazo de quince días a los interesados afectados, salvo que se trate de modificaciones sustanciales, en cuyo caso se dará audiencia a todos los interesados por plazo de veinte días (artículo 156 RGLISTA).

Concluidos estos trámites, el Ayuntamiento de Fuengirola adoptará acuerdo de aprobación definitiva, que solo podrá denegarla de forma motivada por razones de legalidad. Transcurridos cuatro meses desde la presentación del Proyecto de Reparcelación, sin que se haya notificado la adopción de acuerdo, se entenderá aprobado definitivamente por silencio administrativo. La resolución de aprobación definitiva será notificada a los interesados y publicada siguiendo lo previsto para el trámite de información pública (artículo 157 RGLISTA).

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, en los términos indicados en la legislación estatal, previa certificación expedida por la administración actuante en la que conste la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o, en su caso, en la que se acredite el acto producido por silencio administrativo, acompañada de la documentación del Proyecto de Reparcelación y la necesaria para efectuar operaciones con incidencia registral, así como la justificación de la notificación a todos los interesados de los acuerdos de audiencia y aprobación definitiva (artículo 158 RGLISTA).

4.- Efectos

El acuerdo de aprobación definitiva producirá, entre otros, los siguientes efectos:

a) Transmisión al Ayuntamiento de Fuengirola, en pleno dominio y libres de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, para su incorporación al patrimonio público de suelo o para su afectación a los usos previstos en los instrumentos de ordenación urbanística.

b) Definición y adjudicación de las fincas que resulten de la actuación.

c) Distribución de las cargas y beneficios entre las personas propietarias y otros titulares de derechos.

d) Afección real de las fincas resultantes al cumplimiento de las correspondientes obligaciones y deberes urbanísticos.

3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación es el sector **SUNC-01 "Los Pacos**" del PGOU de Fuengirola.

Los terrenos se sitúan al noreste del término municipal, en la zona conocida como los Altos de los Pacos, lindando al Norte y al Oeste con el API-07, y al Sur y al Este con urbanizaciones consolidadas.

El PGOU clasifica el sector como **suelo urbano no consolidado** de uso **residencial**, a desarrollar mediante Estudio de Detalle por el sistema de compensación. Forma una **única área de reparto (AR-02)**. No hay excesos ni defectos de aprovechamiento, y no existen sistemas generales incluidos o adscritos al ámbito.

Los sectores de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tienen el régimen actualmente previsto para la promoción de **actuaciones de transformación urbanística** sobre **suelo urbano**, considerando que las mismas se encuentran delimitadas, según la Disposición transitoria primera de la LISTA.

La ordenación urbanística que se ejecuta es la del Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 30 de octubre de 2024 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga el 19 de diciembre de 2024, que establece las siguientes determinaciones:

Superficie	35.607,00 m^2
Uso	Residencial
Edificabilidad total	28.485,61 m^2t
Edificabilidad mínima para viviendas protegidas	8.545,68 m^2t
Número máximo de viviendas	249 viviendas (70 viv./ha)
Espacios libres y equipamientos mínimos	11.391,40 m^2 (40 m^2/m^2t)
Ordenanza	Bloque Abierto (BA)
Parcela mínima	400 m^2
Altura máxima	B+5 = 19 m (se permiten áticos bajo cubierta con las condiciones del artículo 9.1.5 de las ordenanzas del PGOU)
Separaciones mínimas	H/4 ≥ 3,00 m a linderos públicos H/3 ≥ 4,00 m a linderos privados
Separación entre edificios en la misma parcela	3 m
Aparcamientos	2 plazas/vivienda 1 plaza/80 m^2 uso comercial u oficina

El Estudio de Detalle define el siguiente parcelario:

Parcela	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2t)	Uso	Viviendas
BA-A	5.952,00	9.906,20	Residencial libre	84
BA-B	1.165,12	1.939,17	Residencial libre	17
BA-C	4.863,50	8.094,56	Residencial libre	69
VPO-A	2.985,20	5.109,06	Residencial protegido	47
VPO-B	2.008,00	3.436,62	Residencial protegido	32
SUBTOTAL LUCRATIVO	**16.973,83**	**28.485,61**		**249**
ST-SD	140,00		Sistema técnico	
ZV-A 1 y 2	816,66		Zona verde	
ZV-B 1 y 2	5.309,05		Zona verde	
ES-29	5.504,40		Equipamiento	
ES-30	10,30		Equipamiento	
ES-30 (en uso)	1.765,00		Educativo	
Viario	5.087,77		Viario	
SUBTOTAL CESIONES	**18.633,18**			
TOTAL SUNC-01	**35.607,00**	**28.485,61**		**249**

La edificabilidad total del sector SUNC-01 es de 28.485,61 m^2t, de los que 19.939,93 m^2t se corresponden con el uso residencial libre y 8.545,68 m^2t se destinarán al uso de residencial protegido. La ordenanza prevista es la de Bloque Abierto (BA), de tipología plurifamiliar.

Una parte de la parcela de equipamiento ES-30 (1.765 m^2) ya ha sido puesta en uso en terrenos pertenecientes al Ayuntamiento de Fuengirola, comprendidos, como se dirá, en las fincas aportadas 3 y 4, siendo utilizada como centro educativo (CEIP Syalis).

4. TITULARES E INTERESADOS

Realia Business, S.A., con NIF A81787889 y domicilio social en Paseo de la Castellana, 216 - 28046 Madrid. Representada en este acto por Alberto Carrión García, con DNI [redacted] en calidad de apoderado, en uso de las facultades conferidas a su favor en virtud de escritura de protocolización y elevación a público de acuerdos sociales otorgada el 25 de mayo de 2020 en Madrid ante el notario Jaime Recarte Casanova, bajo el número 2153 de su protocolo.

Propietaria del 100 % del pleno dominio de la finca registral 55.229 del Registro de la Propiedad de Fuengirola número 2 (finca aportada 1), por título de fusión por absorción, en virtud de la escritura autorizada en Madrid por el notario Jaime Recarte Casanova el 1 de julio de 2025, bajo el número 5079 de su protocolo.

Miyosu Investments, S.L., con NIF B93707982 y domicilio social en Avenida de España, 42, Sitio de Calahonda - 29649 Mijas (Málaga). Representada en este acto por María Yolanda Preciados Fernández, con DNI [redacted] y Susana López Muñoz de Arce, con DNI [redacted] en calidad de administradoras mancomunadas, cargo para el que fueron nombradas, por plazo indefinido, en virtud de escritura de elevación a público de acuerdos sociales autorizada en Benalmádena el 6 de septiembre de 2019 por la notaria Amelia Marín García, bajo el número 1166 de su protocolo.

Propietaria del 100 % del pleno dominio de la finca registral 4189 del Registro de la Propiedad de Fuengirola número 2 (finca aportada 2), por título de compraventa, en virtud de la escritura autorizada en Benalmádena por la notaria Amelia Marín García el 6 de septiembre de 2019, según su inscripción 10ª.

Ayuntamiento de Fuengirola, con NIF P2905400D y domicilio en Plaza de España, 1 -29640 Fuengirola (Málaga).

Propietario del 100 % del pleno dominio de las fincas registrales 61.033 y 61.034 del Registro de la Propiedad de Fuengirola número 2 (fincas aportadas 3 y 4), ambas por título de división material, en virtud de la escritura autorizada en Fuengirola por el notario José Antonio Burgos Casero el 1 de abril de 2008, según la inscripción 1ª de dichas fincas.

Michael Joseph Ryan, con pasaporte irlandés [redacted] y domicilio a estos efectos en Avenida Cuesta Correa, Parcela A, Urbanización Marbesa - 29604 Marbella (Málaga).

Titular de un derecho de hipoteca sobre la finca registral 4189 del Registro de la Propiedad de Fuengirola número 2 (finca aportada 2), constituida en escritura autorizada en Benalmádena por la notaria Amelia Marín García el 6 de septiembre de 2019, causando su inscripción 11ª.

5. FINCAS APORTADAS

5.1. Relación de fincas aportadas

La unidad de ejecución SUNC-01 "Los Pacos" se corresponde con las siguientes fincas:

Titular	Finca aportada	Finca registral	Referencia catastral	Superficie	
				Registral	Aportada
Realia Business, S.A.	1	55.229	5485501UF5458N0001ME	17.994,01	17.918,77
Miyosu Investments, S.L.	2	4189	5485502UF5458N0001OE	15.825,00	15.908,35
Ayuntamiento de Fuengirola	3	61.033	5686215UF5458N0001UE	545,00	455,56
Ayuntamiento de Fuengirola	4	61.034	5686214UF5458N0001ZE	8.100,00	1.324,32
TOTAL				**42.464,01**	**35.607,00**

Todas las fincas están inscritas en el Registro de la Propiedad de Fuengirola número 2.

Las fincas aportadas 3 y 4 se identifican solo con una parte de las fincas registrales 61.033 y 61.034, estando el resto de su superficie fuera del sector. Más adelante se detallarán las operaciones jurídicas necesarias para la inscripción del Proyecto de Reparcelación (rectificaciones de descripciones, segregaciones, etc.).

5.2. Cuotas de participación

El aprovechamiento subjetivo de la unidad de ejecución se distribuirá entre los propietarios según su cuota de participación, determinada por la relación entre la superficie que aportan y la superficie total del ámbito de actuación.

Titular	Finca aportada	Superficie aportada (m^2)	Cuota de participación
Realia Business, S.A.	1	17.918,77	50,324 %
Miyosu Investments, S.L.	2	15.908,35	44,678 %
Ayuntamiento de Fuengirola	3	455,56	1,279 %
Ayuntamiento de Fuengirola	4	1.324,32	3,719 %
TOTAL		**35.607,00**	**100,000 %**

En las fincas aportadas 3 y 4 (fincas registrales 61.033 y 61.034) existe una superficie de 1.765 m^2 ya destinada al uso previsto en el instrumento de ordenación urbanística (equipamiento público), que se corresponde con el CEIP Syalis. Esta finca procede de la división de la finca registral 61.032 y ésta, a su vez, de la finca registral 61.031, que

se formó por segregación de la finca registral 55.229, que en el momento de la segregación pertenecía, con carácter patrimonial, al Ayuntamiento de Fuengirola. De esta forma, aunque se trata de una superficie que actualmente es de dominio público (equipamiento público), no fue obtenida por cesión gratuita, porque los terrenos pertenecían previamente al Ayuntamiento de Fuengirola, con carácter patrimonial. Por ello, el aprovechamiento urbanístico correspondiente se adjudicará a la administración titular de los terrenos (artículo 146.3 RGLISTA).

5.3. Otros derechos

5.3.1. Cargas y gravámenes

(i) Finca aportada 1

Esta finca está libre de cargas.

(ii) Finca aportada 2

La finca está gravada con **hipoteca** a favor de Michael Joseph Ryan, para responder de 2.330.000 € de principal; de intereses ordinarios durante doce meses al 4 % anual, hasta un tipo máximo del 4 % anual, por un total de 93.200 €; y de intereses de demora con un tipo máximo del 5 % anual por un total de 116.500 €, siendo el vencimiento final del préstamo el 6 de septiembre de 2029. La hipoteca fue constituida en escritura autorizada en Benalmádena por la notaria Amelia Marín García el 6 de septiembre de 2019, causando su inscripción 11ª, de 28 de octubre de 2019. Se trata de una carga **vigente** y compatible con la ordenación urbanística que se ejecuta, por lo que se trasladará por **subrogación real** a la finca o fincas de resultado correspondientes.

Además, esta finca tiene anotadas **tres afecciones fiscales** al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (**ITPAJD**), por plazo de cinco años, contados desde la fecha de las respectivas inscripciones, que tuvieron lugar el 28 de octubre de 2019 en todos los casos. Estando incursas en **caducidad**, se solicitará al Registro de la Propiedad su **cancelación**.

(iii) Finca aportada 3

Tiene anotadas **cinco afecciones fiscales** al pago del ITPAJD, por plazo de cinco años, contados desde la fecha de las respectivas inscripciones, que tuvieron lugar el 10 de junio de 2008 y el 12 de julio de 2004. Estando todas incursas en **caducidad**, se solicitará su **cancelación**.

(iv) Finca aportada 4

Tiene anotadas también **cinco afecciones fiscales** al pago del ITPAJD, por plazo de cinco años, contados desde la fecha de las respectivas inscripciones, que tuvieron lugar el 10 de junio de 2008 y el 12 de julio de 2004. Estando todas incursas en **caducidad**, se solicitará su **cancelación**.

5.3.2. Servidumbres y derechos personales

No existen.

5.3.3. Plantaciones, edificaciones o instalaciones

No existen.

6. FINCAS RESULTANTES

6.1. Valoración

Para la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes se parte de los criterios de la legislación estatal sobre valoración de suelo y, en particular, de lo dispuesto para la valoración del suelo urbanizado no edificado, conforme al artículo 22 RV, considerando los usos previstos por la ordenación urbanística que se ejecuta: residencial libre y residencial protegido, ambos en tipología plurifamiliar.

La edificabilidad total del sector SUNC-01 es de 28.485,61 m^2t, de los que 19.939,93 m^2t (70 %) se destinan a residencial libre, que es el uso predominante, y 8.545,68 m^2t (30 %) a residencial protegido, según el Estudio de Detalle.

Siguiendo los criterios de valoración indicados anteriormente, la tasación de fecha 14 de febrero de 2025, realizada por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., sociedad de tasación inscrita en el Registro de entidades del Banco de España con el código 4455, que se acompaña como **Anexo II**, establece que el uso de **residencial libre** tiene un valor de **604,09 €** por metro cuadrado edificable, mientras que el uso de **residencial protegido** tiene un valor de **398,08 €** por metro cuadrado edificable.

Tomando como referencia el uso predominante (residencial libre), la tasación valora la unidad de aprovechamiento (**UA**) del sector en **604,09 €/UA**, como suelo urbanizado.

6.2. Criterios de adjudicación

6.2.1. Criterios formales

(i) Coeficientes de ponderación

Teniendo en cuenta la diferencia de valor existente entre los usos previstos por la ordenación urbanística y, con la exclusiva finalidad de garantizar la equitativa distribución de beneficios y cargas, se establecen **coeficientes de ponderación** para cada uso, según lo previsto en el artículo 145.1.c) RGLISTA.

A estos efectos, al uso de **residencial libre**, como uso mayoritario, se le asigna un coeficiente de ponderación igual a **1,00**, mientras que el uso **residencial protegido** tendrá un coeficiente de **0,66**, que es lo que representa el valor de dicho uso (398,08 €) sobre el valor del uso mayoritario (604,09 €), según se establece en la tasación que se acompaña como Anexo II.

Partiendo de lo anterior, como resultado de la aplicación de los coeficientes de ponderación de uso, el aprovechamiento urbanístico del sector es de **25.571,32 UA**.

Uso	Edificabilidad (m^2t)	Coeficiente de ponderación	Aprovechamiento (UA)

Residencial libre	19.939,93	1,00	19.939,93
Residencial protegido	8.545,68	0,66	5.631,39
Total	**28.485,61**		**25.571,32**

(ii) Aprovechamiento municipal

Del aprovechamiento del sector (25.571,32 UA) se cederá al Ayuntamiento de Fuengirola un 10 % (2.557,13 UA) en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística.

Las restantes 23.014,19 UA (90 %) constituyen el aprovechamiento subjetivo de los propietarios.

(iii) Cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas

El Estudio de Detalle prevé las siguientes superficies de cesión:

ST-SD	Sistema técnico	140,00 m^2
ZV-A 1 y 2	Zona verde	816,66 m^2
ZV-B 1 y 2	Zona verde	5.309,05 m^2
ES-29	Equipamiento	5.504,40 m^2
EE-30	Equipamiento	10,30 m^2
EE-30	Equipamiento (ya obtenido)	1.765,00 m^2
Viario		5.087,77 m^2
TOTAL		**18.633,18 m^2**

(iv) Acuerdos entre propietarios y/o la administración actuante

Según el convenio urbanístico de ejecución del sector SUNC-01 "Los Pacos", los gastos de urbanización correspondientes al Ayuntamiento de Fuengirola por su aportación de terrenos, correspondiente a las fincas aportadas 3 y 4 (1.779,88 m^2) **se compensarán mediante cesión de aprovechamiento**.

Esta cesión se hará conforme al **porcentaje de canje** determinado a partir de la valoración del aprovechamiento urbanístico y la estimación de los gastos de urbanización.

La valoración del aprovechamiento urbanístico parte inicialmente del valor establecido en el presente Proyecto de Reparcelación, a razón de **604,09 €/UA**, como suelo urbanizado, según la tasación que se aporta como Anexo II.

Como se dirá, la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación contempla una previsión de gastos de urbanización de

2.885.160,12 €, lo que supone una repercusión de **125,36 €/UA** sobre el aprovechamiento subjetivo (23.014,19 UA).

Al tratarse de suelo que tiene pendiente el levantamiento de cargas urbanísticas, se descontarán del valor del suelo urbanizado (604,09 €/UA) la totalidad de gastos pendientes (125,36 €/UA), así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, incrementando dichos gastos con la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo, según el artículo 22.3 RV.

La última tasa libre de riesgo publicada es del 2,396 %, según la Resolución de 5 de enero de 2026, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios; mientras que la prima de riesgo para edificios de uso residencial de primera residencia es del 8 %, según el Anexo IV RV.

De esta forma, el valor del aprovechamiento urbanístico, en su situación actual, como suelo sin urbanizar, es de:

604,09 - 125,36 x (1 + 2,396 % + 8 %) = **465,69 €/UA**

Los gastos de urbanización (125,36 €/UA) representan un **26,92 %** del valor del aprovechamiento urbanístico en su situación actual (465,69 €/UA), siendo el porcentaje de canje que determina el aprovechamiento que hay que ceder para compensar los gastos de urbanización.

De esta forma, **del aprovechamiento subjetivo del Ayuntamiento de Fuengirola (1.150,41 UA) se cederá un 26,92 % (309,69 UA) al resto de propietarios para compensar la contribución a los gastos de urbanización**. Este aprovechamiento acrecerá el de los propietarios de forma proporcional a su aportación, de la siguiente forma:

Propietario	**Superficie aportada (m^2)**	**Cuota de participación**	**Aprovechamiento adquirido por compensación (UA)**
Realia Business, S.A.	17.918,77	52,972 %	164,05
Miyosu Investments, S.L.	15.908,35	47,028 %	145,64
TOTAL	**33.827,12**	**100,000 %**	**309,69**

Con ello, el aprovechamiento subjetivo de los propietarios es el siguiente:

Propietario	**Cuota de particip.**	**Aprov. subjetivo**	**Aprov. adquirido**	**Aprov. subjetivo**

		inicial (UA)	por comp. (UA)	final (UA)
Realia Business, S.A.	50,324 %	11.581,60	164,05	11.745,65
Miyosu Investments, S.L.	44,678 %	10.282,18	145,64	10.427,82
Ayuntamiento de Fuengirola	4,998 %	1.150,41	- 309,69	840,72
TOTAL	**100,000%**	**23.014,19**	**0,00**	**23.014,19**

6.2.2. Criterios materiales

(i) Parcela mínima

El PGOU establece para el sector SUNC-01 "Los Pacos" la ordenanza Bloque Abierto (BA), cuyas condiciones particulares establecen una parcela mínima de 400 m^2, que se contempla igualmente en el Estudio de Detalle.

(ii) Principio de proximidad

Las fincas adjudicadas estarán el lugar más próximo posible al de las fincas iniciales de los mismos titulares, si lo consienten las exigencias de la reparcelación (artículo 145.1.d RGLISTA).

(iii) Adjudicación de fincas independientes

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 dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de ordenación en ejecución, según el artículo 145.1.g) RGLISTA.

Con el fin de adjudicar fincas independientes, se ha dividido una de las parcelas definidas en el parcelario del Estudio de Detalle (VPO-A), respetando la superficie de parcela mínima según ordenanza (400 m^2), para acomodar las fincas resultantes a los derechos de los propietarios y poder adjudicarles fincas completas, evitando adjudicaciones en proindiviso.

6.3. Adjudicación de fincas resultantes

Partiendo de los criterios anteriores, la adjudicación de las fincas resultantes de la ordenación que se ejecuta es la siguiente:

Parcela	Superficie (m^2)	Edificab. (m^2t)	Coef. pond.	Aprov. (UA)	Uso	Viviendas	Adjudicatario
BA-A	5.952,00	9.906,20	1,00	9.906,20	Residencial	84	Realia

					libre		Business
BA-B	1.165,12	1.939,17	1,00	1.939,17	Residencial libre	17	Ayuntamiento de Fuengirola
BA-C	4.863,50	8.094,56	1,00	8.094,56	Residencial libre	69	Miyosu Investments
VPO-A.1	1.691,83	2.895,50	0,66	1.908,06	Residencial protegido	26	Realia Business
VPO-A.2	1.293,37	2.213,56	0,66	1.458,68	Residencial protegido	21	Ayuntamiento de Fuengirola
VPO-B	2.008,00	3.436,62	0,66	2.264,65	Residencial protegido	32	Miyosu Investments
SUBTOTAL LUCRATIVO	**16.973,82**	**28.485,61**		**25.571,32**		**249**	
ST-SD	140,00				Sistema técnico		Ayuntamiento de Fuengirola
ZV-A 1 y 2	816,66				Zona verde		Ayuntamiento de Fuengirola
ZV-B 1 y 2	5.309,05				Zona verde		Ayuntamiento de Fuengirola
ES-29	5.504,40				Equipam.		Ayuntamiento de Fuengirola
ES-30.1	10,30				Equipam.		Ayuntamiento de Fuengirola
ES-30.2	1.765,00				Equipam.		Ayuntamiento de Fuengirola
Viario	5.087,77				Viario		Ayuntamiento de Fuengirola
SUBTOTAL CESIONES	**18.633,18**						
TOTAL SUNC-01	**35.607,00**	**28.485,61**		**25.571,32**		**249**	

Las adjudicaciones se han realizado tomando como referencia el parcelario del Estudio de Detalle, lo que ha determinado algunas diferencias de adjudicación (excesos y defectos de adjudicación), que se muestran a continuación:

Propietario	**Aprovechamiento subjetivo (UA)**	**Aprovechamiento adjudicado (UA)**	**Exceso/ defecto (UA)**
Realia Business, S.A.	11.745,65	11.814,26	68,61
Miyosu Investments, S.L.	10.427,82	10.359,21	-68,61
Ayuntamiento de Fuengirola	840,72	840,72	0,00
Ayuntamiento de Fuengirola (10 %)	2.557,13	2.557,13	0,00
TOTAL	**25.571,32**	**25.571,32**	**0,00**

Finalmente, se exponen las correspondencias entre las fincas aportadas y las resultantes, según su aprovechamiento urbanístico.

Las fincas resultantes BA-A (9.906,20 UA) y VPO-A.1 (1.908,06 UA) se corresponden con un 83,85 % y un 16,15 %, respectivamente, del aprovechamiento adjudicado por la aportación de la finca aportada 1 (11.814,26 UA).

Por su parte, las fincas resultantes BA-C (8.094,56 UA) y VPO-B (2.264,65 UA) se corresponden con un 78,14 % y un 21,86 %, respectivamente, del aprovechamiento adjudicado por la aportación de la finca aportada 2 (10.359,21 UA).

Las fincas resultantes que se adjudican al Ayuntamiento de Fuengirola (BA-B y VPO-A.2) se corresponden con el aprovechamiento que procede, conjuntamente, de la aportación de terrenos (fincas aportadas 3 y 4) y de la cesión del 10 % del aprovechamiento al municipio.

Las fincas resultantes BA-B (1.939,17 UA) y VPO-A.2 (1.458,68 UA) representan un 57,07 % y un 42,93 %, respectivamente, del aprovechamiento total adjudicado al Ayuntamiento de Fuengirola (3.397,85 UA). Estos porcentajes son los que determinan su correspondencia con las fincas aportadas 3 y 4 y con la cesión del 10 %.

Finca resultante	**Aprovechamiento finca resultante (UA)**	**Correspondencia**		
		Fincas aportadas	**Aprovechamiento fincas aportadas (UA)**	**% Finca resultante sobre fincas aportadas**
BA-A	9.906,20	1	11.814,26	83,85 %
BA-B	1.939,17	3, 4 y cesión 10 %	3.397,85	57,07 %
BA-C	8.094,56	2	10.359,21	78,14 %
VPO-A.1	1.908,06	1	11.814,26	16,15 %
VPO-A.2	1.458,68	3, 4 y cesión 10 %	3.397,85	42,93 %
VPO-B	2.264,65	2	10.359,21	21,86 %
TOTAL	**25.571,32**			

7. COMPENSACIONES ECONÓMICAS Y GASTOS DE URBANIZACIÓN

7.1. Compensaciones económicas por diferencias de adjudicación

Las diferencias de adjudicación se compensan mediante el pago de las compensaciones económicas que resultan de la valoración del aprovechamiento urbanístico establecida en el Proyecto de Reparcelación (465,69 €/UA).

Titular	Aprov. subjetivo (UA)	Aprov. adjudicado (UA)	Exceso/ defecto (UA)	Compensación económica
Realia Business, S.A.	11.745,65	11.814,26	68,61	31.951,18 €
Miyosu Investments, S.L.	10.427,82	10.359,21	-68,61	- 31.951,18 €
Ayuntamiento de Fuengirola	840,72	840,72	0,00	0,00 €
Ayuntamiento de Fuengirola (10 %)	2.557,13	2.557,13	0,00	0,00 €
TOTAL	**25.571,32**	**25.571,32**	**0,00**	**0,00 €**

7.2. Gastos de urbanización

Los gastos de urbanización incluyen el coste de las obras de urbanización del ámbito de actuación (vialidad, suministro de agua, saneamiento, suministro y distribución de energía eléctrica, alumbrado, etc.) y sus correspondientes conexiones exteriores, las indemnizaciones que procedan a favor de titulares de derechos, construcciones, instalaciones o plantaciones incompatibles con la ordenación o que deban extinguirse, los gastos de gestión, los honorarios técnicos de los instrumentos de ordenación y de ejecución y de la dirección técnica de las obras de urbanización y los demás conceptos incluidos en el artículo 189.1 RGLISTA.

(i) Coste de las obras de urbanización

El coste previsto de la ejecución de las obras de urbanización del ámbito de actuación es de 2.356.666,55 €, según las estimaciones realizadas para la redacción del Proyecto de Urbanización. A este importe se suma el coste de adaptación de las instalaciones eléctricas existentes según la carta de condiciones técnico económicas de 25 de marzo de 2025 de Edistribución Redes Digitales, S.L.U., que asciende a 256.160,43 €.

La suma ambos importes asciende a 2.612.826,98 €.

(ii) Valoración de los derechos, edificaciones, construcciones, instalaciones o plantaciones que deban extinguirse

No existen.

(iii) Indemnizaciones por servidumbres o derechos de arrendamiento que deban extinguirse

No existen.

(iv) Honorarios técnicos y costes de gestión

Se incluyen por estos conceptos los honorarios de proyectos (Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización), los honorarios del convenio urbanístico de ejecución, una estimación de las tasas (5 % del coste de las obras de urbanización interior) y una partida destinada a imprevistos (3 % del coste de las obras de urbanización y de los costes de proyectos).

8. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Los terrenos incluidos en las actuaciones de transformación urbanística quedan afectos, con carácter real, al cumplimiento de los deberes que legalmente corresponden a los propietarios del suelo hasta la recepción de las obras de urbanización, según los artículos 18.6 TRLS 2015, 95 LISTA y 189.1 RGLISTA.

La cuenta de liquidación provisional contempla el conjunto de gastos, compensaciones e indemnizaciones que, previsiblemente, comportará el proceso urbanizador, que se distribuyen proporcionalmente entre los propietarios según sus adjudicaciones.

Los gastos de urbanización del sector SUNC-01 "Los Pacos" integran los siguientes conceptos:

Coste de las obras de urbanización	**2.612.826,98 €**
Obras de urbanización	2.356.666,55 €
Adaptación instalaciones eléctricas existentes	256.160,43 €
Proyectos	**70.500,00 €**
Estudio de Detalle	12.000,00 €
Proyecto de Reparcelación	8.500,00 €
Proyecto de Urbanización	50.000,00 €
Gestión	**201.833,14 €**
Convenio urbanístico de ejecución	3.500,00 €
Tasas	117.833,33 €
Imprevistos	80.499,81 €
TOTAL	**2.885.160,12 €**

Los gastos de urbanización se distribuirán entre los propietarios de forma proporcional según su aprovechamiento adjudicado, excluyendo al Ayuntamiento de Fuengirola, como consecuencia de la compensación de los gastos de urbanización mediante cesión de aprovechamiento.

En la cuenta de liquidación se incluirán las compensaciones económicas por diferencias de adjudicación, que serán objeto de compensación con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por gastos de urbanización (artículo 153.3 RGLISTA).

De esta forma, en función de sus adjudicaciones, con las compensaciones económicas procedentes, resultan los siguientes saldos provisionales:

Propietario	Aprov. adjudicado con cargas	Cuota cargas	Gastos de urbanización	Compensación económica	Saldo provisional

Realia Business, S.A.	11.814,26	53,28 %	1.537.244,41 €	31.951,18 €	1.569.195,59 €
Miyosu Investments, S.L.	10.359,21	46,72 %	1.347.915,71 €	- 31.951,18 €	1.315.964,53 €
TOTAL	**22.173,47**	**100,00%**	**2.885.160,12 €**	**0,00 €**	**2.885.160,12 €**

El detalle de la cuenta de liquidación provisional por finca resultante se expone a continuación:

Finca resultante	**Adjudicatario**	**Aprov. adjudicado**	**Cuota cargas**	**Gastos de urbanización**	**Compensación económica**	**Saldo provisional**
BA-A	Realia Business	9.906,20	44,68%	1.288.971,70 €	26.790,90 €	1.315.762,60 €
BA-B	Ayuntamiento	1.939,17	0,00%	- €	0,00 €	0,00 €
BA-C	Miyosu Invest.	8.094,56	36,51%	1.053.245,31 €	- 24.966,27 €	1.028.279,04 €
VPO-A.1	Realia Business	1.908,06	8,60%	248.272,71 €	5.160,28 €	253.432,99 €
VPO-A.2	Ayuntamiento	1.458,68	0,00%	0,00 €	0,00 €	0,00 €
VPO-B	Miyosu Invest.	2.264,65	10,21%	294.670,40 €	- 6.984,91 €	287.685,49 €
TOTAL		**25.571,32**	**100,00%**	**2.885.160,12 €**	**0,00 €**	**2.885.160,12 €**

Los saldos de la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación se entienden provisionales y a cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación, según el artículo 162.3 RGLISTA.

Las fincas de resultado quedan afectas al pago del saldo de la cuenta de liquidación definitiva, según el artículo 19.1.a) RHU.

Fuengirola, a 3 de marzo de 2026.

Fdo. Abraham Lissén Ortega
6223 COAS

Fdo. Gonzalo Escacena Ortega
9072 ICAS

9. CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES NECESARIAS PARA LA INSCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

A los efectos del artículo 7 RHU, se hace constar lo siguiente:

(i) Se hace referencia al ámbito de actuación y a la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística que se ejecuta.

(ii) Se describen las fincas que integran la totalidad del ámbito de actuación, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y sus datos registrales.

(iii) Se especifican para las fincas de origen las modificaciones que se producen en su descripción y/o titularidad, cuando los datos resultantes del Registro de la Propiedad no son coincidentes con los del Proyecto de Reparcelación.

(iv) Se determina la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al Proyecto de Reparcelación y las fincas de resultado adjudicadas.

(v) Se especifican las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado o cancelación.

(vi) Se indica que no existen construcciones en el ámbito de actuación.

(vii) Se describen las fincas de resultado formadas en virtud del Proyecto de Reparcelación, por sustitución de las fincas originarias.

(viii) Se determina la cuota que se atribuye a las fincas de resultado en la cuenta de liquidación provisional.

(ix) Se adjudican las fincas de resultado al titular a quien corresponden por título de subrogación o cesión obligatoria.

(x) Se relacionan los propietarios de fincas y de aprovechamientos, así como de los derechos y cargas afectados por la equidistribución, con especificación de sus circunstancias personales.

(xi) Se incorporan los planos de las fincas de resultado.

FICHAS DE FINCAS APORTADAS

PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUNC-01 "LOS PACOS" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENGIROLA **Aportación de la finca n.º**	1

Titular	Realia Business, S.A.

Descripción	URBANA.- PARCELA DE TERRENO, situada el partido de La Carihuela, del término municipal de Fuengirola, con una superficie de diecisiete mil novecientos noventa y cuatro metros, un decímetro cuadrados, del SECTOR UR-13, que linda por el Norte, con el sector UR-10 y RUR-14 y con la finca segregada "registral 55.226" propiedad del Ayuntamiento; por el Sur, con la finca que fue de la entidad Cornelius, S.A., hoy propiedad de la entidad Promoplaza Fuengirola, S.L., denominado el sector UR-12, que fue propiedad del Ayuntamiento; por el Este, con la finca segregada número 61.031; por el Oeste, con la finca segregada "registral 55.227" propiedad del Ayuntamiento de Fuengirola, que le separa del sector UR-14, y con parte del sector UR-14, propiedad de los herederos de Don José Luis Villalobos Sáenz
Superficie registral	17.994,01 m^2
Superficie adoptada	17.918,77 m^2
Inscripción registral	Inscrita en el Registro de la Propiedad de Fuengirola número 2, al tomo 2009, libro 1379, folio 57, inscripción 9ª, finca **55.229**
Referencia catastral	5485501UF5458N0001ME
Cargas	Libre de cargas
Arrendatarios	No existen arrendatarios ni ocupantes

PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUNC-01 "LOS PACOS" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENGIROLA **Aportación de la finca n.º**	2

Titular	Miyosu Investments, S.L.

Descripción	URBANA.- Suerte de tierra de secano, situada en el término municipal de Fuengirola, partido de Valdelecrín, con una extensión de una hectárea, cincuenta áreas y sesenta centiáreas y en reciente medición practicada su cabida es de una hectárea, cincuenta y ocho áreas y veinticinco centiáreas.- Linda al Norte, con finca de Doña Aurora González Maldonado; al Sur, con otra de Doña Rosa Díaz Ortiz, al Este, con finca de Don Caston Cervera Lacroze; y al Oeste, con otra de Doña Rosa Diaz Ortiz.
Superficie registral	15.825,00 m^2
Superficie adoptada	15.908,35 m^2
Inscripción registral	Inscrita en el Registro de la Propiedad de Fuengirola número 2, al tomo 1666, libro 1036, folio 151, inscripción 10ª, finca **4189**
Referencia catastral	5485502UF5458N0001OE
Cargas	HIPOTECA. Una HIPOTECA a favor de MICHAEL JOSEPH RYAN, para responder de 2.330.000,00 euros de principal; intereses ordinarios durante 12 meses al 4% anual ,hasta un tipo máximo del 4% anual, por un total de 93.200,00 euros; intereses de demora con un tipo máximo del 5% anual por un total de 116.500,00 euros La duración del préstamo será de 120 meses a contar desde el día 06 de septiembre de 2019., siendo el vencimiento final el préstamo el día 06 de septiembre de 2029.; Formalizada escritura autorizada por el/la Notario DOÑA AMELIA MARÍN GARCÍA, de BENALMÁDENA, el día seis de septiembre del año dos mil diecinueve. Constituida en la inscripción 11ª de fecha veintiocho de octubre del año dos mil diecinueve
	AFECCION: esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACION: De dicha afección esta finca queda liberada, por la cantidad de 49.110 euros satisfechos por autoliquidación, de la que se archiva copia. Fuengirola, a veinticinco de octubre del año dos mil diecinueve
	AFECCION: esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACION: De dicha afección esta finca queda liberada, por la cantidad de 19.875 euros satisfechos por autoliquidación, de la que se archiva copia. Fuengirola, a

	veintiocho de octubre del año dos mil diecinueve
	AFECCION: esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACION: De dicha afección esta finca queda liberada, por la cantidad de 36.297 euros satisfechos por autoliquidación, de la que se archiva copia. Fuengirola, a veintiocho de octubre del año dos mil diecinueve
Arrendatarios	No existen arrendatarios ni ocupantes

PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUNC-01 "LOS PACOS" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENGIROLA **Aportación de la finca n.º**	3

Titular	Ayuntamiento de Fuengirola

Descripción	Urbana.- PARCELA DE TERRENO situada en el término municipal de Fuengirola, al partido de la Carihuela y Los Corralejos, con una superficie de QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, con los siguientes linderos: al Norte, con la parcela 5.1 del Sector UR-10 y con el nuevo vial "A" del mismo sector; al Sur, con la finca segregada, registral 61.031, destinada a Equipamiento Escola; al Este, con las parcelas 5.1, 5.2 y 5.3 del Sector UR-10; y al Oeste, con la finca matriz del Sector UR-13, finca registral número 55.229, propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Fuengirola
Superficie registral	545,00 m^2
Superficie adoptada	**Se segrega de la finca una superficie de 455,56 m^2**, que se aporta a la reparcelación, quedando una finca de resto de 89,44 m^2
Inscripción registral	Inscrita en el Registro de la Propiedad de Fuengirola número 2, al tomo 1936, libro 1306, folio 55, inscripción 1ª, finca **61.033**.
Referencia catastral	5686215UF5458N0001UE
Cargas	AFECCION: Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la EXENCION/NO SUJECION al referido Impuesto. Fuengirola a 10 de Junio de 2.008.- POR SU PROCEDENCIA: DIVISIÓN MATERIAL: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/61032, Asiento de Inscripción 1 con Fecha 10/06/2008, TOMO: 1936, LIBRO: 1306, FOLIO: 53, Titulo AGRUPACION Asiento 960 y Diario 64, Notario DON JOSÉ ANTONIO BURGOS CASERO, Nº de Protocolo 958/2008, Fecha de Documento 01/04/2008 , QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 1/61031, Asiento de Nota Marginal 1 con Fecha 10/06/2008, TOMO: 1936, LIBRO: 1306, FOLIO: 52, Titulo SEGREGACION Asiento 960 y Diario 64, Notario DON JOSÉ ANTONIO BURGOS CASERO, Nº de Protocolo 958/2008, Fecha de Documento 01/04/2008
	NOTAS DE AFECCION FISCAL por plazo de cinco años: UNA de fecha doce de julio de dos mil cuatro. POR SU PROCEDENCIA: DIVISIÓN MATERIAL: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/61032, Asiento de Inscripción 1 con Fecha 10/06/2008, TOMO: 1936, LIBRO: 1306, FOLIO: 53, Titulo AGRUPACION Asiento 960 y Diario 64, Notario DON JOSÉ ANTONIO BURGOS CASERO, Nº de Protocolo 958/2008, Fecha de Documento 01/04/2008 , QUE PROCEDÍA

	DE LA FINCA Nº: 1/55246, Asiento de Inscripción 1 con Fecha 12/07/2004, TOMO: 1792, LIBRO: 1162, FOLIO: 135, Titulo SEGREGACION Asiento 489 y Diario 42, Notario DON JOSÉ ANTONIO BURGOS CASERO, Nº de Protocolo 2480/2004, Fecha de Documento 25/06/2004
	NOTAS DE AFECCION FISCAL por plazo de cinco años: UNA de fecha doce de julio de dos mil cuatro POR SU PROCEDENCIA: DIVISIÓN MATERIAL: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/61032, Asiento de Inscripción 1 con Fecha 10/06/2008, TOMO: 1936, LIBRO: 1306, FOLIO: 53, Titulo AGRUPACION Asiento 960 y Diario 64, Notario DON JOSÉ ANTONIO BURGOS CASERO, Nº de Protocolo 958/2008, Fecha de Documento 01/04/2008 , QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 1/55249, Asiento de Inscripción 1 con Fecha 12/07/2004, TOMO: 1792, LIBRO: 1162, FOLIO: 144, Titulo AGRUPACION Asiento 489 y Diario 42, Notario DON JOSÉ ANTONIO BURGOS CASERO, Nº de Protocolo 2480/2004, Fecha de Documento 25/06/2004
	AFECCION: Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la EXENCION/NO SUJECION al referido Impuesto. Fuengirola a 10 de Junio de 2.008.- POR SU PROCEDENCIA: DIVISIÓN MATERIAL: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/61032, Asiento de Nota Marginal 1 con Fecha 10/06/2008, TOMO: 1936, LIBRO: 1306, FOLIO: 53, Titulo AGRUPACION Asiento 960 y Diario 64, Notario DON JOSÉ ANTONIO BURGOS CASERO, Nº de Protocolo 958/2008, Fecha de Documento 01/04/2008
	AFECCION: Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la EXENCION/NO SUJECION al referido Impuesto. Fuengirola a 10 de Junio de 2.008
Arrendatarios	No existen arrendatarios ni ocupantes

PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUNC-01 "LOS PACOS" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENGIROLA **Aportación de la finca n.º**	4

Titular	Ayuntamiento de Fuengirola

Descripción	Urbana.- PARCELA DE TERRENO situada en el término municipal de Fuengirola, al partido de la Carihuela y Los Corralejos, con una superficie de OCHO MIL CIEN METROS CUADRADOS, con los siguientes linderos: al Norte, con la parcela segregada 61.031 y las parcelas 5.4, 5.5, 5.6, 5.7 y 5.8; al Sur, con el nuevo vial "A" del Sector UR-12; al Este, con las parcelas 5.3, 5.4 y el nuevo vial "A" del Sector UR-10; y al Oeste, con la finca matriz del Sector UR-13, finca registral número 55.229, propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Fuengirola
Superficie registral	8.100,00 m^2
Superficie adoptada	**Se segrega de la finca una superficie de 1.324,32 m^2**, que se aporta a la reparcelación, quedando una finca de resto de 6.775,68 m^2
Inscripción registral	Inscrita en el Registro de la Propiedad de Fuengirola número 2, al tomo 1936, libro 1306, folio 57, inscripción 1ª, finca **61.034**.
Referencia catastral	5686214UF5458N0001ZE
Cargas	AFECCION: Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la EXENCION/NO SUJECION al referido Impuesto. Fuengirola a 10 de Junio de 2.008.- POR SU PROCEDENCIA: DIVISIÓN MATERIAL: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/61032, Asiento de Nota Marginal 1 con Fecha 10/06/2008, TOMO: 1936, LIBRO: 1306, FOLIO: 53, Titulo AGRUPACION Asiento 960 y Diario 64, Notario DON JOSÉ ANTONIO BURGOS CASERO, Nº de Protocolo 958/2008, Fecha de Documento 01/04/2008
	NOTAS DE AFECCION FISCAL por plazo de cinco años: UNA de fecha doce de julio de dos mil cuatro POR SU PROCEDENCIA: DIVISIÓN MATERIAL: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/61032, Asiento de Inscripción 1 con Fecha 10/06/2008, TOMO: 1936, LIBRO: 1306, FOLIO: 53, Titulo AGRUPACION Asiento 960 y Diario 64, Notario DON JOSÉ ANTONIO BURGOS CASERO, Nº de Protocolo 958/2008, Fecha de Documento 01/04/2008 , QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 1/55246, Asiento de Inscripción 1 con Fecha 12/07/2004, TOMO: 1792, LIBRO: 1162, FOLIO: 135, Titulo SEGREGACION Asiento 489 y Diario 42, Notario DON JOSÉ ANTONIO BURGOS CASERO, Nº de Protocolo 2480/2004, Fecha de Documento 25/06/2004
	NOTAS DE AFECCION FISCAL por plazo de cinco años: UNA de fecha doce de julio de dos mil cuatro

	POR SU PROCEDENCIA: DIVISIÓN MATERIAL: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/61032, Asiento de Inscripción 1 con Fecha 10/06/2008, TOMO: 1936, LIBRO: 1306, FOLIO: 53, Titulo AGRUPACION Asiento 960 y Diario 64, Notario DON JOSÉ ANTONIO BURGOS CASERO, Nº de Protocolo 958/2008, Fecha de Documento 01/04/2008 , QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 1/55249, Asiento de Inscripción 1 con Fecha 12/07/2004, TOMO: 1792, LIBRO: 1162, FOLIO: 144, Titulo AGRUPACION Asiento 489 y Diario 42, Notario DON JOSÉ ANTONIO BURGOS CASERO, Nº de Protocolo 2480/2004, Fecha de Documento 25/06/2004
	AFECCION: Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la EXENCION/NO SUJECION al referido Impuesto. Fuengirola a 10 de Junio de 2.008.- POR SU PROCEDENCIA: DIVISIÓN MATERIAL: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/61032, Asiento de Nota Marginal 1 con Fecha 10/06/2008, TOMO: 1936, LIBRO: 1306, FOLIO: 53, Titulo AGRUPACION Asiento 960 y Diario 64, Notario DON JOSÉ ANTONIO BURGOS CASERO, Nº de Protocolo 958/2008, Fecha de Documento 01/04/2008
	AFECCION: Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la EXENCION/NO SUJECION al referido Impuesto. Fuengirola a 10 de Junio de 2.008
Arrendatarios	No existen arrendatarios ni ocupantes

FICHAS DE FINCAS RESULTANTES

PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUNC-01 "LOS PACOS" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENGIROLA **Adjudicación de la finca**	BA-A

Adjudicatario: Realia Business, S.A.	Correspondencia con fincas aportadas: 83,85 % finca 1

Descripción	URBANA.- Parcela BA-A, de forma irregular, de uso residencial, para 84 viviendas plurifamiliares libres, situada en el sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola	
Linderos	Norte	Parcela BA-B
	Sur	Viario de la urbanización
	Este	Parcela EE-30
	Oeste	Parcela ZV-A1
Uso	Residencial plurifamiliar libre en bloque abierto (BA)	
Superficie	5.952,00 m^2	
Edificabilidad	9.906,20 m^2t	
Cuota de participación en la cuenta de liquidación definitiva		44,68 %
Saldo en la cuenta de liquidación provisional		1.315.762,60 €
Título	Adjudicada, en un 100 % del pleno dominio, a Realia Business, S.A. en virtud del Proyecto de Reparcelación del sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola, por aportación de la finca número 1	
Cargas de las fincas de origen compatibles que se trasladan por subrogación real	Ninguna	
Cargas propias	Afecta, con carácter real, al pago de los gastos de urbanización del sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola, con una cuota de participación del 44,68 %, correspondiéndole un saldo provisional de 1.315.762,60 €, sin perjuicio de los costes que se deriven de la liquidación definitiva de la actuación	
Servidumbres	Libre de servidumbres	
Arrendatarios	Libre de arrendatarios	
Inscripción	Se solicita del Registro de la Propiedad que se inscriba la parcela como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUNC-01 "LOS PACOS" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENGIROLA **Adjudicación de la finca**	BA-B

Adjudicatario: Ayuntamiento de Fuengirola	Correspondencia con fincas aportadas: 57,07 % fincas 3, 4 y cesión 10 %

Descripción	URBANA.- Parcela BA-B, de forma triangular, de uso residencial, para 17 viviendas plurifamiliares libres, situada en el sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola		
Linderos	Norte	Viario de la urbanización	
	Sur	Parcela BA-A	
	Este	Parcela EE-30	
	Oeste	Viario de la urbanización	
Uso	Residencial plurifamiliar libre en bloque abierto (BA)		
Superficie	1.165,12 m^2		
Edificabilidad	1.939,17 m^2t		
Cuota de participación en la cuenta de liquidación definitiva			0,00 %
Saldo en la cuenta de liquidación provisional			0,00 €
Título	Adjudicada, en un 100 % del pleno dominio, al Ayuntamiento de Fuengirola en virtud del Proyecto de Reparcelación del sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola, por aportación de las fincas número 3 y 4 y por la cesión del 10 % al municipio como participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la actuación de transformación urbanística		
Cargas de las fincas de origen compatibles que se trasladan por subrogación real	Ninguna		
Cargas propias	Libre de cargas		
Servidumbres	Libre de servidumbres		
Arrendatarios	Libre de arrendatarios		
Inscripción	Se solicita del Registro de la Propiedad que se inscriba la parcela como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación		

PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUNC-01 "LOS PACOS" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENGIROLA **Adjudicación de la finca**	BA-C

Adjudicatario: Miyosu Investments, S.L.	Correspondencia con fincas aportadas: 78,14 % finca 2

Descripción	URBANA.- Parcela BA-C, de forma irregular, de uso residencial, para 69 viviendas plurifamiliares libres, situada en el sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola	
Linderos	Norte	Parcela ZV-B2, viario de la urbanización y parcela VPO-B
	Sur	Parcela ZV-B1
	Este	Parcela VPO-B y viario de la urbanización
	Oeste	Límite del sector SUNC-01
Uso	Residencial plurifamiliar libre en bloque abierto (BA)	
Superficie	4.863,50 m^2	
Edificabilidad	8.094,56 m^2t	
Cuota de participación en la cuenta de liquidación definitiva		36,51 %
Saldo en la cuenta de liquidación provisional		1.028.279,04 €
Título	Adjudicada, en un 100 % del pleno dominio, a Miyosu Investments, S.L. en virtud del Proyecto de Reparcelación del sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola, por aportación de la finca número 2	
Cargas de las fincas de origen compatibles que se trasladan por subrogación real	Hipoteca a favor de Michael Joseph Ryan, constituida en escritura autorizada en Benalmádena por la notaria Amelia Marín García el 6 de septiembre de 2019	
Cargas propias	Afecta, con carácter real, al pago de los gastos de urbanización del sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola, con una cuota de participación del 36,51 %, correspondiéndole un saldo provisional de 1.028.279,04 €, sin perjuicio de los costes que se deriven de la liquidación definitiva de la actuación	
Servidumbres	Libre de servidumbres	
Arrendatarios	Libre de arrendatarios	
Inscripción	Se solicita del Registro de la Propiedad que se inscriba la parcela como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUNC-01 "LOS PACOS" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENGIROLA **Adjudicación de la finca**	VPO-A.1

Adjudicatario: Realia Business, S.A.	Correspondencia con fincas aportadas: 16,15 % finca 1

Descripción	URBANA.- Parcela BA-C, de forma irregular, de uso residencial, para 26 viviendas plurifamiliares protegidas, situada en el sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola	
Linderos	Norte	Parcela ES-29
	Sur	Parcela VPO-A.2
	Este	Límite del sector SUNC-01
	Oeste	Viario de la urbanización
Uso	Residencial plurifamiliar protegida en bloque abierto (BA)	
Superficie	1.691,83 m^2	
Edificabilidad	2.895,50 m^2t	
Cuota de participación en la cuenta de liquidación definitiva		8,60 %
Saldo en la cuenta de liquidación provisional		253.432,99 €
Título	Adjudicada, en un 100 % del pleno dominio, a Realia Business, S.A. en virtud del Proyecto de Reparcelación del sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola, por aportación de la finca número 1	
Cargas de las fincas de origen compatibles que se trasladan por subrogación real	Ninguna	
Cargas propias	Afecta, con carácter real, al pago de los gastos de urbanización del sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola, con una cuota de participación del 8,60 %, correspondiéndole un saldo provisional de 253.432,99 €, sin perjuicio de los costes que se deriven de la liquidación definitiva de la actuación	
Servidumbres	Libre de servidumbres	
Arrendatarios	Libre de arrendatarios	
Inscripción	Se solicita del Registro de la Propiedad que se inscriba la parcela como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUNC-01 "LOS PACOS" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENGIROLA **Adjudicación de la finca**	VPO-A.2

Adjudicatario: Ayuntamiento de Fuengirola	Correspondencia con fincas aportadas: 42,93 % fincas 3, 4 y cesión 10 %

Descripción	URBANA.- Parcela VPO-A.2, de forma irregular, de uso residencial, para 21 viviendas plurifamiliares protegidas, situada en el sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola		
Linderos	Norte	Parcela VPO-A.1	
	Sur	Límite del sector SUNC-01	
	Este	Límite del sector SUNC-01	
	Oeste	Viario de la urbanización	
Uso	Residencial plurifamiliar protegida en bloque abierto (BA)		
Superficie	1.293,37 m^2		
Edificabilidad	2.213,56 m^2t		
Cuota de participación en la cuenta de liquidación definitiva			0,00 %
Saldo en la cuenta de liquidación provisional			0,00 €
Título	Adjudicada, en un 100 % del pleno dominio, al Ayuntamiento de Fuengirola en virtud del Proyecto de Reparcelación del sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola, por aportación de las fincas número 3 y 4 y por la cesión del 10 % al municipio como participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la actuación de transformación urbanística		
Cargas de las fincas de origen compatibles que se trasladan por subrogación real	Ninguna		
Cargas propias	Libre de cargas		
Servidumbres	Libre de servidumbres		
Arrendatarios	Libre de arrendatarios		
Inscripción	Se solicita del Registro de la Propiedad que se inscriba la parcela como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación		

PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUNC-01 "LOS PACOS" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENGIROLA **Adjudicación de la finca**	VPO-B

Adjudicatario: Miyosu Investments, S.L.	Correspondencia con fincas aportadas: 21,86 % finca 2

Descripción	URBANA.- Parcela VPO-B, de forma irregular, de uso residencial, para 32 viviendas plurifamiliares protegidas, situada en el sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola	
Linderos	Norte	Viario de la urbanización
	Sur	Parcela BA-C
	Este	Viario de la urbanización
	Oeste	Parcela BA-C
Uso	Residencial plurifamiliar protegida en bloque abierto (BA)	
Superficie	2.008,00 m^2	
Edificabilidad	3.436,62 m^2t	
Cuota de participación en la cuenta de liquidación definitiva		10,21 %
Saldo en la cuenta de liquidación provisional		287.685,49 €
Título	Adjudicada, en un 100 % del pleno dominio, a Miyosu Investments, S.L. en virtud del Proyecto de Reparcelación del sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola, por aportación de la finca número 2	
Cargas de las fincas de origen compatibles que se trasladan por subrogación real	Hipoteca a favor de Michael Joseph Ryan, constituida en escritura autorizada en Benalmádena por la notaria Amelia Marín García el 6 de septiembre de 2019	
Cargas propias	Afecta, con carácter real, al pago de los gastos de urbanización del sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola, con una cuota de participación del 10,21 %, correspondiéndole un saldo provisional de 287.685,49 €, sin perjuicio de los costes que se deriven de la liquidación definitiva de la actuación	
Servidumbres	Libre de servidumbres	
Arrendatarios	Libre de arrendatarios	
Inscripción	Se solicita del Registro de la Propiedad que se inscriba la parcela como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUNC-01 "LOS PACOS" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENGIROLA **Adjudicación de la finca**	ST-SD

Adjudicatario: Ayuntamiento de Fuengirola	Correspondencia con fincas aportadas: Finca de cesión obligatoria

Descripción	URBANA.- Parcela ST-SD, destinada a sistema técnico, situada en el sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola	
Linderos	Norte	API-07
	Sur	Parcela ZV-B2
	Este	Viario de la urbanización
	Oeste	API-07
Uso	Sistema técnico	
Superficie	140,00 m^2	
Edificabilidad	0,00 m^2t	
Cuota de participación en la cuenta de liquidación definitiva		0,00 %
Saldo en la cuenta de liquidación provisional		0,00 €
Título	Adjudicada en pleno dominio al Ayuntamiento de Fuengirola, en virtud del Proyecto de Reparcelación del sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola, por título de cesión obligatoria	
Cargas de las fincas de origen compatibles que se trasladan por subrogación real	Ninguna	
Cargas propias	Libre de cargas	
Servidumbres	Libre de servidumbres	
Arrendatarios	Libre de arrendatarios	
Inscripción	Se solicita del Registro de la Propiedad que se inscriba la parcela como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUNC-01 "LOS PACOS" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENGIROLA **Adjudicación de la finca**	ZV-A 1 y 2

Adjudicatario: Ayuntamiento de Fuengirola	Correspondencia con fincas aportadas: Finca de cesión obligatoria

Descripción	URBANA.- Parcela discontinua compuesta por las zonas verdes de uso público ZV-A1 y ZV-A2, situadas en el sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola	
Linderos	Norte	Límite del sector SUNC-01
	Sur	Viario de la urbanización
	Este	Viario de la urbanización y parcela BA-A
	Oeste	API-07
Uso	Sistema local de zonas verdes	
Superficie	816,66 m^2	
Edificabilidad	0,00 m^2t	
Cuota de participación en la cuenta de liquidación definitiva		0,00 %
Saldo en la cuenta de liquidación provisional		0,00 €
Título	Adjudicada en pleno dominio al Ayuntamiento de Fuengirola, en virtud del Proyecto de Reparcelación del sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola, por título de cesión obligatoria	
Cargas de las fincas de origen compatibles que se trasladan por subrogación real	Ninguna	
Cargas propias	Libre de cargas	
Servidumbres	Libre de servidumbres	
Arrendatarios	Libre de arrendatarios	
Inscripción	Se solicita del Registro de la Propiedad que se inscriba la parcela como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUNC-01 "LOS PACOS" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENGIROLA **Adjudicación de la finca**	ZV-B 1 y 2

Adjudicatario: Ayuntamiento de Fuengirola	Correspondencia con fincas aportadas: Finca de cesión obligatoria

Descripción	URBANA.- Parcela discontinua compuesta por las zonas verdes de uso público ZV-B1 y ZV-B2, situada en el sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola	
Linderos	Norte	Parcela ST-SD
	Sur	Límite del sector SUNC-01
	Este	Viario de la urbanización
	Oeste	API-07
Uso	Sistema local de zonas verdes	
Superficie	5.309,05 m^2	
Edificabilidad	0,00 m^2t	
Cuota de participación en la cuenta de liquidación definitiva		0,00 %
Saldo en la cuenta de liquidación provisional		0,00 €
Título	Adjudicada en pleno dominio al Ayuntamiento de Fuengirola, en virtud del Proyecto de Reparcelación del sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola, por título de cesión obligatoria	
Cargas de las fincas de origen compatibles que se trasladan por subrogación real	Ninguna	
Cargas propias	Libre de cargas	
Servidumbres	Libre de servidumbres	
Arrendatarios	Libre de arrendatarios	
Inscripción	Se solicita del Registro de la Propiedad que se inscriba la parcela como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUNC-01 "LOS PACOS" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENGIROLA **Adjudicación de la finca**	ES-29

Adjudicatario: Ayuntamiento de Fuengirola	Correspondencia con fincas aportadas: Finca de cesión obligatoria

Descripción	URBANA.- Parcela ES-29, destinada a equipamiento público del sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola	
Linderos	Norte	Viario de la urbanización
	Sur	Parcela VPO-A.2
	Este	Viario de la urbanización
	Oeste	Viario de la urbanización
Uso	Sistema local de equipamiento (actividades de bienestar social)	
Superficie	5.504,40 m^2	
Edificabilidad	0,00 m^2t	
Cuota de participación en la cuenta de liquidación definitiva		0,00 %
Saldo en la cuenta de liquidación provisional		0,00 €
Título	Adjudicada en pleno dominio al Ayuntamiento de Fuengirola, en virtud del Proyecto de Reparcelación del sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola, por título de cesión obligatoria	
Cargas de las fincas de origen compatibles que se trasladan por subrogación real	Ninguna	
Cargas propias	Libre de cargas	
Servidumbres	Libre de servidumbres	
Arrendatarios	Libre de arrendatarios	
Inscripción	Se solicita del Registro de la Propiedad que se inscriba la parcela como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUNC-01 "LOS PACOS" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENGIROLA **Adjudicación de la finca**	EE-30.1

Adjudicatario: Ayuntamiento de Fuengirola	Correspondencia con fincas aportadas: Finca de cesión obligatoria

Descripción	URBANA.- Parcela EE-30-A, destinada a equipamiento público del sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola	
Linderos	Norte	Parcela BA-A
	Sur	Parcela EE-30.2 y viario de la urbanización
	Este	Parcela EE-30.2
	Oeste	Viario de la urbanización
Uso	Sistema local de equipamiento (actividades de bienestar social)	
Superficie	10,30 m^2	
Edificabilidad	0,00 m^2t	
Cuota de participación en la cuenta de liquidación definitiva		0,00 %
Saldo en la cuenta de liquidación provisional		0,00 €
Título	Adjudicada en pleno dominio al Ayuntamiento de Fuengirola, en virtud del Proyecto de Reparcelación del sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola, por título de cesión obligatoria.	
Cargas de las fincas de origen compatibles que se trasladan por subrogación real	Ninguna	
Cargas propias	Libre de cargas	
Servidumbres	Libre de servidumbres	
Arrendatarios	Libre de arrendatarios	
Inscripción	Se solicita del Registro de la Propiedad que se inscriba la parcela como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUNC-01 "LOS PACOS" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENGIROLA **Adjudicación de la finca**	EE-30.2

Adjudicatario: Ayuntamiento de Fuengirola	Correspondencia con fincas aportadas: Finca de cesión obligatoria

Descripción	URBANA.- Parcela EE-30.2, destinada equipamiento público del sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola	
Linderos	Norte	Viario de la urbanización
	Sur	Viario de la urbanización y parcela EE-30.1
	Este	Límite del sector SUNC-01
	Oeste	Parcelas BA-B y BA-A
Uso	Sistema local de equipamiento (actividades de bienestar social)	
Superficie	1.765,00 m^2	
Edificabilidad	0,00 m^2t	
Cuota de participación en la cuenta de liquidación definitiva		0,00 %
Saldo en la cuenta de liquidación provisional		0,00 €
Título	Adjudicada en pleno dominio al Ayuntamiento de Fuengirola, en virtud del Proyecto de Reparcelación del sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola, por título de cesión obligatoria.	
Cargas de las fincas de origen compatibles que se trasladan por subrogación real	Ninguna	
Cargas propias	Libre de cargas	
Servidumbres	Libre de servidumbres	
Arrendatarios	Libre de arrendatarios	
Inscripción	Se solicita del Registro de la Propiedad que se inscriba la parcela como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUNC-01 "LOS PACOS" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENGIROLA **Adjudicación de la finca**	V

Adjudicatario: Ayuntamiento de Fuengirola	Correspondencia con fincas aportadas: Finca de cesión obligatoria

Descripción	URBANA.- Parcela V, de forma discontinua, destinada a viario público del sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola	
Linderos	Norte	Parcela ZV-A2 y límite del sector SUNC-01
	Sur	Límite del sector SUNC-01
	Este	Parcelas BA-A, EE-30-A y EE-30-B
	Oeste	Parcelas ST-SD, ZV-B2, BA-C, VPO-B y ZV-B1
Uso	Sistema local viario	
Superficie	5.087,77 m^2	
Edificabilidad	0,00 m^2t	
Cuota de participación en la cuenta de liquidación definitiva		0,00 %
Saldo en la cuenta de liquidación provisional		0,00 €
Título	Adjudicada en pleno dominio al Ayuntamiento de Fuengirola, en virtud del Proyecto de Reparcelación del sector SUNC-01 "Los Pacos" del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola, por título de cesión obligatoria	
Cargas de las fincas de origen compatibles que se trasladan por subrogación real	Ninguna	
Cargas propias	Libre de cargas	
Servidumbres	Libre de servidumbres	
Arrendatarios	Libre de arrendatarios	
Inscripción	Se solicita del Registro de la Propiedad que se inscriba la parcela como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación	

OPERACIONES JURÍDICAS NECESARIAS

El ámbito de actuación está integrado por las fincas registrales 55.229, 4189, 61.033 y 61.034 del Registro de la Propiedad de Fuengirola número 2 (fincas aportadas 1, 2, 3 y 4), con la superficie adoptada según el Estudio de Detalle (35.607,00 m^2), solicitando la inscripción de las fincas de resultado mediante la sustitución de las fincas aportadas, según lo dispuesto en los artículos 68.3 TRLS 2015 y 7.8 RHU.

Para ello, son necesarias las siguientes operaciones jurídicas.

1. Rectificación de descripciones

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, según el artículo 18.1 RHU.

La **finca registral 55.229** (finca aportada 1) tiene una superficie inscrita (17.994,01 m^2) que no se corresponde con la superficie real aportada al Proyecto de Reparcelación (**17.918,77 m^2**), por lo que debe rectificarse su descripción, para adoptar esta última superficie, inscribiendo el correspondiente defecto de cabida (- 75,24 m^2).

Igualmente, la **finca registral 4189** (finca aportada 2) tiene una superficie inscrita (15.825,00 m^2) que tampoco se corresponde con la superficie real aportada al Proyecto de Reparcelación (**15.908,35 m^2**), por lo que debe rectificarse su descripción, adoptando esta última superficie, inscribiendo el correspondiente exceso de cabida (83,35 m^2).

2. Segregaciones

Las fincas registrales que se indican a continuación solo aportan una parte de su superficie al Proyecto de Reparcelación, por lo que es necesario practicar las correspondientes segregaciones.

a) Finca registral 61.033 (finca aportada 3)

Finca a segregar para su aportación a la reparcelación

DESCRIPCIÓN. Urbana.- PARCELA DE TERRENO situada en el término municipal de Fuengirola, al partido de la Carihuela y Los Corralejos, con una superficie de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS, con los siguientes linderos: al Norte, con la parcela 5.1 del Sector UR-10 y con el nuevo vial "A" del mismo sector; al Sur, con la finca segregada, registral 61.031, destinada a Equipamiento Escolar; al Este, con finca de resto; y al Oeste, con la finca matriz del Sector UR-13, finca registral número 55.229.

TITULAR. Ayuntamiento de Fuengirola, en un 100 % del pleno dominio, por título de segregación.

CARGAS. Libre de cargas, salvo afecciones fiscales.

Finca de resto

DESCRIPCIÓN. Urbana.- PARCELA DE TERRENO situada en el término municipal de Fuengirola, al partido de la Carihuela y Los Corralejos, con una superficie de OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS, con los siguientes linderos: al Norte, con la parcela 5.1 del Sector UR-10 y con el nuevo vial "A" del mismo sector; al Sur, con la finca segregada, registral 61.031, destinada a Equipamiento Escolar; al Este, con las parcelas 5.1, 5.2 y 5.3 del Sector UR-10; y al Oeste, con finca segregada, situada en el sector SUNC-01.

TITULAR. Ayuntamiento de Fuengirola, en un 100 % del pleno dominio, por título de segregación.

CARGAS. Libre de cargas, salvo afecciones fiscales.

b) Finca registral 61.034 (finca aportada 4)

Finca a segregar para su aportación a la reparcelación

DESCRIPCIÓN. Urbana.- PARCELA DE TERRENO situada en el término municipal de Fuengirola, al partido de la Carihuela y Los Corralejos, con una superficie de MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS, con los siguientes linderos: al Norte, con la parcela segregada 61.031 y las parcelas 5.4, 5.5, 5.6, 5.7 y 5.8; al Sur, con el nuevo vial "A" del Sector UR-12; al Este, con finca de resto; y al Oeste, con la finca matriz del Sector UR-13, finca registral número 55.229.

TITULAR. Ayuntamiento de Fuengirola, en un 100 % del pleno dominio, por título de segregación.

CARGAS. Libre de cargas, salvo afecciones fiscales.

Finca de resto

DESCRIPCIÓN. Urbana.- PARCELA DE TERRENO situada en el término municipal de Fuengirola, al partido de la Carihuela y Los Corralejos, con una superficie de SEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON SESENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS, con los siguientes linderos: al Norte, con la parcela segregada 61.031 y las parcelas 5.4, 5.5, 5.6, 5.7 y 5.8; al Sur, con el nuevo

vial "A" del Sector UR-12; al Este, con las parcelas 5.3, 5.4 y el nuevo vial "A" del Sector UR-10; y al Oeste, con finca segregada, situada en el sector SUNC-01.

TITULAR. Ayuntamiento de Fuengirola, en un 100 % del pleno dominio, por título de segregación.

CARGAS. Libre de cargas, salvo afecciones fiscales.

3. Reanudación de tracto sucesivo

La **finca registral 55.229** (finca aportada 1) está **inscrita a favor de FCYC, S.A.**, por título de aumento de capital social, en virtud de escritura autorizada en Madrid el 8 de septiembre de 2016 por el notario Celso Méndez Ureña, que causó la inscripción 9ª.

En virtud de escritura de **fusión por absorción** autorizada en Madrid por el notario Jaime Recarte Casanova el 1 de julio de 2025, bajo el número 5079 de su protocolo, la sociedad **Realia Business, S.A. ha absorbido a FCYC, S.A.** Como consecuencia de esta fusión, FCYC, S.A. ha transmitido en bloque todo su patrimonio a Realia Business, S.A., adquiriendo esta última por sucesión universal todos sus derechos y obligaciones, incluyendo el dominio de la citada finca registral 55.229.

Estando el título de fusión por absorción pendiente de inscripción, se procederá a la misma con carácter previo a la inscripción del Proyecto de Reparcelación, según lo previsto en el artículo 9.1 RHU. El citado título se acompaña como Anexo IV al Proyecto de Reparcelación.

4. Cancelación de cargas

Las fincas registrales 4189, 61.033 y 61.034 (fincas aportadas 2, 3 y 4) tienen anotadas diversas **afecciones fiscales** al pago del ITPAJD, todas incursas en **caducidad**, por lo que procede su **cancelación** según el artículo 122.4 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

5. Traslado de cargas compatibles por subrogación real

La finca registral 4189 (finca aportada 2) está gravada con la siguiente **hipoteca**:

> "HIPOTECA. Una HIPOTECA a favor de MICHAEL JOSEPH RYAN, para responder de 2.330.000,00 euros de principal; intereses ordinarios durante 12 meses al 4% anual, hasta un tipo máximo del 4% anual, por un total de 93.200,00 euros; intereses de demora con un tipo máximo del 5% anual por un total de 116.500,00 euros La duración del préstamo será de 120 meses a contar desde el día 06 de septiembre de 2019., siendo el vencimiento final el préstamo el día 06 de septiembre de 2029.; Formalizada escritura autorizada por el/la Notario DOÑA AMELIA MARÍN

GARCÍA, de BENALMÁDENA, el día seis de septiembre del año dos mil diecinueve. Constituida en la inscripción 11ª de fecha veintiocho de octubre del año dos mil diecinueve".

Como carga vigente, se trasladará por subrogación real a las fincas resultantes de las que trae causa, en este caso las fincas resultantes BA-C y VPO-B, según la correspondencia entre una y otras, conforme al artículo 11, apartados 2 y 3, RHU.

Finca resultante	Correspondencia finca aportada	Responsabilidad hipotecaria		
		Principal	Intereses ordinarios	Intereses moratorios
BA-C	78,14 %	1.820.634,30 €	72.825,37 €	91.031,71 €
VPO-B	21,86 %	509.365,70 €	20.374,63 €	25.468,29 €
TOTAL	**100,00 %**	**2.330.000,00 €**	**93.200,00 €**	**116.500,00 €**

Se acompaña como Anexo III al Proyecto de Reparcelación la comparecencia del acreedor hipotecario prestando su conformidad al traslado de la carga hipotecaria de la finca aportada a las fincas de resultado correspondientes, según lo previsto en los artículos 11.8 RHU y 216 RH.

6. Sustitución de las fincas originarias por las resultantes

Las fincas resultantes podrán formarse por sustitución de las fincas de origen según el artículo 7.8 RHU. De esta forma, se solicita la inscripción de las fincas resultantes por sustitución de las aportadas, señalándose a continuación la correspondencia entre ellas:

Finca resultante	Adjudicatario	Correspondencia fincas aportadas
BA-A	Realia Business, S.A.	83,85 % finca 1
BA-B	Ayuntamiento de Fuengirola	57,07 % fincas 3, 4 y cesión 10 %
BA-C	Miyosu Investments, S.L.	78,14 % finca 2
VPO-A.1	Realia Business, S.A.	16,15 % finca 1
VPO-A.2	Ayuntamiento de Fuengirola	42,93 % fincas 3, 4 y cesión 10 %
VPO-B	Miyosu Investments, S.L.	21,86 % finca 2
ST-SD	Ayuntamiento de Fuengirola	Cesión obligatoria
ZV-A 1 y 2	Ayuntamiento de Fuengirola	Cesión obligatoria
ZV-B 1 y 2	Ayuntamiento de Fuengirola	Cesión obligatoria
ES-29	Ayuntamiento de Fuengirola	Cesión obligatoria
EE-30.1	Ayuntamiento de Fuengirola	Cesión obligatoria
EE-30.2	Ayuntamiento de Fuengirola	Cesión obligatoria
V	Ayuntamiento de Fuengirola	Cesión obligatoria

En el caso de las fincas resultantes de cesión obligatoria, éstas se inscribirán a favor del Ayuntamiento de Fuengirola, según se detalla, para su afectación a los usos previstos en los instrumentos de ordenación urbanística, en virtud del artículo 29 RHU.

Según lo expuesto, **se solicita al Registro de la Propiedad** que se lleven a cabo las operaciones necesarias para la inscripción de este proyecto.

Este documento se someterá al trámite de información pública al que hace mención el artículo 8 RHU, una vez que se acuerde la apertura de los trámites de audiencia e información pública por el Ayuntamiento de Fuengirola en los términos previstos en el artículo 156 RGLISTA.

PLANOS

I. Situación (1/100.000)
II. Emplazamiento (1/10.000)
III. Estado actual
IV. Fincas aportadas
V. Fincas resultantes
VI. Superpuesto de fincas aportadas y resultantes

ANEXOS

I. Notas simples
II. Valoración del aprovechamiento urbanístico
III. Comparecencia del acreedor hipotecario de la finca aportada 2 prestando su conformidad al traslado de la carga hipotecaria a las fincas resultantes
IV. Título público intermedio para su inscripción previa y reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre la finca aportada 1