



# LOS NADALES

BENALMÁDENA  
(MÁLAGA)

OBRA EN CURSO (RESIDENCIAL)

# CONTENIDOS

## DISCLAIMER LEGAL.

1. La información que aparece en este documento (en adelante, el "Documento"), titularidad de ALISEDA SERVICIOS DE GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.U. (en adelante, "Aliseda"), con respecto a uno o varios activos inmobiliarios que forman parte del portfolio que está bajo su gestión (en adelante, los "Activos" e, individualmente, un "Activo"), no constituye una oferta y, por tanto, no hace surgir ninguna obligación de venta o cualquier otra para Aliseda (o el correspondiente propietario de los Activos (en adelante, la "Propiedad")) en relación con los Activos y a favor del usuario del Documento o de la persona a la que represente (en adelante, los "Usuarios" e, individualmente, el "Usuario").

2. La información contenida en el Documento (i) cualifica como confidencial; (ii) es selectiva y está sujeta a posibles actualizaciones, ampliaciones, revisiones y modificaciones; y (iii) no pretende incluir toda la información que los Usuarios puedan precisar a los efectos de tomar una decisión sobre la compra de uno o más Activos. En consecuencia, Aliseda (y la Propiedad) no garantizan a los Usuarios ningún acceso a información adicional, o a corregir o actualizar la contenida en el Documento en caso de que la misma sea incorrecta o inexacta, no asumiendo Aliseda (o la Propiedad) ninguna responsabilidad a dicho respecto frente a los Usuarios. Los precios, si los hubiera, relativos a cada uno de los Activos incluidos en el Documento son orientativos y están sujetos a variación.

3. En caso de que los Usuarios estén interesados en comprar uno o más Activos, deberán (i) contactar con Aliseda; y (ii) llevar a cabo su propia investigación y análisis sobre los Activos, así como sobre la información contenida en el Documento. Aliseda también recomienda que los Usuarios contraten su propio asesoramiento en materia legal, financiera y fiscal, así como cualquier otro asesoramiento que consideren oportuno o necesario en relación con los Activos en los que estén interesados. Ni Aliseda, ni la Propiedad, ni ninguna de sus filiales, administradores, socios, accionistas, empleados o agentes realizan declaración o manifestación ni otorgan garantía alguna en relación con la exactitud, razonabilidad o integridad de la información contenida en el Documento.

4. El acceso y consulta o análisis del Documento por parte de cualesquiera intermediarios del mercado inmobiliario y/o financiero no crea ninguna obligación para Aliseda (o la Propiedad) a favor de aquéllos, incluso si, en el caso de formalización de una operación en relación con cualquier Activo, dichos intermediarios hubieran participado o intervenido de cualquier modo. Aliseda (o la Propiedad) no abonarán cantidad alguna, como comisión o por cualquier otro concepto, a dicho intermediarios como consecuencia de su participación, en su caso, en relación con cualquier Activo.

5. Este Documento no podrá ser modificado, reproducido, manipulado, publicado, interpretado, distribuido o usado con ningún fin público o comercial sin el previo consentimiento escrito de Aliseda, quien no asume ninguna responsabilidad en el caso de que el Usuario no obtenga dicho consentimiento expreso y por escrito. Adicionalmente, Aliseda podrá hacer uso de cualesquiera medidas admitidas en derecho para prevenir y contener el uso no autorizado y/o indebido del contenido del Documento.

6. Aliseda y el logo de Aliseda son marcas registradas. El uso de estas marcas requiere autorización expresa de Aliseda, así como la formalización de un contrato de licencia de uso. Cualquier uso no autorizado o indebido de estas marcas o de otros derechos de propiedad industrial o intelectual registrados a favor de Aliseda podrán ser objeto de procedimiento judicial.

**01 / RESUMEN EJECUTIVO** \_ p.04

**02 / LOCALIZACIÓN Y ENTORNO** \_ p.06

**03 / PRINCIPALES MAGNITUDES** \_ p.09

**A / SITUACIÓN URBANÍSTICA** \_ p.09

**B / CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN** \_ p.10

**04 / IMAGÉNES** \_ p.14

# 01 / RESUMEN EJECUTIVO



## DATOS DEL ACTIVO ▶

- ▶ **Ubicado:** Calle Plumaria, Arroyo de la Miel (Benalmádena).
- ▶ 8 viviendas unifamiliares pareadas.
- ▶ **Superficie construida:** 702,44 m<sup>2</sup>.
- ▶ **Superficie Suelo:** 2463,82 m<sup>2</sup>.
- ▶ % Obra en curso al total de la promoción 42,21%.

## SITUACIÓN DEL MERCADO ▶

- ▶ La venta de activos en la zona enfocado tanto para cliente internacional como nacional.



**ID 7462**

La referencia catastral:  
9108606UF5590N0001ZE.  
9108607UF5590N0001UE.  
9108609UF5590N0001WE.  
9108608UF5590N0001HE.

+ información

## 02 / LOCALIZACIÓN Y ENTORNO



### ARROYO DE LA MIEL, BENALMÁDENA

Benalmádena es un municipio de la provincia de Málaga, en Andalucía. Está situado en la Costa del Sol, a unos 22 km al suroeste de la capital provincial. Forma parte del Área metropolitana de Málaga, la comarca de la Costa del Sol Occidental, la mancomunidad de municipios del mismo nombre y del partido judicial de Torremolinos.4

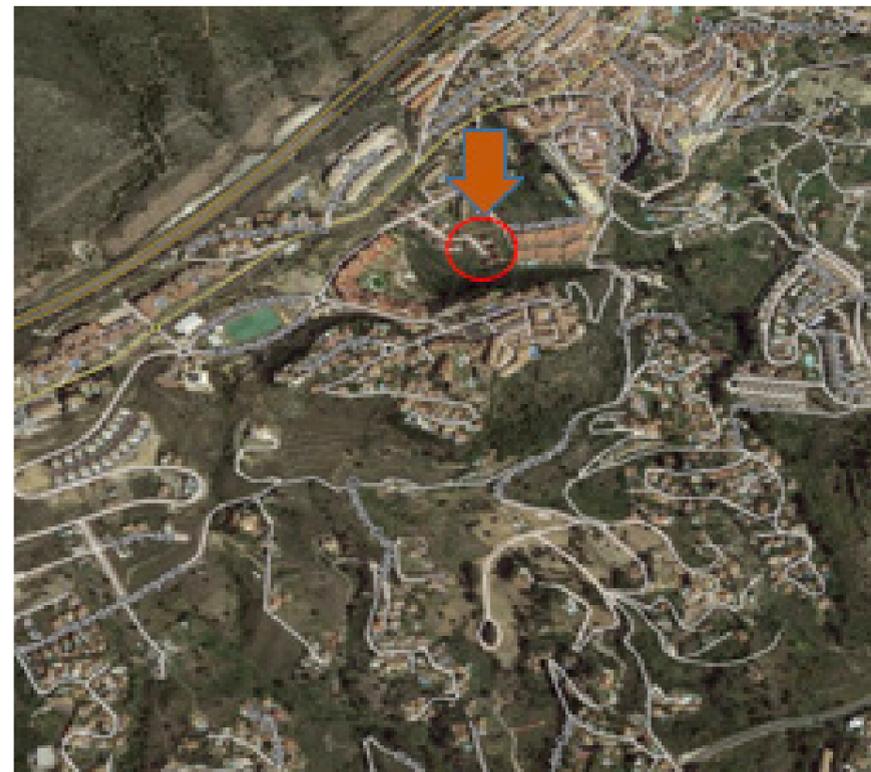
Su término municipal ocupa una superficie de algo más de 27 km<sup>2</sup> que se extienden desde las cumbres de la Sierra de Mijas hasta el mar, cayendo en algunos puntos en forma de acantilado. El territorio está atravesado en sentido este-oeste por la autopista A-7, que lo comunica con la capital provincial y otros núcleos del litoral mediterráneo.

Con 67.245 habitantes según el INE en 2016, Benalmádena es el octavo municipio más poblado de la provincia y el tercero del área metropolitana, por detrás de Málaga y Torremolinos. La población se concentra en tres núcleos principales: Benalmádena Pueblo, Arroyo de la Miel y Benalmádena Costa, aunque el elevado crecimiento urbanístico y demográfico tiende a unificar los tres núcleos.



## ARROYO DE LA MIEL

Arroyo de la Miel limita al sur con el del núcleo urbano de Benalmádena Costa y, al oeste, con el de Benalmádena Pueblo, al norte con el municipio de Alhaurín de la Torre y, al este, con el de Torremolinos. Está estructurado en torno a la carretera A-368 (Mijas-Torremolinos) que cruza la localidad en calidad de travesía urbana (Avenida del Tívoli, Avenida de la Estación y Avenida de la Constitución).



## SITUACIÓN

La promoción ofrece unas vistas espectaculares. La cercanía de la autovía hacen de esta promoción perfecta gracias a las comunicaciones y cercanía.

## 03 / PRINCIPALES MAGNITUDES



## A / SITUACIÓN URBANÍSTICA

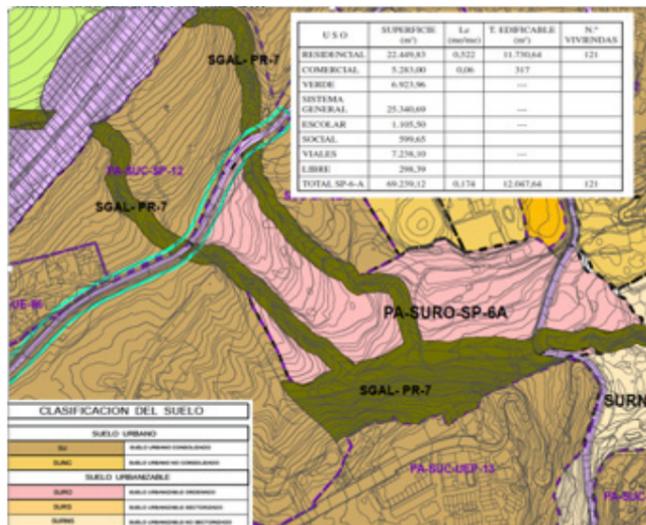
- ▶ **SUPERFICIE TOTAL:** 2463 m<sup>2</sup>s.
- ▶ **EDIFICABILIDAD TOTAL:** 702,44 m<sup>2</sup>t.
- ▶ **CONSTRUCCIÓN EN CURSO:** 42,21%
- ▶ **USO:** Residencial.
- ▶ **GESTIÓN:** Exceso de edificabilidad, licencia caducada
- ▶ **VARIO:** OK.
- ▶ **PLANEAMIENTO:** OK
- ▶ **URBANIZACIÓN:** OK
- ▶ **RESTO DE PROPIETARIOS**
- ▶ **% PARTICIPACIÓN:** 100%.



# B / CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN

## Residencial, Activo formado por 8

viviendas unifamiliares pareadas, en construcción, que pertenecen a la promoción conocida como Conjunto Los Nadales SP-6-A, parcelas U-3 a U-17 en el término municipal de Benalmádena, Málaga. Promoción de 30 viviendas, 20 de ellas disponen de CFO, LPO y AFO. Las 8 viviendas de titularidad de ALISEDA, están en construcción, constan de P. Sótano + P. Baja + P. Cubierta, con jardín y zonas de desahogo. Las viviendas disponen de 170 m<sup>2</sup> construidos, distribuidos en dos plazas de aparcamiento, aseo, 1 dormitorio, cocina, salón-comedor y 1 baños, las mismas están edificadas sobre parcelas de 300 m<sup>2</sup>. Obra parada en fase de cerramiento, con ON y DH, pendiente de CFO y LPO, sin Seguro Decenal ni AFO.



CUADRO DE CARACTERISTICAS

TRAMA	USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	TECHO EDIF. (m <sup>2</sup> )	Nº DE VIVIENDAS
	RESIDENCIAL P-1	1229,30	891,30	89
	RESIDENCIAL U-1	1039,00	2158,00	17
	VERDE SISTEMA LOCAL	992,96	--	--
	VERDE SISTEMA GENERAL	2340,09	--	--
	SOCIAL	399,65	712,30	--
	DOCENTE	1105,50	--	--
	COMERCIAL IC-1	5283,00	317,30	--
	RED VIARIA SISTEMA GENERAL	1714,21	--	--
	RED VIARIA SISTEMA LOCAL	992,96	--	--
	ZONAS LIBRES	296,39	--	--
	TOTAL	9829,12	11540,30	136

La parcela se sitúa dentro del Sector SP-6A LOS NADALES,

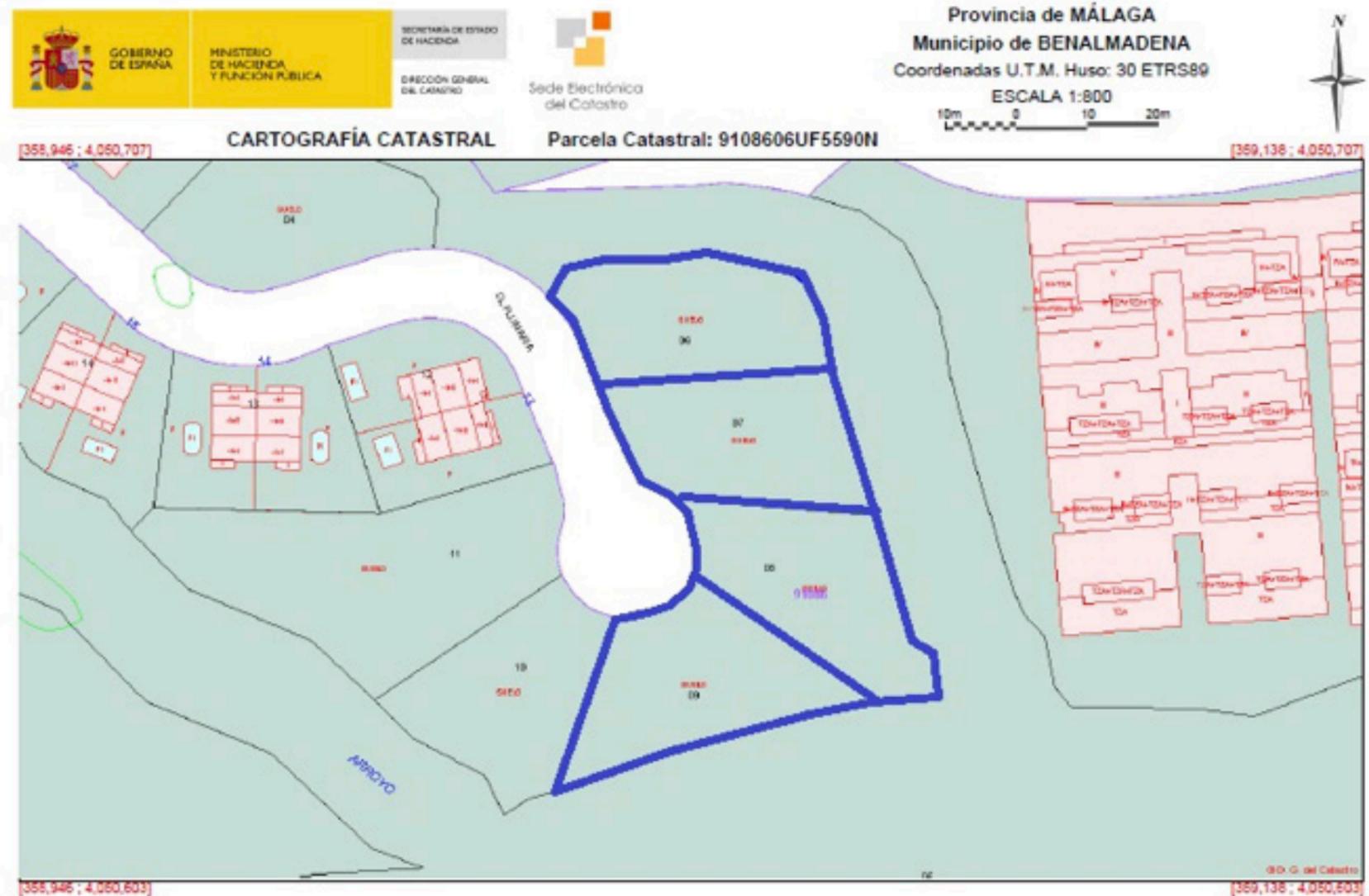
El documento de Adaptación a la LOUA del PGOU de Benalmádena AD 23/02/2012, BOP N° 104 31/05/2012, recoge el ámbito como Suelo Urbanizable Ordenado PA-SURO-SP-6A.

Convenio Urbanístico Gestion SP-6A Los Nadales, Publicado en BOP 18/05/2004 Objeto, la sustitución del 10% de Aprovechamiento Medio del Sector por su compensación en metálico

Según consulta telefónica realizada al servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Benalmádena, las OOUU del Sector no están Recepcionadas, aunque si se solicitó la recepción de las mismas, las obras están prácticamente finalizadas.

No existen expedientes sancionadores, aunque existe un expediente de caducidad de la LOM iniciado. Se deberá tramitar una LOM nueva, con la parte de obra pendiente. Los servicios están a pie de parcela, pero se deben ejecutar las derivaciones individuales.

ID Activo	Datos registro		Superficies y Apro		Edif. Existente		Propiedad	
	Nº F.Reg		m <sup>2</sup> Registral	Edif. M <sup>2</sup> T	m <sup>2</sup> c	Finca en Proindiviso	% de Propiedad	
1	144494	7483	300,38 m <sup>2</sup> s	85,64 m <sup>2</sup> s	170,45 m <sup>2</sup> t	No	100%	
2	144495	7485	300,38 m <sup>2</sup> s	85,64 m <sup>2</sup> s	176,42 m <sup>2</sup> t	No	100%	
3	144496	7487	300,12 m <sup>2</sup> s	85,56 m <sup>2</sup> s	162,74 m <sup>2</sup> t	No	100%	
4	144497	7489	300,12 m <sup>2</sup> s	85,56 m <sup>2</sup> s	176,42 m <sup>2</sup> t	No	100%	
5	144498	7491	300,18 m <sup>2</sup> s	85,58 m <sup>2</sup> s	162,74 m <sup>2</sup> t	No	100%	
6	144499	7493	300,18 m <sup>2</sup> s	85,58 m <sup>2</sup> s	176,42 m <sup>2</sup> t	No	100%	
7	144500	7495	331,23 m <sup>2</sup> s	94,43 m <sup>2</sup> s	178,24 m <sup>2</sup> t	No	100%	
8	144501	7497	331,23 m <sup>2</sup> s	94,43 m <sup>2</sup> s	178,24 m <sup>2</sup> t	No	100%	
			<b>2.463,82 m<sup>2</sup>s</b>		<b>1.381,67 m<sup>2</sup>s</b>			



Coordenadas del centro: X = 359,042 Y = 4,050,655

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 04/12/17



04 /  
IMÁGENES





# aliseda

Inmobiliaria

**SEDE CENTRAL**

alisedainmobiliaria.com  
clientes@alisedainmobiliaria.com  
+34 900 929 707

**DAVID MUÑOZ LÓPEZ**

Delegado de Suelo Andalucía Oriental - Málaga  
dmunoz@alisedainmobiliaria.com  
+34 684 434 252