


DOCUMENTO ASIMILADO FUERA DE ORDENACIÓN (DAFO)

TECNICO REDACTOR:
Juan Francisco Silva Mediano
Arquitecto Técnico
nº colegiado 2705 en el C.O.A.A.T. de Málaga

SOLICITANTE:
Julián Kaj Eichler

EMPLAZAMIENTO:
Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17
Cortes de la Frontera (Málaga)

[REDACTED]		08/03/2024 13:27	PÁGINA 1/34
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

Nº Reg. Entrada: 202499902329172. Fecha/Hora: 08/03/2024 13:27:31

Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



1.01 Autor del encargo

D. Julián Kaj Eichler con NIE [REDACTED] y domicilio en [REDACTED] de Haslev (Dinamarca) .

1.02. Autor del certificado

Juan Francisco Silva Mediano con [REDACTED] y domicilio en [REDACTED] (Málaga) con nº de Colegiación 2705 del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Málaga (C.O.A.A.T.)

1.03. Objeto del Informe

El objetivo que persigue el presente informe es certificar el estado actual, la antigüedad, las fases de construcción y descripción de conjunto de edificaciones situadas en Paraje La Breña, Polígono 13 , Parcela 17 dentro del T.M. de Cortes de la Frontera (Málaga), para así ser apta para el uso para el cual se construyó en su origen. Con este informe el promotor pretende solicitar al Excmo. Ayuntamiento de Cortes de la Frontera la Situación de Asimilado a Fuera de Ordenación del inmueble anteriormente descrito en cumplimiento al Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, e igualmente en cumplimiento con Ordenanza Municipal Reguladora de los Procedimientos de Declaración de Situación de Fuera de Ordenación y Asimilado a Fuera de Ordenación de Edificaciones .

1.04. Identificación del inmueble

Las edificaciones objeto de estudio se ubican en paraje rural próximo a pista forestal MA-512 que comunica la barriada de El Colmenar con la localidad de Cortes de la Frontera (Málaga), con referencia catastral 29046A013000170000GM e inscritas en el Registro de la Propiedad de Ronda, en el Tomo 904 , Libro 74, Folio 62 con número de finca registral 4.743 .

Por un lado tenemos una concentración de tres edificaciones, a partir de ahora **Edificación A , Edificación B , Edificación C** agrupadas en la zona Sur de la finca.

Por otro lado tenemos la **Edificación D** se sitúa de manera independiente en la zona noreste de la finca.

Finalmente y próximo a Edificación D se ubica **Nave Almacén** en zona Norte de la parcela.



Visado 05/09/2023 -||- NºExpediente 23_06032/05092023 - Pág 1 de 25
Puede usar este código para verificar el documento en https://www.coat.es/validar.aspx

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



[REDACTED]		08/03/2024 13:27	PÁGINA 2/34
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	

Nº Reg. Entrada: 20249902329172. Fecha/Hora: 08/03/2024 13:27:31

Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



Según catastro las Edificaciones A,B y C se representan como una sola , con una superficie construida de 220 m² , mientras que la edificación D presenta 83 m² y la Nave Almacén una superficie de 57 m².

Según registro de la Propiedad, si bien se hace referencia a casa agrícola y dos edificaciones accesorias , no consta superficie alguna de las mismas

1.05. Comprobaciones y documentación

1.05.1 . Documentación utilizada

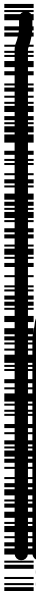
- . Consulta descriptiva y gráfica del Catastro.
- . Escritura de herencia
- . Ortofoto histórica de Diputación de Málaga año 1998

1.05.2 . Comprobaciones realizadas

- . Identificación física del inmueble mediante su localización e inspección ocular.
- . Documentación relativa a posible concesión de Licencia de Obas y ocupación.
- . Comprobación de sus servidumbres visibles.
- . Comprobación de su estado de construcción y conservación aparente y accesos.

1.05.3 . Documentación gráfica anexa al informe.

- . Consulta descriptiva y gráfica del Catastro.
- . Ortofotos obtenidas de IDEMAP acreditativas de la antigüedad.
- . Otras documentaciones.



CS\...
Puede usar este código para verificar el documento en https://www.coat.es/validar.aspx
Visado 05/09/2023 -||- NºExpediente 23_06032/05092023 - Pág 2 de 25

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



2

[Redacted]		08/03/2024 13:27	PÁGINA 3/34
VERIFICACIÓN	[Redacted]	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	

Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



1.06. Descripción de la edificación. Superficies comprobadas

Una vez realizada inspección ocular del inmueble y comprobadas las superficies in situ, la descripción de las edificaciones se hará de manera separada

EDIFICACIÓN A.-

Vivienda unifamiliar aislada formada por planta baja completa más zona parcial a doble altura que hace funciones de planta superior.

La planta baja está formada por recibidor, salón, sala de estar, comedor, cocina , vestíbulo , baño , aseo y dormitorio ; presenta una superficie útil de 88,75 m² y una superficie construida de 121,68 m²

La planta alta la forman un dormitorio y un baño con una superficie útil de 21,49 m² y una superficie construida de 34,10 m².

Por lo tanto la **Edificación A** presenta una superficie construida cerrada de **155,78 m²**

EDIFICACIÓN B.-

Vivienda unifamiliar aislada formada por planta baja completa más zona parcial a doble altura que hace funciones de planta superior.

La planta baja está formada por recibidor, salón, sala de estar, cocina, baño y dormitorio ; presenta una superficie útil de 58,90 m² y una superficie construida de 80,80 m²

La planta alta la forma un dormitorio con una superficie útil de 8,10 m² y una superficie construida de 14,45 m².

Por lo tanto la **Edificación B** presenta una superficie construida cerrada de **95,25 m²**

EDIFICACIÓN C.-

Vivienda unifamiliar aislada con planta baja formada por sala de estar y baño; presenta una superficie útil de 19,52 m² y una superficie construida de 24,77 m²

Por lo tanto la **Edificación C** presenta una superficie construida cerrada de **24,77 m²**



Visado 05/09/2023 -||- N°Expediente 23_06032/05092023 - Pág 3 de 25
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coat.es/validar.aspx>

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



3

VERIFICACIÓN		08/03/2024 13:27	PÁGINA 4/34
		https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	

Nº Reg. Entrada: 20249902329172. Fecha/Hora: 08/03/2024 13:27:31

Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



EDIFICACIÓN D.-

Vivienda unifamiliar aislada formada por planta baja completa más zona parcial a doble altura que hace funciones de planta superior.

La planta baja está formada por salón, sala de estar 1 , sala de estar 2 , , cocina, despensa, baño y biblioteca ; presenta una superficie útil de 81,72 m² y una superficie construida de 106,72 m²

La planta alta la forma un dormitorio con una superficie útil de 12,32 m² y una superficie construida de 17,92 m².

Por lo tanto la **Edificación D** presenta una superficie construida cerrada de **124,64 m²**

NAVE ALMACÉN

Nave almacén diáfana de una planta sobre rasante; presenta una superficie construida cerrada de **56,61 m²**

Las características constructivas son las siguientes:

Cimentación : Zapatas o piedras

Estructura: Muros de carga de mampostería y forjados unidireccionales de viguetas de madera

Cubierta : Inclinada formada por entramado palomero para las pendientes , aislamiento, impermeabilización mediante tela asfáltica y cubrición con teja curva.

Plana transitable constituida por formación de pendientes con hormigón aligerado , , impermeabilización mediante tela asfáltica y solería mediante losa cerámica.

Albañilería: Muros de mampostería enfoscados y encalados en ambas caras.

Revestimientos: Divisiones y revestimiento interiores realizadas con tabique de ladrillo hueco cerámico. Solería de baldosas de barro nazarí.

Carpintería: Ventanas de madera/aluminio con cristal simple. Puertas interiores de madera barnizada.

Instalaciones: Instalación de electricidad.

Instalación de suministro de agua mediante pozo propio y grupo de bombeo.



Visado 05/09/2023 -||- NºExpediente 23_06032/05092023 - Pág 4 de 25

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



		08/03/2024 13:27	PÁGINA 5/34
VERIFICACIÓN	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/		

Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



Instalación saneamiento - Fosa séptica.

1.07 Adecuación a Normativa Técnica, Ambiental y Urbanística

En este apartado se especifican las condiciones básicas de la edificación en cuanto a su adecuación a la normativa técnica, en cuanto al impacto ambiental y en cuanto a su adecuación a la normativa urbanística.

A. NORMATIVA TÉCNICA

Debido a que las obras se llevaron a cabo antes de 2006, momento de la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación, éste no es de aplicación en las Obras que en este expediente se describen. Aún así se intentaran justificar las condiciones de la edificación intentando que se alcancen, donde sea posible, los parámetros que marca el CTE. El marco de referencia será el Art. 3 de la LOE cuyo fin es el de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente. Consecuentemente el edificio objeto de la legalización tendrá que satisfacer unos requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad que a continuación se expondrán.

REQUISITOS BÁSICOS DE FUNCIONALIDAD.

UTILIZACIÓN

OBJETIVO: Consiste en que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

ACCESIBILIDAD

OBJETIVO: Consiste en permitir a las personas con movilidad y comunicación reducidas, el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES

OBJETIVO: Acceso a los servicios de telecomunicaciones y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa en vigor.

REQUISITOS BÁSICOS DE SEGURIDAD.

SEGURIDAD ESTRUCTURAL



CSV: Q410dVhchsJXlWVRJe_m6g2
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coat.es/validar.aspx>
Visado 05/09/2023 -II- N°Expediente 23_06032/05092023 - Pág 5 de 25

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



5

		08/03/2024 13:27	PÁGINA 6/34
VERIFICACIÓN	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/		

Nº Reg. Entrada: 20249902329172. Fecha/Hora: 08/03/2024 13:27:31

Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



OBJETIVO: Consiste en asegurar que el edificio tenga un comportamiento estructural adecuado frente a las acciones e influencias previsibles a las que pueda estar sometido durante su construcción y uso previsto, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

- RESITENCIA Y ESTABILIDAD. La estructura ejecutada tiene la resistencia y estabilidad adecuada para que no se generen riesgos indebidos, de forma que se mantenga la resistencia y la estabilidad frente a las acciones e influencias previsibles durante las fases de construcción y usos previstos del edificio y se facilite su mantenimiento. La resistencia y estabilidad son las adecuadas para que un evento extraordinario no produzca consecuencias desproporcionadas respecto a la causa que lo origina.
- APTITUD AL SERVICIO. La estructura se ha calculado conforme al uso previsto del edificio, de forma que no se han producido deformaciones inadmisibles, se limita a un nivel aceptable la probabilidad de un comportamiento dinámico inadmisible y no se producen degradaciones o anomalías inadmisibles.

El marco de referencia son los criterios generales establecidos en el Anejo D de DB SE que son aplicables para la evaluación estructural de cualquier tipo de edificio existente. Sí cumplen las condiciones siguientes:

- Se ha concebido, dimensionado y construido de acuerdo con las reglas en vigor en el momento de su realización.
- Se ha construido de acuerdo con la buena práctica, la experiencia histórica y la práctica profesional aceptada

SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

OBJETIVO: Consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un inmueble sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características de sus proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

- PROPAGACIÓN INTERIOR. Limita el riesgo de propagación del incendio en el interior del inmueble.
- PROPAGACIÓN EXTERIOR. Limita el riesgo de propagación del incendio por el exterior, tanto en el edificio considerado como a otros edificios.



Visado 05/09/2023 -||- NºExpediente 23_06032/05092023 - Pág 6 de 25

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



		08/03/2024 13:27	PÁGINA 7/34
VERIFICACIÓN	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/		

Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler

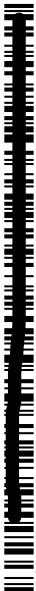


- EVACUACIÓN DE OCUPANTES. Se ocupa de que el inmueble disponga de los medios de evacuación adecuados para que los ocupantes puedan abandonarlo o alcanzar un lugar seguro dentro del mismo.
- INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. Se ocupa de que el inmueble disponga de los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible la detección, control y extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes.
- INTERVENCIÓN DE BOMBEROS. Se ocupa de facilitar la intervención de los equipos de rescate y extinción de incendios.
- RESISTENCIA AL FUEGO DE LA ESTRUCTURA. Se ocupa de que la estructura portante mantenga la resistencia al fuego durante el tiempo necesario para que puedan cumplirse las anteriores exigencias básicas.

UTILIZACIÓN

OBJETIVO: Consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños inmediatos durante el uso previsto de edificio, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAIDAS. Limita el riesgo de que los usuarios sufran caídas en suelos, huecos, cambios de nivel, escaleras y rampas.
- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTO O ATRAPAMIENTO. Limita el riesgo de que los usuarios puedan sufrir impacto o atrapamiento con elementos fijos o practicables del edificio.
- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE APRISIONAMIENTO. Limita el riesgo de que los usuarios puedan quedar accidentalmente aprisionados en recintos.
- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACIÓN INADECUADA. Limita el riesgo de daños a personas como consecuencia de una iluminación inadecuada del edificio, tanto exterior como interiormente, incluyendo los casos de emergencia o de fallo del alumbrado normal.
- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR SITUACIONES CON ALTA OCUPACIÓN. Limita el riesgo causado por situaciones de alta ocupación facilitando la circulación de las personas y la sectorización, en previsión del riesgo de aplastamiento. NO ES DE APLICACIÓN EN EL PRESENTE EXPEDIENTE.
- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE AHOGAMIENTO. Limita el riesgo de caídas que puedan derivar en ahogamiento en piscinas, depósitos, pozos y similares mediante elementos que restrinjan el acceso.



Visado 05/09/2023 -II- NºExpediente 23_06032/05092023 - Pág 7 de 25

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



		08/03/2024 13:27	PÁGINA 8/34
VERIFICACIÓN	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/		

Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



- **EVACUACIÓN DE AGUAS.** El edificio dispone de los medios adecuados para extraer las aguas residuales de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con las escorrentías. Esta evacuación se produce con los medios previstos en la normativa municipal respecto a la depuración y vertido de las mismas.

PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

OBJETIVO: Consiste en limitar dentro del edificio, y en condiciones normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido pueda producir a los usuarios, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento. Se cumplen con las exigencias de la normativa en vigor en el momento de su construcción.

AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO

OBJETIVO: Consiste en el uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo y conseguir asimismo que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovable, como consecuencia de las características de sus proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

- **LIMITACIÓN DE DEMANDA ENERGÉTICA.** Se ocupa de definir las características de la envolvente del edificio, de tal forma que la misma limite adecuadamente la demanda de energía, reduzca el riesgo de aparición de humedades de condensación, y trate adecuadamente los puentes térmicos.
- **RENDIMIENTO DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS.** Se ocupa de definir las características de las instalaciones térmicas apropiadas para proporcionar el bienestar térmico de los ocupantes de un edificio. Se desarrollo mediante el vigente Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificio, R.I.T.E.,
- **EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS INSTALACIONES DE ILUMINACIÓN.** Se ocupa de definir las instalaciones de iluminación eficaces energéticamente y adecuadas a las necesidades de sus usuarios, pudiéndose ajustar a la real de la zona y pudiendo optimizar el aprovechamiento de la luz natural en determinadas zonas.
- **CONTRIBUCIÓN SOLAR MÍNIMA DE AGUA CALIENTE SANITARIA.** Se ocupa de definir en los edificios con demanda de agua caliente sanitaria y/o climatización de piscina, un sistema de captación, almacenamiento, y utilización de energía solar de baja temperatura, que cubra una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda.



CSV: Q410dVhchsJXlWVRJe_m6g2
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coat.es/validar.aspx>
Visado 05/09/2023 -II- NºExpediente 23_06032/05092023 - Pág 9 de 25

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



9

VERIFICACIÓN		08/03/2024 13:27	PÁGINA 10/34
		https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	

Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



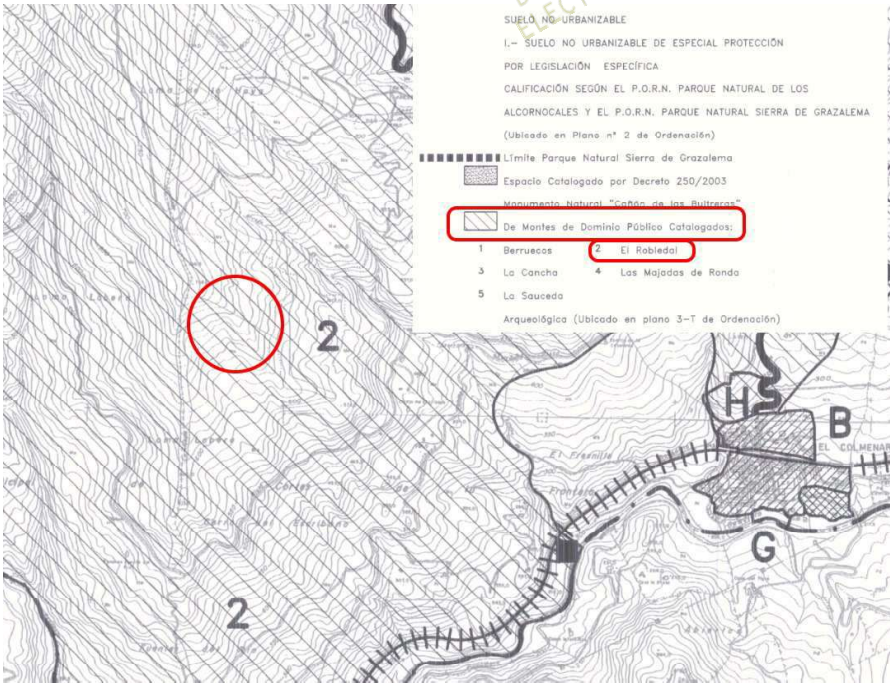
EVALUACIÓN DE LOS SISTEMAS Se ha comprobado que todos los sistemas que se describen en este Expediente, constructivo, estructural y de instalaciones, y que constituyen este edificio, se han comportado satisfactoriamente, no han producido daños o deterioros, el sistema o instalación es seguro y finalmente el periodo de servicio futuro es previsiblemente correcto.

NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL.

Instrumentos de Ordenación Urbanística que afectan al Inmueble:

- 1. Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Cortes de la Frontera aprobado el 28/07/2008 y publicado en el BOJA con fecha 25/02/2009

Clasificación y Categorización del Suelo normativa actual:
Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Montes de Dominio Público : El Robledal.



Visado 05/09/2023 -||- NºExpediente 23_06032/05092023 - Pág 10 de 25
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coat.es/validar.aspx>

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



10

		08/03/2024 13:27	PÁGINA 11/34
VERIFICACIÓN	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/		

Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



Según artículos desde 179 a 184 , las edificaciones objeto de estudio incumplen las Normas Generales establecidas en las Condiciones Particulares en Suelo No Urbanizable, en cuanto a:

- Uso principal de las edificaciones , ya que aunque se trata de viviendas familiares , dicho uso no está vinculado ni justificado con fines meramente agrícola-ganaderos.
- La dimensión mínima de cultivo , establecida en 3 Ha para suelos de secano, disponiendo la finca actual según catastro de 1,42 Ha.
- Formación de posibles asentamientos o núcleo de población , debido a la existencia de más de una vivienda por finca.

Como se acredita más delante , la antigüedad de los inmuebles datan del año 1984 por lo que se verían exentos del cumplimiento del actual PGOU (vigente desde el año 2009) y anteriores Normas Subsidiarias Municipales datadas del año 1994.

NORMATIVA SECTORIAL

1. LEY 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección.
2. Decreto 417/1994, de 25 de octubre, por el que se aprobaron el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y gestión del Parque Natural de los Alcornocales
3. Decreto 87/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión
4. Decreto 150/2017, de 19 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del ámbito Los Alcornocales, se amplía el ámbito territorial del Parque Natural Los Alcornocales y de la Zona de Especial Protección para las Aves Los Alcornocales (ES0000049), y se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales.



CSV: Q410dVhchsJXlWVRJe_m6g2
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coat.es/validar.aspx>
Visado 05/09/2023 -II- NºExpediente 23_06032/05092023 - Pág 11 de 25

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



11

		08/03/2024 13:27	PÁGINA 12/34
VERIFICACIÓN	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/		

Nº Reg. Entrada: 202499902329172. Fecha/Hora: 08/03/2024 13:27:31

Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



Decreto 150/2017, de 19 de septiembre vigente:

Zonificación del Suelo:
Zona B. Zonas de Regulación Especial



Según artículo 9.4.6 , las construcciones deben estar sujetas a la obtención de autorización por parte de la Administración.

Como se acredita más adelante , la antigüedad de los inmuebles datan del año 1984 , por lo que se verían exentos por antigüedad del cumplimiento de los distintos Decretos anteriormente detallados relacionados con Parque Natural de los Alcornocales.

Visado 05/09/2023 -II- N°Expediente 23_06032/05092023 - Pág 12 de 25
Puede usar este código para verificar el documento en: <https://www.coat.es/validar.aspx>
Código de Verificación: 443045626-1714MP-16-06-2023

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



		08/03/2024 13:27	PÁGINA 13/34
VERIFICACIÓN	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/		

Nº Reg. Entrada: 20249902329172. Fecha/Hora: 08/03/2024 13:27:31

Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



1.08. Antigüedad

Analizando las características constructivas, formales y legales del inmueble objeto de estudio se certifica que:

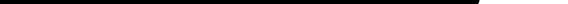
- La vivienda objeto de estudio conforme al estado actual de la misma tiene una antigüedad mínima de **39 años**, circunstancia justificada mediante fotografía de vuelo aéreo del año 1984 procedente de IDEMAP Infraestructura de Datos Espaciales de la Diputación de Málaga .



Visado 05/09/2023 -||- N°Expediente 23_06032/05092023 - Pág 13 de 25
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coat.es/validar.aspx>

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



		08/03/2024 13:27	PÁGINA 14/34
VERIFICACIÓN	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/		
			

Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



Los cuadros de coordenadas UTM correspondientes a las distintas edificaciones son los siguientes:

EDIFICACIÓN A		
COORDENADAS U.T.M. 30 ETRS89		
VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
V0	284522.1064	4046784.6104
V00	284525.1700	4046786.0850
V000	284524.7363	4046786.9860
V1	284529.0163	4046789.0461
V2	284531.1414	4046784.6309
V3	284528.7536	4046783.4816
V4	284530.8788	4046779.0664
V5	284533.1765	4046780.1724
V6	284535.1281	4046776.1176
V7	284532.8304	4046775.0117
V8	284533.7412	4046773.1194
V9	284528.7854	4046770.7341
V10	284525.8024	4046776.9316
V11	284523.6398	4046775.8907
V12	284521.7532	4046779.8103
V13	284523.9158	4046780.8512

EDIFICACIÓN B		
COORDENADAS U.T.M. 30 ETRS89		
VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
V14	284518.5567	4046770.5746
V15	284523.7378	4046773.0683
V16	284524.7570	4046770.9508
V17	284527.6403	4046772.3387
V18	284529.7655	4046767.9235
V19	284527.2876	4046766.7308
V20	284528.8055	4046763.5771
V21	284526.6880	4046762.5579
V22	284526.8832	4046762.1525
V23	284523.4141	4046760.4827

EDIFICACIÓN C		
COORDENADAS U.T.M. 30 ETRS89		
VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
V24	284529.8289	4046768.9589
V25	284532.4870	4046770.2383
V26	284532.0533	4046771.1393
V27	284534.4411	4046772.2886
V28	284536.5879	4046767.8284
V29	284531.5420	4046765.3997



Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coat.es/validar.aspx>
Visado 05/09/2023 -||- NºExpediente 23_06032/05092023 - Pág 14 de 25

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

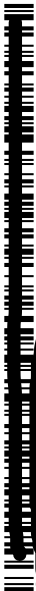
Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



EDIFICACIÓN D		
COORDENADAS U.T.M. 30 ETRS89		
VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
V30	284528.1391	4046878.3147
V31	284533.1124	4046875.7405
V32	284531.7892	4046873.1842
V33	284535.0838	4046871.4789
V34	284533.0103	4046867.4730
V35	284529.7157	4046869.1783
V36	284527.6191	4046865.1279
V37	284527.3527	4046865.2658
V38	284525.3990	4046861.4915
V39	284520.9586	4046863.7899
V40	284522.9123	4046867.5642
V41	284522.6459	4046867.7021
V42	284524.1169	4046870.5440
V43	284523.6069	4046870.8080
V44	284524.5032	4046872.5398
V45	284525.0133	4046872.2758

NAVE ALMACÉN		
COORDENADAS U.T.M. 30 ETRS89		
VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
V46	284490.2245	4046877.9815
V47	284495.7900	4046875.1990
V48	284494.6565	4046869.9425
V49	284483.5485	4046871.4880
V50	284483.9300	4046874.9245
V51	284489.8125	4046874.2710



Visado 05/09/2023 -||- NºExpediente 23_06032/05092023 - Pág 15 de 25

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



1.09. Justificación condiciones de Funcionalidad y Habitabilidad

Se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, reúna las siguientes condiciones básicas:

Condiciones de ubicación y accesibilidad:

1. La vivienda objeto de estudio está ubicada de forma que se respetan las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles con la propia edificación, conforme a lo establecido en la normativa de aplicación.
2. La vivienda objeto de estudio dispone de acceso en condiciones de seguridad, así como reúne los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función del uso al que se destina.

Condiciones sobre el impacto generado por las edificaciones:

1. No se ven afectadas las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni se provoca peligro de incendio.
2. No se Provoca la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
3. No se originan daños físicos a terceros o de alcance general.
4. No se alteran gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

Condiciones de seguridad:

1. La vivienda objeto de estudio reúne las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes. En todo caso, deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.
2. La vivienda objeto de estudio cumple con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos.
3. La utilización de la edificación no comporta riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles



Visado 05/09/2023 -II- N°Expediente 23_06032/05092023 - Pág 16 de 25

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



16

		08/03/2024 13:27	PÁGINA 17/34
VERIFICACIÓN	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/		

Nº Reg. Entrada: 20249902329172. Fecha/Hora: 08/03/2024 13:27:31

Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



4. Las instalaciones que dispone la edificación reúnen las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

Condiciones mínimas de salubridad:

- 1. La vivienda objeto de estudio objeto de estudio reúne las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas y dispone de medidas que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantiza la calidad del aire interior de la edificación.
- 2. La vivienda objeto de estudio cuenta con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina. El abastecimiento debe permitir un consumo seguido de al menos 50 litros de agua y un caudal mínimo de 10 litros por minuto. El abastecimiento se realiza mediante red de suministro por compañía autorizada. Se proporcionará por parte de la propiedad recibo del correspondiente suministro.
- 3. La vivienda objeto de estudio cuenta con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran con la red municipal de saneamiento

1.10 Patologías

La vivienda objeto de estudio ofrece un estado general de buena conservación, no observándose ningún tipo de patologías en ninguno de sus componentes e instalaciones.

1.11 Valoración de la Construcción

Se procede a la Valoración de la Construcción según los costes de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga para el año 2023.

Proyectos de Edificación:

- Vivienda unifamiliar aislada

PEM ESTIMADO:

EDIFICACIÓN A : $155,78 \text{ m}^2 \times 1224 \text{ €/m}^2 \times 0,75$ (depreciación por antigüedad y conservación)=
143.006,04 €

EDIFICACIÓN B : $95,25 \text{ m}^2 \times 1224 \text{ €/m}^2 \times 0,75$ (depreciación por antigüedad y conservación) =
87.439,50 €



- Pág 17 de 25

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



17

VERIFICACIÓN		08/03/2024 13:27	PÁGINA 18/34
P		https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	

Nº Reg. Entrada: 20249902329172. Fecha/Hora: 08/03/2024 13:27:31

Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



EDIFICACIÓN C: $24,77 \text{ m}^2 \times 1224 \text{ €/m}^2 \times 0,75$ (depreciación por antigüedad y conservación) = **22.738,86 €**

EDIFICACIÓN D : $124,64 \text{ m}^2 \times 1224 \text{ €/m}^2 \times 0,75$ (depreciación por antigüedad y conservación)= **114.419,52 €**

- Nave almacén

NAVE : $56,61 \text{ m}^2 \times 356 \text{ €/m}^2 \times 0,75$ (depreciación por antigüedad y conservación) = **15.114,87 €**

TOTAL Presupuesto Ejecución Material
P.E.M. **382.718,79 €**

Para que así conste, firmo la presente en Cortes de la Frontera el 26 de julio de 2.023.



Fdo. Juan Francisco Silva Mediano
Arquitecto Técnico colegiado 2705 COAAT Málaga

Firmado digitalmente por



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



VERIFICACIÓN		08/03/2024 13:27	PÁGINA 19/34
		https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	

Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julían Kaj Eichler



1.13 Documentación anexa

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE INICIATIVAS, EMPLEO Y EMPREENDEDORISMO

SECCIÓN GENERAL DEL CAJERO

Localización:

Polígono 13 Parcela 17
LA BREÑA, CORTES DE LA FRONTERA (MÁLAGA)

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 368 m²

Año construcción: 1999

Destino

VIVIENDA

USO PRINCIPAL

AGRICULTURA

USO PRINCIPAL

AGRICULTURA

USO PRINCIPAL

AGRICULTURA

Escalera / Planta / Fuente

20001

20002

20003

20004

20005

20006

20007

20008

20009

20010

20011

20012

20013

20014

20015

20016

20017

20018

20019

20020

20021

20022

20023

20024

20025

20026

20027

20028

20029

20030

20031

20032

20033

20034

20035

20036

20037

20038

20039

20040

20041

20042

20043

20044

20045

20046

20047

20048

20049

20050

20051

20052

20053

20054

20055

20056

20057

20058

20059

20060

20061

20062

20063

20064

20065

20066

20067

20068

20069

20070

20071

20072

20073

20074

20075

20076

20077

20078

20079

20080

20081

20082

20083

20084

20085

20086

20087

20088

20089

20090

20091

20092

20093

20094

20095

20096

20097

20098

20099

20100

20101

20102

20103

20104

20105

20106

20107

20108

20109

20110

20111

20112

20113

20114

20115

20116

20117

20118

20119

20120

20121

20122

20123

20124

20125

20126

20127

20128

20129

20130

20131

20132

20133

20134

20135

20136

20137

20138

20139

20140

20141

20142

20143

20144

20145

20146

20147

20148

20149

20150

20151

20152

20153

20154

20155

20156

20157

20158

20159

20160

20161

20162

20163

20164

20165

20166

20167

20168

20169

20170

20171

20172

20173

20174

20175

20176

20177

20178

20179

20180

20181

20182

20183

20184

20185

20186

20187

20188

20189

20190

20191

20192

20193

20194

20195

20196

20197

20198

20199

20200

20201

20202

20203

20204

20205

20206

20207

20208

20209

20210

20211

20212

20213

20214

20215

20216

20217

20218

20219

20220

20221

20222

20223

20224

20225

20226

20227

20228

20229

20230

20231

20232

20233

20234

20235

20236

20237

20238

20239

20240

20241

20242

20243

20244

20245

20246

20247

20248

20249

20250

20251

20252

20253

20254

20255

20256

20257

20258

20259

20260

20261

20262

20263

20264

20265

20266

20267

20268

20269

20270

20271

20272

20273

20274

20275

20276

20277

20278

20279

20280

20281

20282

20283

20284

20285

20286

20287

20288

20289

20290

20291

20292

20293

20294

20295

20296

20297

20298

20299

20300

20301

20302

20303

20304

20305

20306

20307

20308

20309

20310

20311

20312

20313

20314

20315

20316

20317

20318

20319

20320

20321

20322

20323

20324

20325

20326

20327

20328

20329

20330

20331

20332

20333

20334

20335

20336

20337

20338

20339

20340

20341

20342

20343

20344

20345

20346

20347

20348

20349

20350

20351

20352

20353

20354

20355

20356

20357

20358

20359

20360

20361

20362

20363

20364

20365

20366

20367

20368

20369

20370

20371

20372

20373

20374

20375

20376

20377

20378

20379

20380

20381

20382

20383

20384

20385

20386

20387

20388

20389

20390

20391

20392

20393

20394

20395

20396

20397

20398

20399

20400

20401

20402

20403

20404

20405

20406

20407

20408

20409

20410

20411

20412

20413

20414

20415

20416

20417

20418

20419

20420

20421

20422

20423

20424

20425

20426

20427

20428

20429

20430

20431

20432

20433

20434

20435

20436

20437

20438

20439

20440

20441

20442

20443

20444

20445

20446

20447

20448

20449

20450

20451

20452

20453

20454

20455

20456

20457

20458

20459

20460

20461

20462

20463

20464

20465

20466

20467

20468

20469

20470

20471

20472

20473

20474

20475

20476

20477

20478

20479

20480

20481

20482

20483

20484

20485

20486

20487

20488

20489

20490

20491

20492

20493

20494

20495

20496

20497

20498

20499

20500

20501

20502

20503

20504

20505

20506

20507

20508

20509

20510

20511

20512

20513

20514

20515

20516

20517

20518

20519

20520

20521

20522

20523

20524

20525

20526

20527

20528

20529

20530

20531

20532

20533

20534

20535

20536

20537

20538

20539

20540

20541

20542

20543

20544

20545

20546

20547

20548

20549

20550

20551

20552

20553

20554

20555

20556

20557

20558

20559

20560

20561

20562

20563

20564

20565

20566

20567

20568

20569

20570

20571

20572

20573

20574

20575

20576

20577

20578

20579

20580

20581

20582

20583

20584

20585

20586

20587

20588

20589

20590

20591

20592

20593

20594

20595

20596

20597

20598

20599

20600

20601

20602

20603

20604

20605

20606

20607

20608

20609

20610

20611

20612

20613

20614

20615

20616

20617

20618

20619

20620

20621

20622

20623

20624

20625

20626

20627

20628

20629

20630

20631

20632

20633

20634

20635

20636

20637

20638

20639

20640

20641

20642

20643

20644

20645

20646

20647

20648

20649

20650

20651

20652

20653

20654

20655

20656

20657

20658

20659

20660

20661

20662

20663

20664

20665

20666

20667

20668

20669

20670

20671

20672

20673

20674

20675

20676

20677

20678

20679

20680

20681

20682

20683

20684

20685

20686

20687

20688

20689

20690

20691

20692

20693

20694

20695

20696

20697

20698

20699

20700

20701

20702

20703

20704

20705

20706

20707

20708

20709

20710

20711

20712

20713

20714

20715

20716

20717

20718

20719

20720

20721

20722

20723

20724

20725

20726

20727

20728

20729

20730

20731

20732

20733

20734

20735

20736

20737

20738

20739

20740

20741

20742

20743

20744

20745

20746

20747

20748

20749

20750

20751

20752

20753

20754

20755

20756

20757

20758

20759

20760

20761

20762

20763

20764

20765

20766

20767

20768

20769

20770

20771

20772

20773

20774

20775

20776

20777

20778

20779

20780

20781

20782

20783

20784

20785

20786

20787

20788

20789

20790

20791

20792

20793

20794

20795

20796

20797

20798

20799

20800

20801

20802

20803

20804

20805

20806

20807

20808

20809

20810

20811

20812

20813

20814

20815

20816

20817

20818

20819

20820

20821

20822

20823

20824

20825

20826

20827

20828

20829

20830

20831

20832

20833

20834

20835

20836

20837

20838

20839

20840

20841

20842

20843

20844

20845

20846

20847

20848

20849

20850

20851

20852

20853

20854

20855

20856

20857

20858

20859

20860

20861

20862

20863

20864

20865

20866

20867

20868

20869

20870

20871

20872

20873

20874

20875

20876

20877

20878

20879

20880

20881

20882

20883

20884

20885

20886

20887

20888

20889

20890

20891

20892

20893

20894

20895

20896

20897

20898

20899

20900

20901

20902

20903

20904

20905

20906

20907

20908

20909

20910

20911

20912

20913

20914

20915

20916

20917

20918

20919

20920

20921

20922

20923

20924

20925

20926

20927

20928

20929

20930

20931

20932

20933

20934

20935

20936

20937

20938

20939

20940

20941

20942

20943

20944

20945

20946

20947

20948

20949

20950

20951

20952

20953

20954

20955

20956

20957

20958

20959

20960

20961

20962

20963

20964

20965

20966

20967

20968

20969

20970

20971

20972

20973

20974

20975

20976

20977

20978

20979

20980

20981

20982

20983

20984

20985

20986

20987

20988

20989

20990

20991

20992

20993

20994

20995

20996

20997

20998

20999

21000

21001

21002

21003

21004

21005

21006

21007

21008

21009

21010

21011

21012

21013

21014

21015

21016

21017

21018

21019

21020

21021

21022

21023

21024

21025

21026

21027

21028

21029

21030

21031

21032

21033

21034

21035

21036

21037

21038

21039

21040

21041

21042

21043

21044

21045

21046

21047

21048

21049

21050

21051

21052

21053

21054

21055

21056

21057

21058

21059

21060

21061

21062

21063

21064

21065

21066

21067

21068

21069

21070

21071

21072

21073

21074

21075

21076

21077

21078

21079

21080

21081

21082

21083

21084

21085

21086

21087

21088

21089

21090

21091

21092

21093

21094

21095

21096

21097

21098

21099

21100

21101

21102

21103

21104

21105

21106

21107

21108

21109

21110

21111

21112

21113

21114

21115

21116

21117

21118

21119

21120

21121

21122

21123

21124

21125

21126

21127

21128

21129

21130

21131

21132

21133

21134

21135

21136

21137

21138

21139

21140

21141

21142

21143

21144

21145

21146

21147

21148

21149

21150

21151

21152

21153

21154

21155

21156

21157

21158

21159

21160

21161

21162

21163

21164

21165

21166

21167

21168

21169

21170

21171

21172

21173

<

Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



04/2018



EE7806588
ISABEL COLOMINA RIBAS
NOTARIO
C/ MOLINO 11 (29400)
RONDA (MÁLAGA)
☎: 952 873 741 - 952 873 946 ✉: 952 873 742
✉: colominanotario@gmail.com

ESCRITURA DE ACEPTACIÓN DE HERENCIA, DE ENTREGA
DE DERECHOS LEGITIMARIOS Y DE PRELEGADO OTORGADA

NÚMERO DOS MIL CUARENTA Y CINCO. _____

En Ronda, mi residencia, a nueve de octubre de
dos mil dieciocho. _____

Ante mí, ISABEL COLOMINA RIBAS, Notario del
Ilustre Colegio de Andalucía. _____

=== COMPARECEN ===

- Folio 1 -



Visado 05/09/2023 -||- NºExpediente 23_06032/05092023 - Pág 20 de 25

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



20

MIGUEL ANGEL MOSCOSO GARCIA		08/03/2024 13:27	PÁGINA 21/34
VERIFICACIÓN	PEGVEX4PN5HV7Y9RZKU7SEWKLYL5JT	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

Nº Reg. Entrada: 20249902329172. Fecha/Hora: 08/03/2024 13:27:31

Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



[Redacted]		08/03/2024 13:27	PÁGINA 22/34
VERIFICACIÓN	[Redacted]	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	

Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



04/2018



EE7806587

[Redacted text block]

INTERVIENEN en su propio nombre y derecho.

Identifico a [Redacted text block]

en la cual figura fotografía reciente y firma de
dicho señor. Tienen, a mi juicio, la capacidad
legal necesaria para otorgar la presente escritura
de aceptación de herencia, de entrega de derechos
legitimarios y de prelegado.

- Folio 2 -



Visado 05/09/2023 -||- NºExpediente 23_06032/05092023 - Pág 22 de 25

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



[Redacted]		08/03/2024 13:27	PÁGINA 23/34
VERIFICACIÓN	[Redacted]	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	

Nº Reg. Entrada: 202499902329172. Fecha/Hora: 08/03/2024 13:27:31

Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



de la herencia si hay cónyuge e hijos o herederos descendientes, y que la cuarta parte restante es legítima y ha de recaer en los herederos forzosos, cónyuge y herederos descendientes, cuya cuarta parte restante ha de repartirse de la siguiente forma: una mitad, a favor del cónyuge viudo; y la restante mitad, a favor de los hijos. -----

En virtud de lo anteriormente expuesto, resulta que el testamento otorgado en España por el causante contraviene la ley aplicable a su sucesión, por lo que los otorgantes acuerdan adjudicarse el único bien que integra la herencia, de acuerdo a la ley aplicable danesa, en la forma que resulta de esta escritura. -----

III.= Inventario y avalúo.= -----

Que el único bien quedado al fallecimiento del causante es el que a continuación se describe y valora: -----

PLENO DOMINIO DE UNA CUARTA PARTE INDIVISA DE LA SIGUIENTE FINCA RÚSTICA.- Enclavado de terreno dentro de la Majada de la Breña, indentificado con la letra U, y conocido como Huerto Muñoz, sito en el término municipal de Cortes de la Frontera, al paraje de La Breña, con una cabida de una hectárea,



- Pág 23 de 25

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



		08/03/2024 13:27	PÁGINA 24/34
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	

Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



04/2018



EE7806584

cinquenta áreas y sesenta y cinco centiáreas, cubierto de pastos y con frutales de riego. Tiene enclavada en su interior una casa agrícola y dos construcciones accesorias. Linda: al norte, sur, este y oeste, con la parcela quince, o majada de la Breña, de los montes de propios del Ayuntamiento de Cortes de la Frontera; haciéndolo además por el oeste con el camino de la Carrera del Caballo. Es la parcela diecisiete del polígono trece.

El vuelo forestal de esta finca pertenece al Ayuntamiento de Cortes de la Frontera.

TÍTULO.= [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] mediante

documentos privados suscritos en Cortes de la Frontera, los días veintiuno de agosto de mil novecientos ochenta y uno, ocho de julio de mil novecientos ochenta y uno y veintiocho de julio de



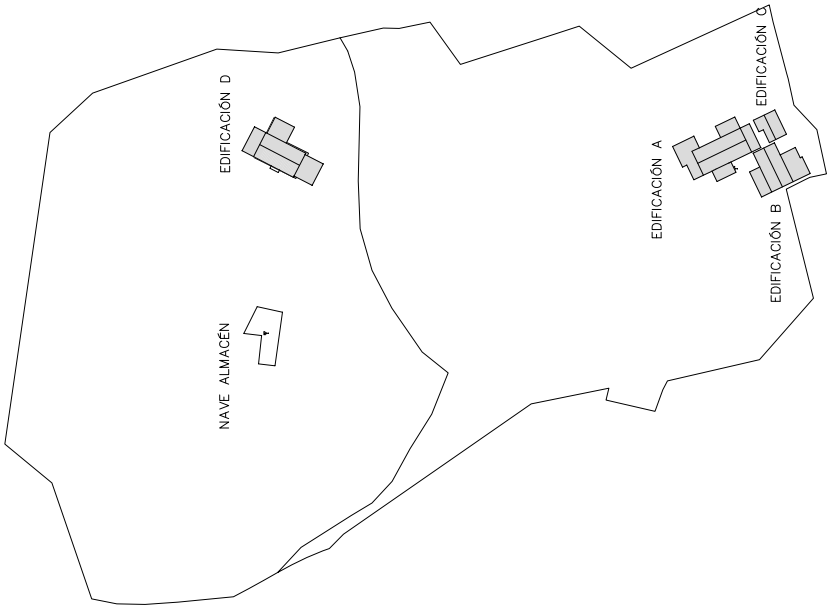
Visado 05/09/2023 -||- NºExpediente 23_06032/05092023 - Pág 24 de 25

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA

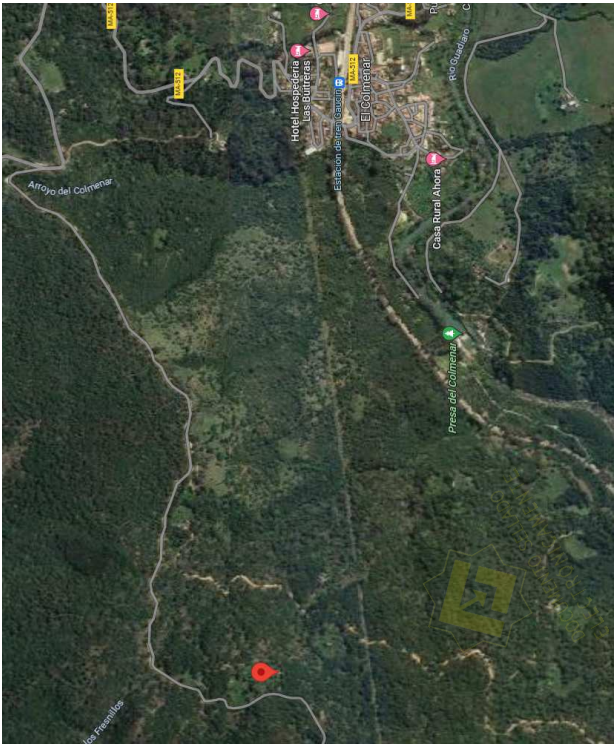


[REDACTED]		08/03/2024 13:27	PÁGINA 25/34
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	

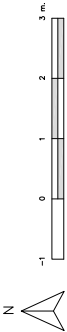
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/



EMPLAZAMIENTO DENTRO DE LA FINCA

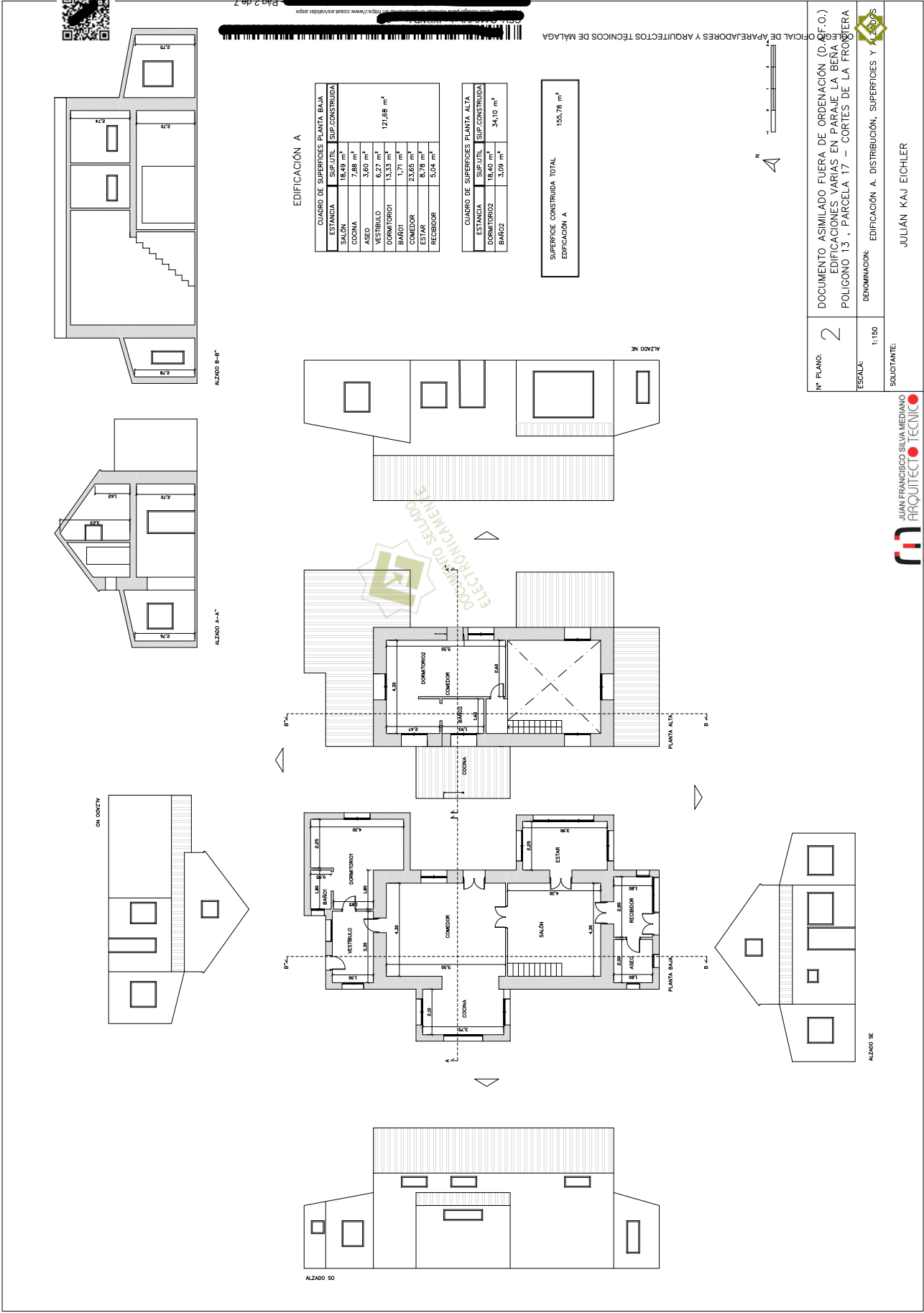


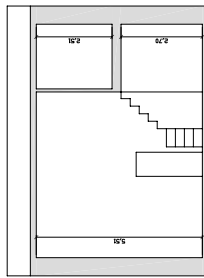
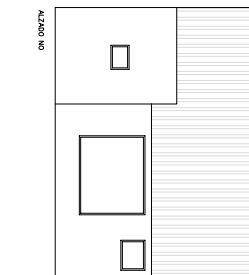
SITUACIÓN



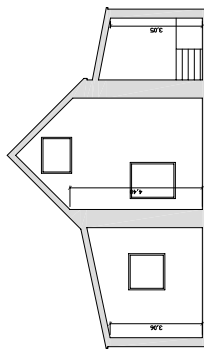
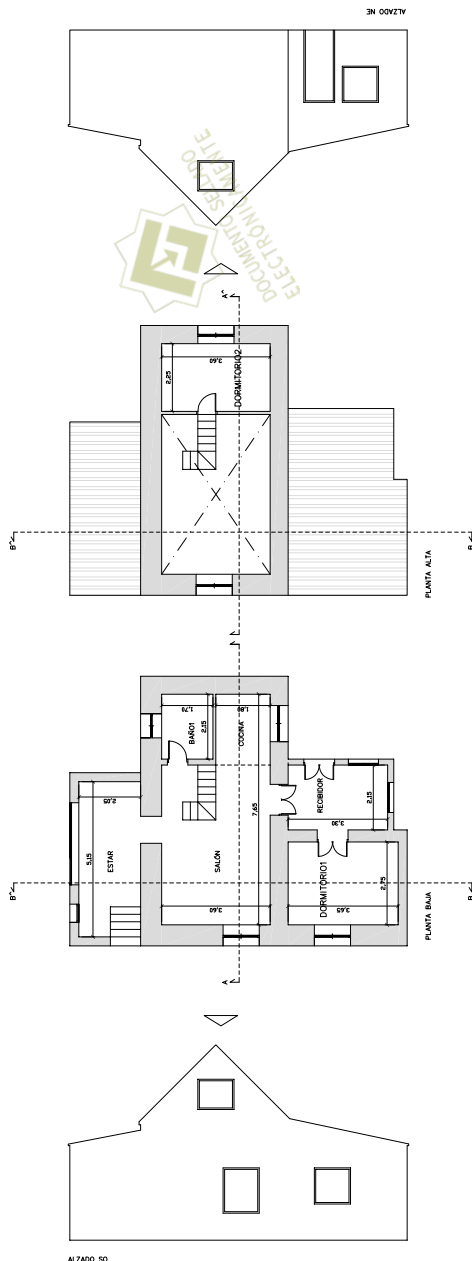
Nº PLANO:	1	DOCUMENTO ASIMILADO FUERA DE ORDENACIÓN (D.A.F.O.) EDIFICACIONES VARIAS EN PARAJE LA BENJA POLIGONO 13, PARCELA 17 - CORTES DE LA FRONTERA
ESCALA:	S/E	DENOMINACIÓN:
SOLICITANTE:		SITUACIÓN Y EMLAZAMIENTO
JULIAN KAJ EICHLER		






$$\text{LULZADO } A-A^{\wedge}$$


ALZADO NC

 $\text{NLZAO } \theta - \theta^{\wedge}$ 

ALZADO SO

PLANTA BAJA

PLANTA ALTA

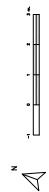
ALZADO NE

EDIFICACIÓN B

CUADRO DE SUPERFICIES PLANTA BAJA		
ESTANCIA	SUP.UTIL	SUP.CONSTRUIDA
SALÓN	23,31 m ²	
COCINA	4,23 m ²	
BANO1	3,66 m ²	80,80 m ²
RECIBIDOR	7,10 m ²	
DORMITORIO1	10,04 m ²	
ESTAR	10,56 m ²	

CUADRO DE SUPERFICIES PLANTA ALTA		
ESTANCIA	SUP.UTIL	SUP.CONSTRUIDA
DORMITORIO2	8,10 m ²	14,45 m ²

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	95,25 m ²
EDIFICACIÓN B	

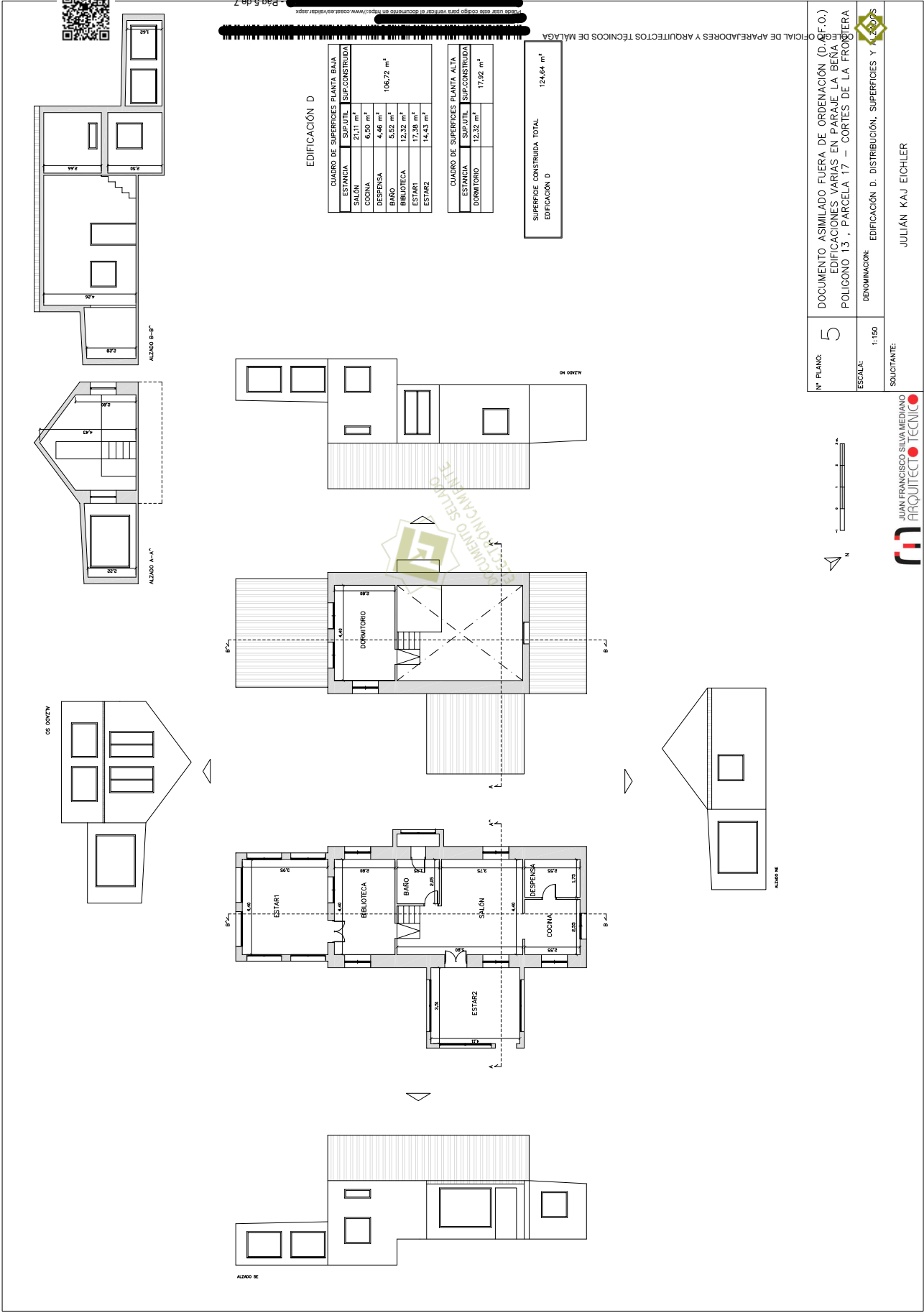


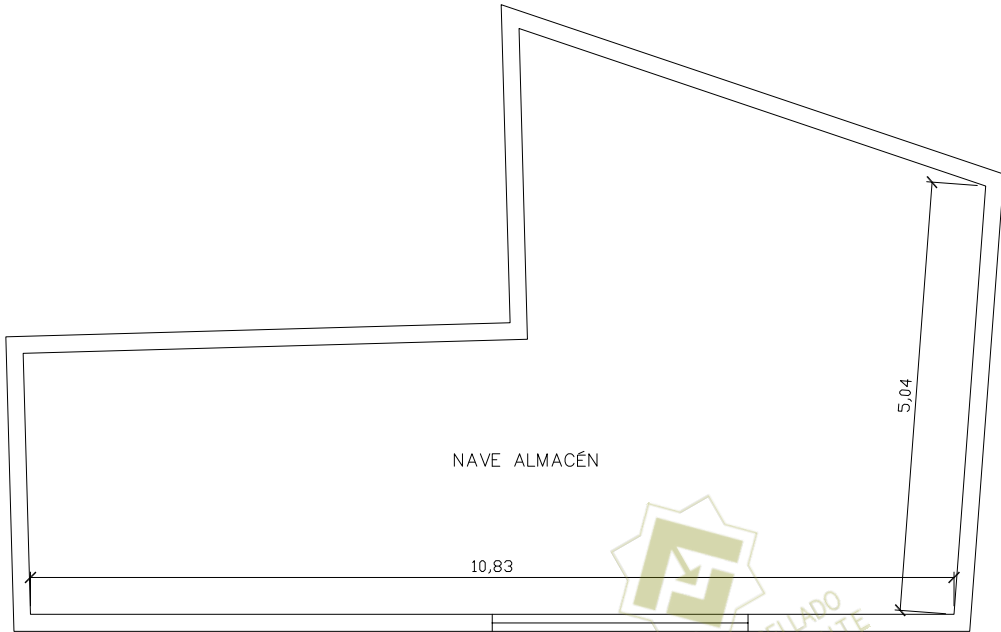
Nº PLANO:	3	DOCUMENTO ASIMILADO FUERA DE ORDENACIÓN (D.A.F.O.) EDIFICACIONES VARIAS EN PARAJE LA BEÑA Y POLIGONO 13, PARCELA 17 - CORTES DE LA FRONTERA
ESCALA:	1:150	EDIFICACIÓN B. DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y PLANTAS



JUAN FRANCISCO SILVA MEDIANO
ARQUITECTO TÉCNICO

JULIÁN KAJ EICHLER

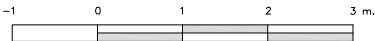




NAVE ALMACÉN

CUADRO DE SUPERFICIES PLANTA ÚNICA		
ESTANCIA	SUP.UTIL	SUP.CONSTRUIDA
NAVE ALMACÉN	49,59 m ²	56,61 m ²

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	56,61 m ²
NAVE ALMACÉN	



 JUAN FRANCISCO SILVA MEDIANO
ARQUITECTO TÉCNICO

Nº PLANO:	6	DOCUMENTO ASIMILADO FUERA DE ORDENACIÓN (D.O.F.O.) EDIFICACIONES VARIAS EN PARAJE LA BEÑA POLIGONO 13 , PARCELA 17 – CORTES DE LA FROTERA
ESCALA:	1: 75	DENOMINACION: NAVE ALMACÉN. DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y ALTADOS
SOLICITANTE:	JULIÁN KAJ EICHLER	

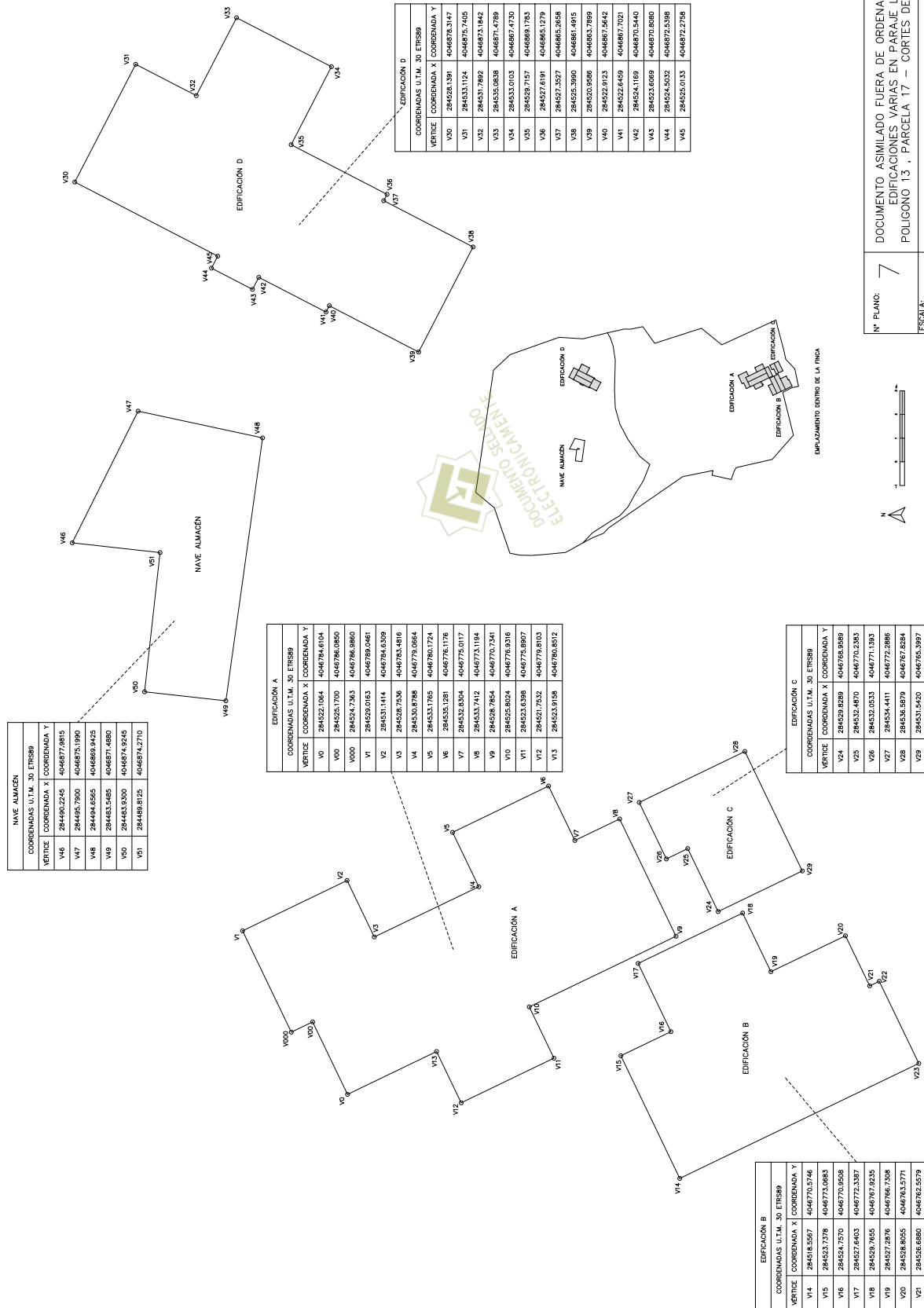
OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



3 - Pág.6 de 7



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



N° PLANO: 7

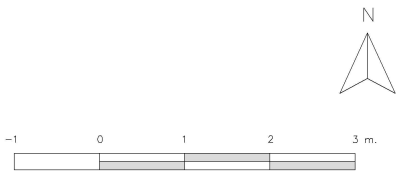
ESCALA:

SOLICITANTE:-

JULIÁN KAJ EICHLER

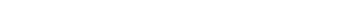


DOCUMENTO ASIMILADO FUERA DE ORDENACIÓN (D.O.F.O.)
EDIFICACIONES VARIAS EN PARAJE LA BENA
POLIGONO 13 , PARCELA 17 - CORTES DE LA FRONTERA



 JUAN FRANCISCO SILVA MEDIANO
ARQUITECTO TÉCNICO

Nº PLANO:	8	DOCUMENTO ASIMILADO FUERA DE ORDENACIÓN (D.A.F.O.) EDIFICACIONES VARIAS EN PARAJE LA BEÑA POLIGONO 13 , PARCELA 17 – CORTES DE LA FRONTERA
ESCALA:	S/E	DENOMINACION: ORTOFOTO HISTÓRICA. IDEMAP 1984
SOLICITANTE:	JULIÁN KAJ EICHLER	

		08/03/2024 13:27	PÁGINA 34/34
VERIFICACIÓN	 FEDERACIÓN DE ENTIDADES DEPORTIVAS	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
