

# CERTIFICADO DE ANTIGÜEDAD Y SUPERFICIES

VIVIENDA SITUADA EN

## MIJAS

DS Osunillas 25 Y 26 Polígono 3 Parcela 36,  
Molinar de Lydia, Mijas (29650) Málaga

Cliente: Don Bernd Joachim Seidel

NIE: Y2552006D

Don Patrick Gabriel

NIE: Y2551873Z



CSV: \_CGQczAOoxagLIW9w5SLyg2

Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coat.es/validar.aspx>

Visado 13/05/2024 -||- N°E-xpediente 24\_03354/13052024 - Pág 1 de 10



En Málaga a 08 de Mayo de 2024

Alejandro Ábalos Berrocal, Arquitecto Técnico, con N.I.F: 33.395.013-W, colegiado 2.466 del COAAT de Málaga.

**CERTIFICO:** A petición de Don Bernd Joachim Seidel, con NIE: Y2552006D y Don Patrick Gabriel, con NIE: Y2551873Z, que la vivienda cuya descripción se realiza a continuación, está situada en Mijas, en DS Osunillas 25 y 26 Polígono 3 Parcela 36, Molinar de Lydia, Casa Rural Molino Amici Artium, CP: 29650.

Se ubica en un solar cuya cabida total, dentro de su perímetro cerrado, es de tres mil dieciocho metros cuadrados (**3.018,00 m<sup>2</sup>**) y según información catastral la superficie del solar es de tres mil setenta y un metros cuadrados (**3.071,00 m<sup>2</sup>**).

**Datos Registrales:** Es la Finca **978 (antes 2487)** del registro de la propiedad nº 1 de Mijas.

**Datos Catastrales:** Referencias Catastrales **29070A003000360001UD y 29070A003000360001YS**, de la que queda anexada en el presente informe consulta descriptiva y gráfica obtenida a través de la Sede Electrónica del Catastro; en la que se indica que data del año 1980.

**Linderos de la parcela:** Los linderos son: por su frente, al norte y noreste con camino de acceso, al sur y suroeste con las parcelas 110 y 112 del polígono 3 y el este con la parcela 35 del polígono 3. **Las edificaciones se encuentran dentro de los límites de la parcela en la que se ubica.**

**Descripción de la finca registral según comprobación actual:** Parcela número 36 del Polígono 3 denominada Molinar de Lydia, Diseminado Osunillas 25 y 26, sito en término de Mijas, en la cual se ubican cuatro edificaciones principales, dos edificaciones auxiliares y una piscina, que describimos a continuación:

- **Edificación A:** Ubicada en la zona sur de la parcela, consta de planta baja y planta alta, con una forma muy irregular:
  - Planta baja: Se distribuye en salón, un dormitorio, dos porches, dos baños y escalera de caracol que comunica con la planta alta. Tiene una superficie construida cerrada de ochenta y ocho metros con cincuenta decímetros cuadrados (**88,50 m<sup>2</sup>**), una superficie útil de setenta y cuatro metros con treinta decímetros cuadrados (**74,30 m<sup>2</sup>**) y los porches con una superficie de quince metros cuadrados (**15,00 m<sup>2</sup>**).
  - Planta alta: Distribuida en dos dormitorios, dos baños, cocina, terraza descubierta y una galería puente que une a la edificación B. Siendo la superficie construida cerrada de ciento veintisiete metros cuadrados (**127,00 m<sup>2</sup>**), la superficie útil de ciento tres metros con treinta



CSV: \_CGQzAOoxagLW9w5sLygZ  
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coaat.es/validar.aspx>  
Visado 13/05/2024 -||- N°E expediente 24\_03354/13052024 - Pág 2 de 10



decímetros cuadrados (**103,30 m<sup>2</sup>**) y la terraza descubierta de cuatro metros cuadrados (**4,00 m<sup>2</sup>**)

En el exterior de la edificación A, al sur, se encuentra una piscina de forma circular irregular de veinte metros con sesenta y cinco decímetros cuadrados (**20,65 m<sup>2</sup>**) de lámina de agua y al este de la edificación A, un almacén-trastero de ocho metros cuadrados construidos (**8,00 m<sup>2</sup>**) y siete metros cuadrados útiles (**7,00 m<sup>2</sup>**).

- **Edificación B:** Ubicada al norte de la edificación A y a la cual se accede a través de una galería-puente desde la planta alta de la edificación A y desde el patio exterior al suroeste de la parcela a la planta baja. Desarrollada en planta baja, planta alta y entreplanta:
  - Planta baja: Se distribuye en salón, salita con escalera a entreplanta, comedor, cocina, patio que comunica con planta alta, baño, dormitorio y terraza cubierta. La superficie construida es de ciento treinta y nueve metros con treinta decímetros cuadrados (**139,30 m<sup>2</sup>**) y la superficie útil de noventa y cinco metros con cincuenta decímetros cuadrados (**95,50 m<sup>2</sup>**), la terraza cubierta tiene una superficie de cuatro metros cuadrados (**4,00 m<sup>2</sup>**).
  - Planta alta y entreplanta: Distribuida en la propia entreplanta, dormitorio de servicio y baño. Tiene una superficie construida de cincuenta y dos metros con ochenta decímetros cuadrados (**52,80 m<sup>2</sup>**) y una útil de veintiséis metros con cuarenta y cinco decímetros cuadrados (**26,45 m<sup>2</sup>**).
- **Edificación C:** Situada al norte de la parcela, constituye la casa chalet principal y se desarrolla en planta baja y planta semisótano.
  - Planta baja: Costa de hall de acceso, salón-comedor, cocina, dos dormitorios, dos baños, dos terrazas cubiertas y escalera de bajada a planta semisótano. La superficie construida cerrada es de ciento cuarenta y siete metros con cuarenta decímetros cuadrados (**147,40 m<sup>2</sup>**) y la útil de ciento veintiséis metros con quince decímetros cuadrados (**126,15 m<sup>2</sup>**). La superficie de las terrazas cubiertas es de cincuenta metros cuadrados (**50,00 m<sup>2</sup>**).
  - Planta semisótano: Se distribuye en sala de estar, lavadero, baño, sauna y sala deportiva con piscina cubierta. Tiene una superficie construida cerrada de doscientos quince metros con cuarenta decímetros cuadrados (**215,40 m<sup>2</sup>**) y la útil de ciento cuarenta y dos metros con setenta y cinco decímetros cuadrados (**142,75 m<sup>2</sup>**).

Anexo a la edificación C, existe un garaje con entrada independiente con una superficie construida de diecisiete metros con cincuenta y cinco decímetros cuadrados (**17,55 m<sup>2</sup>**) y útil de quince metros con ochenta y cinco decímetros cuadrados (**15,85 m<sup>2</sup>**).



CSV: \_CGQzAOoxagLW9w5SLygz  
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coatit.es/validar.aspx>  
Visado 13/05/2024 -||- N°E-xpediente 24\_03354/13052024 - Pág 3 de 10





- **Edificación D:** Anexo a la Casa Chalet y con entrada independiente, existe un apartamento de una sola planta que se distribuye en salón, cocina, baño, dormitorio y terraza descubierta. La superficie construida es de cuarenta y tres metros con doce decímetros cuadrados (**43,12 m<sup>2</sup>**) y la útil de treinta y siete metros con cincuenta decímetros cuadrados (**37,50 m<sup>2</sup>**). La superficie de la terraza descubierta es de cuatro metros cuadrados (**4,00 m<sup>2</sup>**).

Al noroeste de la parcela, existe una construcción auxiliar de madera como mirador, con una superficie construida de dieciséis metros cuadrados (**16,00 m<sup>2</sup>**) y útil de catorce metros cuadrados (**14,00 m<sup>2</sup>**).

## **RESUMEN DE LAS SUPERFICIES**

- ❖ **SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA CERRADA DE LAS EDIFICACIONES (incluidos garaje, almacén-trastero y mirador madera): 855,07 m<sup>2</sup>**
- ❖ **SUPERFICIE TOTAL ÚTIL DE LAS EDIFICACIONES: 642,80 m<sup>2</sup>**
- ❖ **SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA PISCINA: 20,65 m<sup>2</sup>**
- ❖ **SUPERFICIE TOTAL PORCHES: 15,00 m<sup>2</sup>**
- ❖ **SUPERFICIE TOTAL TERRAZAS CUBIERTAS: 54,00 m<sup>2</sup>**
- ❖ **SUPERFICIE TOTAL TERRAZAS DESCUBIERTAS: 8,00 m<sup>2</sup>**



CSV: \_CGQczAOoxagLIW9w5SLygZ  
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coatit.es/validar.aspx>  
Visado 13/05/2024 -||- NPE expediente 24\_03354/13052024 - Pág 4 de 10





**Antigüedad:** Conforme a la documentación consultada, los materiales empleados, el estado de conservación y la tipología constructiva podemos afirmar que la antigüedad de las edificaciones en la parcela es superior a diez años, a los efectos previstos en el art. 52 del R.D. 1.093/97. Se aportan ortofotos de 2.001, 2.008, 2019 y actual, acreditativas.

Las edificaciones está ubicadas dentro de los límites de la parcela.

Está enclavado en suelo rústico. (DISEMINADO)

Las edificaciones no invaden dominio público ni zona demanial.

Tiene suministro de todos los servicios necesarios para su habitabilidad, para lo que es apta y no se ha incoado expediente de Disciplina Urbanística

El estado general de conservación de la edificación es bueno.

Tiene suministro de electricidad y abastecimiento de agua establecido por el Ayuntamiento de Mijas.

Y para que conste, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, se extiende el presente certificado en Málaga a 08 de Mayo de 2.024.

Fdo. Alejandro Ábalos Berrocal  
Arquitecto Técnico nº 2466  
COAAT de Málaga



CSV: \_CGQczAOoxagLW9w5sLyg2  
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coaat.es/validar.aspx>  
Visado 13/05/2024 -||- N°E-xpediente 24\_03354/13052024 - Pág 5 de 10





## **CERTIFICACIÓN DE QUE SE CUMPLEN LOS REQUISITOS DE SEGURIDAD, HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD**

Las edificaciones terminadas en DS Osunillas 25 y 26 Polígono 3 Parcela 36, Osunillas CP: 29650 Mijas, Ref. Catastral 29070A003000360001UD y 29070A003000360001YS, cumplen con la Ordenanza Municipal de Normas mínimas de habitabilidad y salubridad, resultando aptas para el uso al que se destinan, al reunir las siguientes condiciones básicas:

### **VIVIENDA**

- a. Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.
- b. Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes.
- c. Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.
- d. Reúne condiciones adecuadas de salubridad para que no se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.
- e. Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad.

En cualquier caso se estará al cumplimiento de:

- a. El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de edificación vigente al momento de la fecha de la terminación de la edificación, con independencia de que en la certificación técnica exigida en el procedimiento de reconocimiento se acredite que las posibles incompatibilidades quedan debidamente justificadas con las medidas que se adoptaron cuando se construyó la edificación.
- b. La aplicación de aquellas otras normas que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.

DOCUMENTO SELLADO  
ELECTRONICAMENTE



CSV: \_CGQczAOoxagLW9w5SLy92  
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coat.es/validar.aspx>  
Visado 13/05/2024 -||- NPE expediente 24\_03354/13052024 - Pág 6 de 10





## **SOBRE LAS CONDICIONES DE UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES**

1. La edificación, está ubicada de forma que se respeta 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 edificación dispone de acceso en condiciones de seguridad, reúne los requisitos de accesibilidad que son requeridos por la normativa de aplicación en función del uso al que se destina.

## **SOBRE EL IMPACTO GENERADO POR LAS EDIFICACIONES**

La edificación, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollan, no son generadoras en sí mismas de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno, en especial:

- a) Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.
- b) Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- c) Originar daños físicos a terceros o de alcance general.
- d) Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

## **CONDICIONES DE SEGURIDAD**

La edificación, reúne, salvo vicio oculto, las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación vigente en el momento de la fecha de terminación de la edificación.

En el caso de que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes, se podrían realizar aquellas obras de reparación indispensables para garantizar la seguridad, contando con las medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por averías o escorrentías. **En al caso analizado, no son necesarias.**

La edificación, cumple con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, disponiendo de las medidas que evitan el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación precisos.

La utilización de la Vivienda, no comporta riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caídas en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.

Las instalaciones que dispone la edificación, salvo vicio oculto, reúnen las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación vigente al momento de terminación de la edificación, sin que su funcionamiento implique riesgo alguno para las personas y usuarios.





## **CONDICIONES MINIMAS DE SALUBRIDAD**

### ***Condiciones de estanqueidad y aislamiento***

La edificación, 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; esta, dispone de medidas que favorecen 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.

### ***Condiciones del abastecimiento de agua***

La edificación, cuenta con un sistema de abastecimiento de agua que posibilita las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina. Mediante abastecimiento por la compañía suministradora de Mijas

### ***Condiciones de la red de evacuación de aguas residuales***

La Vivienda, cuenta con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentra en buen estado de funcionamiento y conecta todos los aparatos que lo requieren. Se vierte a red de alcantarillado municipal, conforme a normativa vigente.

## **CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y FUNCIONALIDAD**

1. El diseño de la Vivienda, reduce a límites aceptables el riesgo de que sus usuarios sufran daños inmediatos en el uso previsto del edificio.

2. La Vivienda cumple las siguientes exigencias:

a) La vivienda cuenta con una superficie útil no inferior a 24 m<sup>2</sup>, e incluye, una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

b) Las piezas habitables no están situadas en planta sótano y están independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.

c) Ninguno de los espacios habitables sirve de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos.

d) Todas las piezas habitables disponen de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación tienen una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima. Los baños y aseos disponen de ventilación directa al exterior.

e) Los patios deberán garantizar de forma eficaz la iluminación y ventilación de las dependencias que den a ellos.

f) La funcionalidad de las estancias posibilita la inscripción de, al menos, un cuadrado de 2,40 x 2,40 metros en la sala de estar y de 1,80 x 1,80 metros en las habitaciones destinadas al descanso.

g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados es mayor de 2,40 metros y de 2,20 metros en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.



***Alejandro Ábalos Berrocal. Arquitecto Técnico. Colegiado 2.466***

h) La Vivienda cuenta con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:

- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.
- Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro.
- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.

i) La Vivienda, dispone de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

Y para que conste, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, se extiende el presente certificado en Málaga a 08 de Mayo de 2.024.

Fdo. Alejandro Ábalos Berrocal  
Arquitecto Técnico nº 2466  
COAAT de Málaga



CSV: \_CGQczAOoxagLW9w5sLyg2  
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coaat.es/validar.aspx>  
Visado 13/05/2024 -||- N°E-xpediente 24\_03354/13052024 - Pág 9 de 10



## **MARCO NORMATIVO URBANISTICO Y TERRITORIAL**

- Ley 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.
- Ley //2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Decreto 60/2010, de 16 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 27/2012, de 10 de Enero, por el que se regula el Régimen de las Edificaciones y Asentamientos Existentes en Suelo no Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- 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.
- Orden de 1 de Marzo de 2013, por el que se aprueban las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los Artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de Enero.
- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Mijas Aprobado mediante Decreto 308/2009, de 21 de Julio por la Consejería de Obras Públicas y Transporte, con fecha de publicación de 23 de Julio de 2009 y Numero BOJA 142.
- 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.
- PGOU de Mijas, aprobado por Orden de 28 de julio de 2011, por la que se dispone la publicación de la normativa urbanística de la revisión-adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas, aprobada por Orden de 21 de enero de 2011.



CSV: \_CGQczAOoxagLIW9w5sLyg2

Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coatit.es/validar.aspx>

Visado 13/05/2024 -||- Nº Expediente 24\_03354/13052024 - Pág 10 de 10

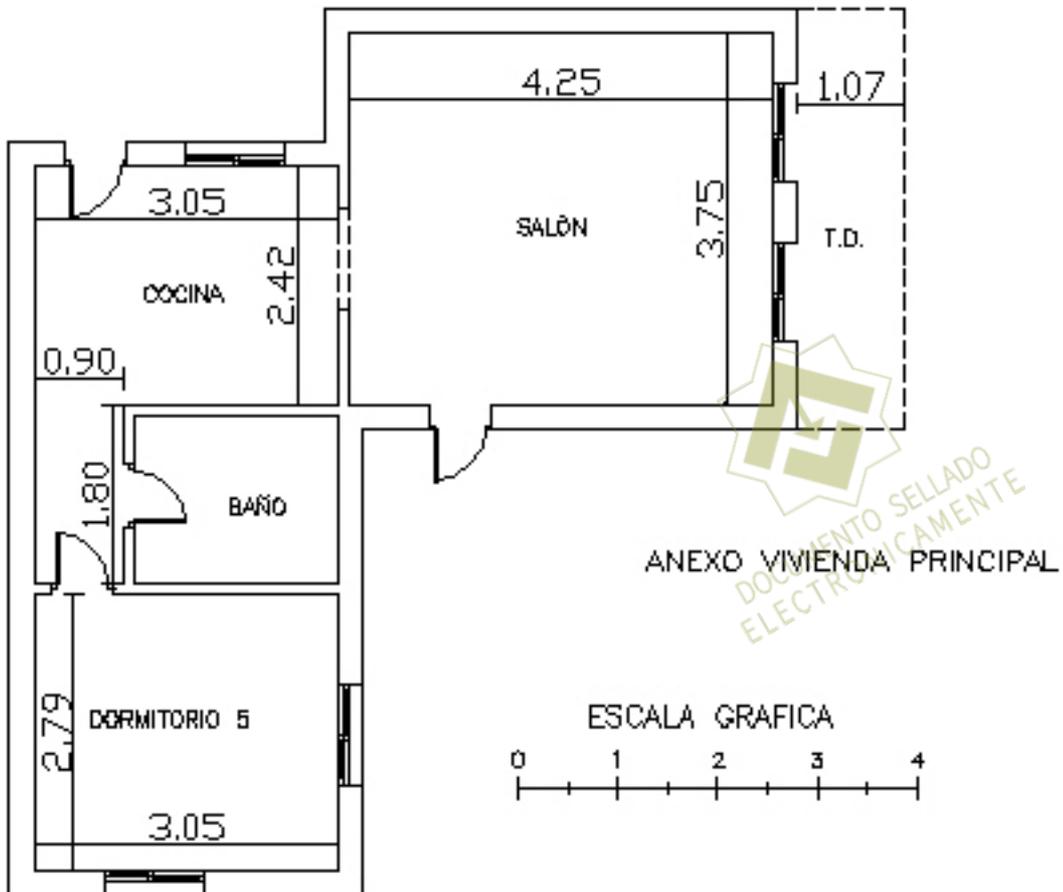
DOCUMENTO SELLADO  
ELECTRÓNICAMENTE





DS Osunillas 25 y 26 Polígono 3 Parcela 36, Osunillas,  
Mijas (29650) Málaga

## EDIFICACIÓN D

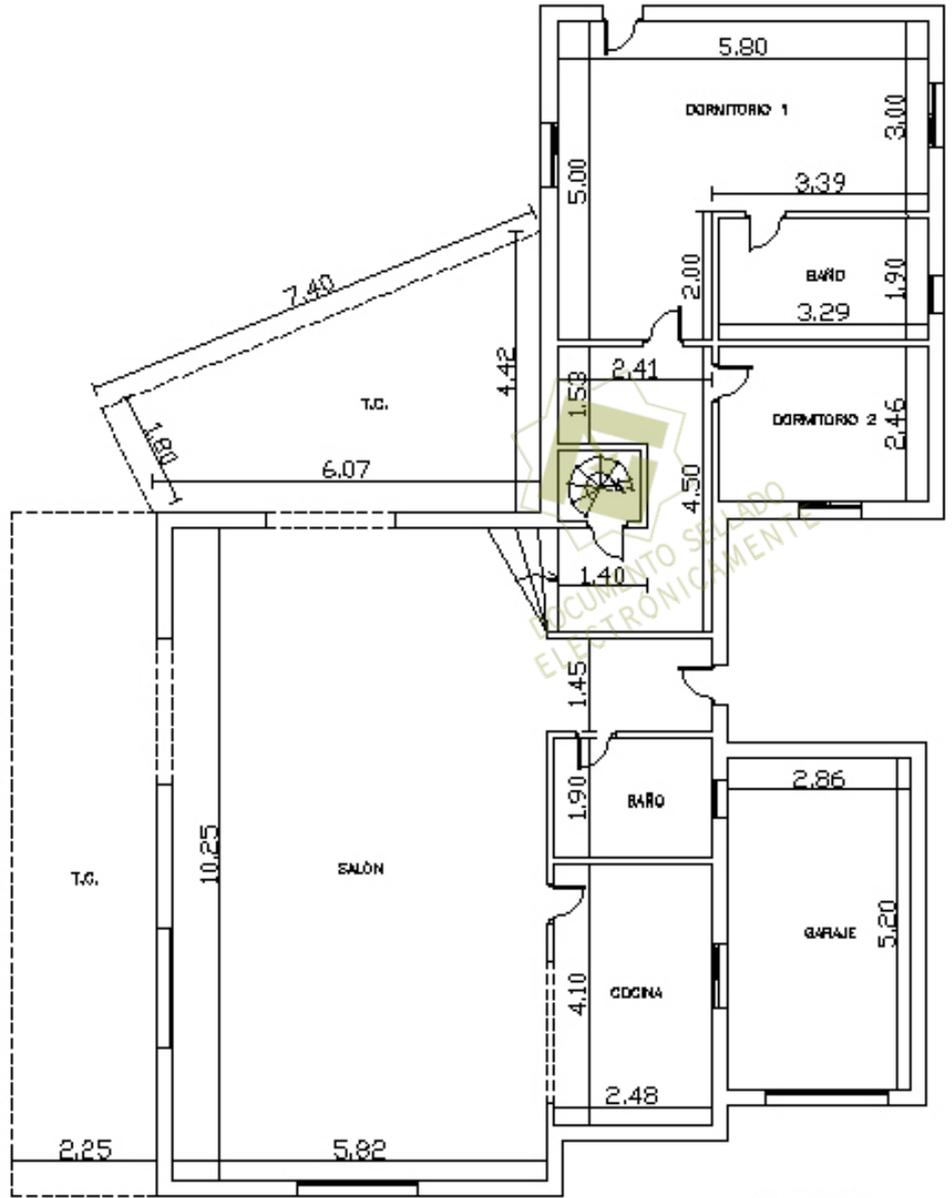


CSV: \_CGQczAOoxagLW9w5SLyg2  
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coat.es/validar.aspx>  
Visado 13/05/2024 -||- N°E-xpediente 24\_03354/13052024 - Pág 1 de 5

Firmado: **Alejandro Abalos Berrocal**  
Arquitecto Técnico Colegiado 2.466

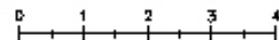


DS Osunillas 25 y 26 Polígono 3 Parcela 36, Osunillas,  
Mijas (29650) Málaga  
**EDIFICACIÓN C**



PLANTA BAJA  
VIVIENDA PRINCIPAL

ESCALA GRAFICA

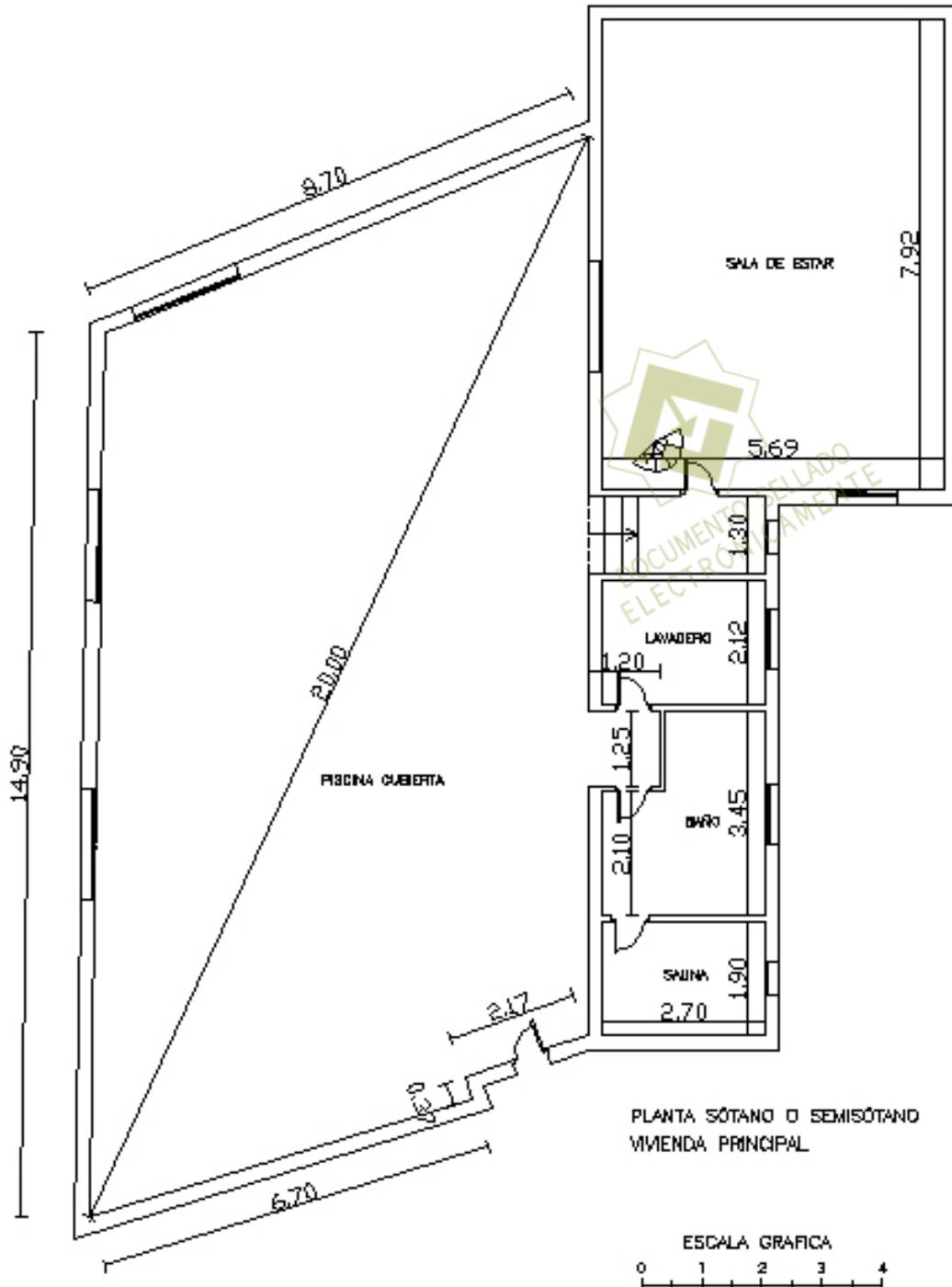


CSV: \_CGQczAOoxagLW9w5SLyg2  
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coatit.es/validar.aspx>  
Visado 13/05/2024 -||- NPE expediente 24\_03354/13052024 - Pág 2 de 5





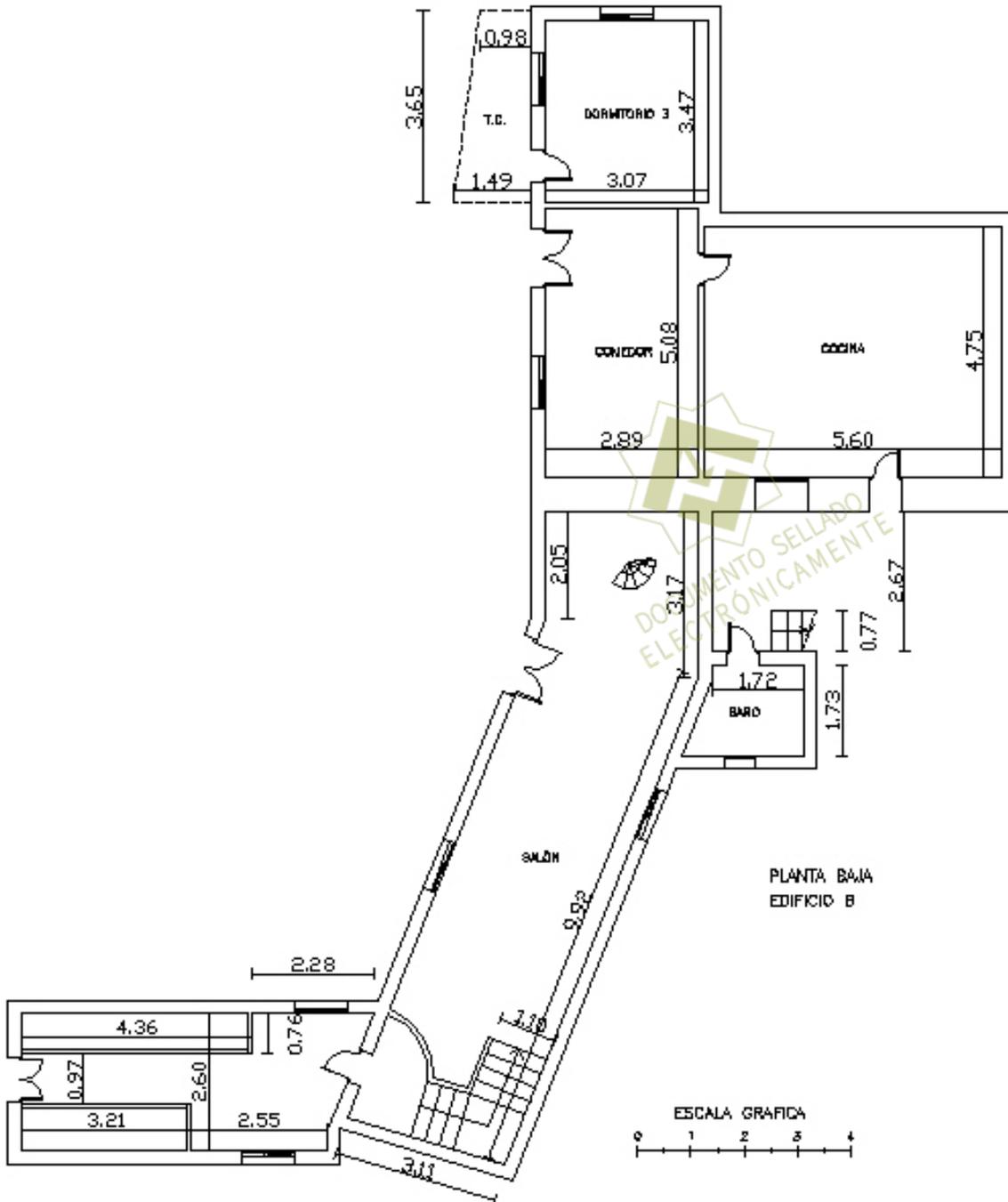
DS Osunillas 25 y 26 Polígono 3 Parcela 36, Osunillas,  
Mijas (29650) Málaga  
**EDIFICACIÓN C**



CSV: \_CGQczAOoxagLW9w5SLy92  
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coatit.es/validar.aspx>  
Visado 13/05/2024 -||- NPE expediente 24\_03354/13052024 - Pág 3 de 5



DS Osunillas 25 y 26 Polígono 3 Parcela 36, Osunillas,  
Mijas (29650) Málaga  
**EDIFICACIÓN B**



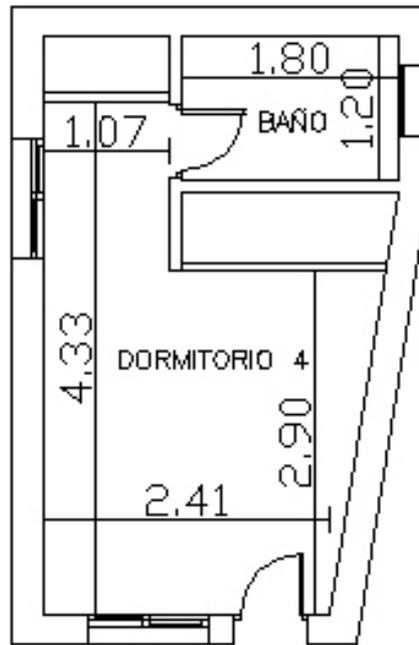
CSV: \_CGQczAOoxagLW9w5sLyg2  
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coatit.es/validar.aspx>  
Visado 13/05/2024 -||- N°E-xpediente 24\_03354/13052024 - Pág 4 de 5

Firmado: Alejandro Abalos Berrocal  
Arquitecto Técnico Colegiado 2.466



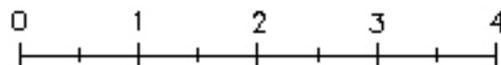


DS Osunillas 25 y 26 Polígono 3 Parcela 36, Osunillas,  
Mijas (29650) Málaga  
**EDIFICACIÓN B**



PLANTA ALTA  
EDIFICIO B

ESCALA GRAFICA

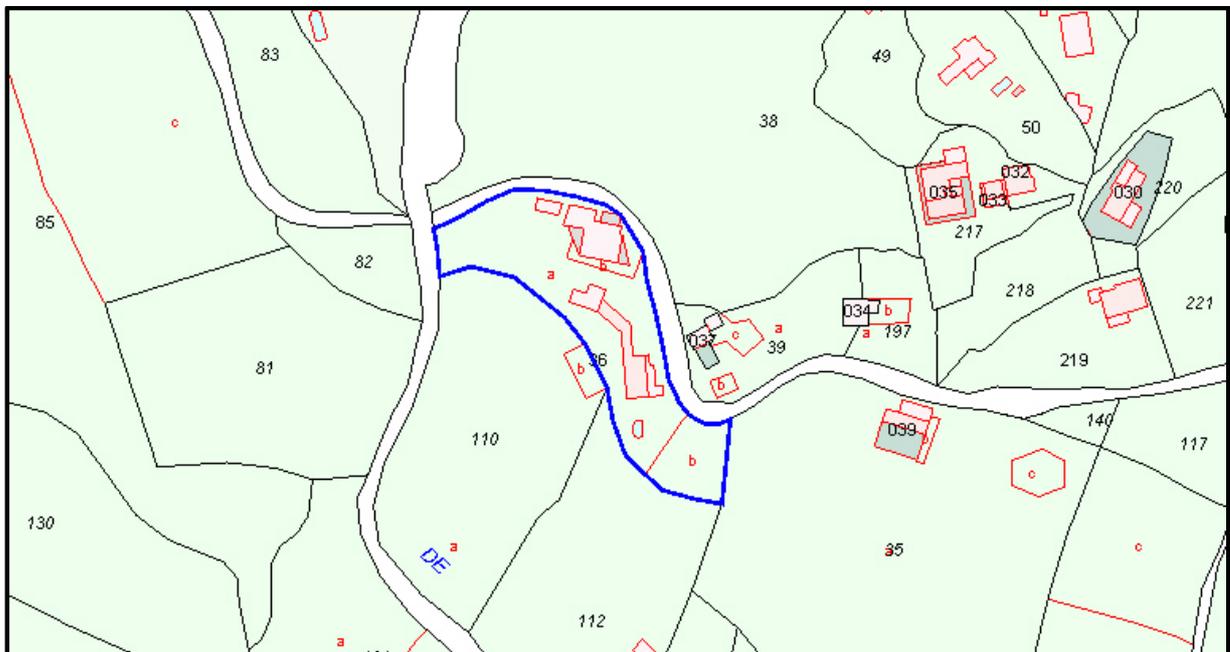
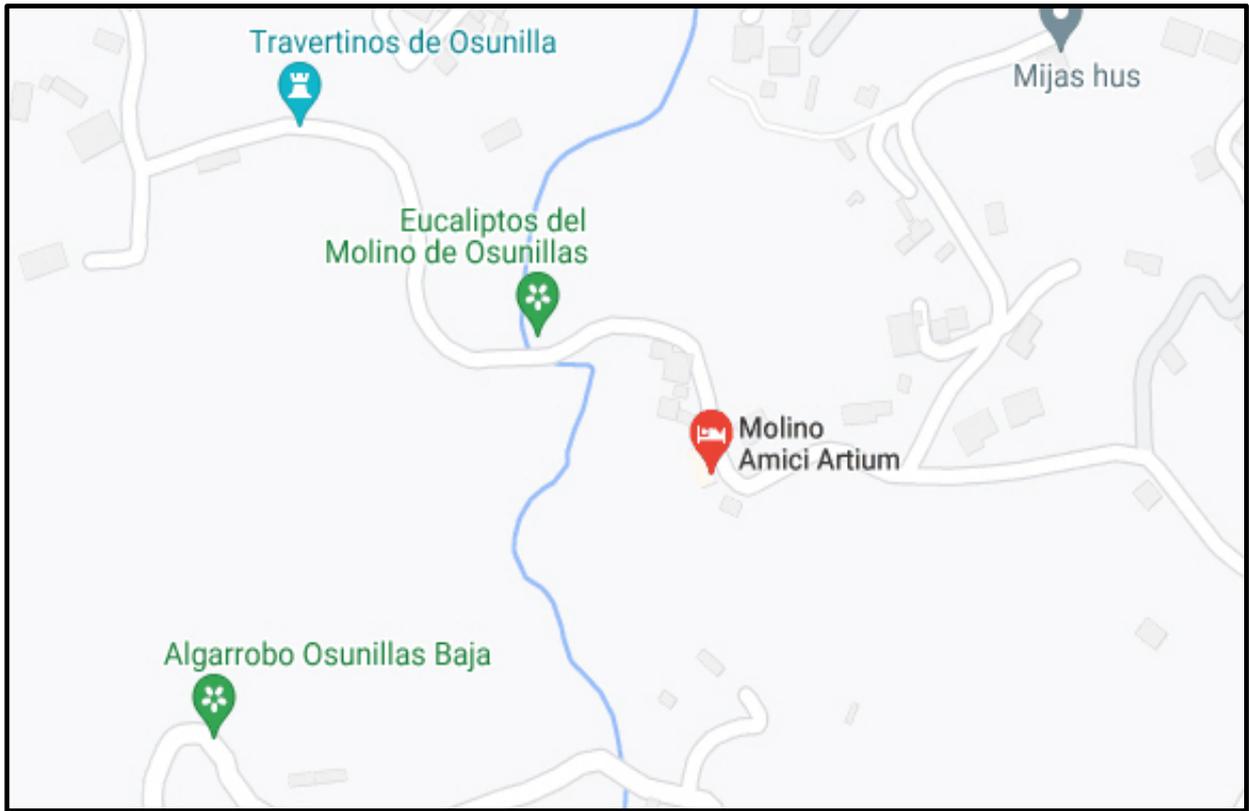


CSV: \_CGQczAOoxagLW9w5SLyg2  
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coatit.es/validar.aspx>  
Visado 13/05/2024 -||- N° Expediente 24\_03354/13052024 - Pág 5 de 5



# ANEXOS

## PLANO DE SITUACIÓN



# DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



GOBIERNO DE ESPAÑA  
VICERESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 29070A003000360000YS

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
DS OSUNILLAS 28 Polígono 3 Parcela 36 0000036, 000603800UF55B OSUNILLA. 29850 MIJAS (MÁLAGA)

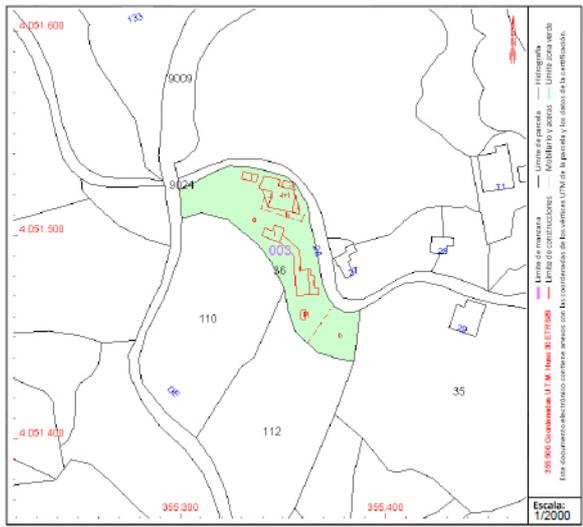
**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

**Cultivo**

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	HR HUERTA TRADICIONAL	23	2.005
b	I-IMPRODUCTIVO	00	563

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 3.071 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)



Este documento electrónico contiene datos con los que se han construido los planos de parcelas y los datos de la cartografía.  
355.900 Coordenada UTM - Zona 30 ETRS 89  
Escala: 1/2000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 18 de Marzo de 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA  
VICERESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 29070A003000360001UD

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
DS OSUNILLAS 28 Polígono 3 Parcela 36 0000036, 000603800UF55B OSUNILLA. 29850 MIJAS (MÁLAGA)

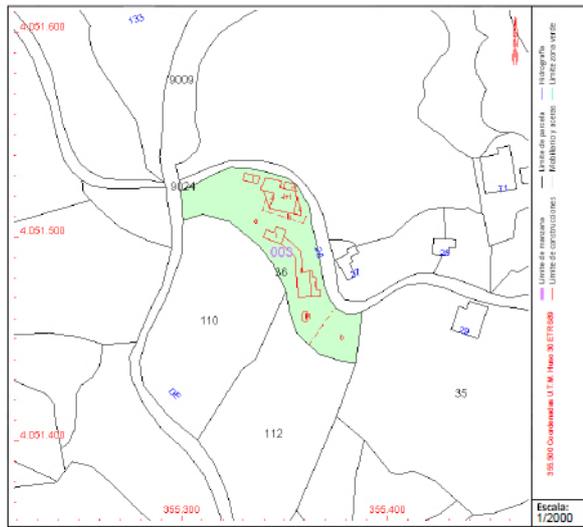
**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 824 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 1980

**Construcción**

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/SM/01	212
ALMACEN	1/SM/02	18
VIVIENDA	1/00/01	151
PORCHE 100%	1/00/02	24
ALMACEN	1/00/03	27
VIVIENDA	1/00/04	168
PORCHE 100%	1/00/05	66
DEPORTIVO	1/00/06	12
VIVIENDA	1/01/01	146

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 3.071 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)



Este documento electrónico contiene datos con los que se han construido los planos de parcelas y los datos de la cartografía.  
355.900 Coordenada UTM - Zona 30 ETRS 89  
Escala: 1/2000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 18 de Marzo de 2024



D. CARLOS MORALES ALFEREZ

**NOTARIO**

Avda. Antonio Machado, nº 30

Teléf. 95 244 38 46

29630 BENALMADENA COSTA (Málaga)

ES COPIA SIMPLE



\_\_\_\_\_  
COMPRAVENTA:\_\_\_\_\_

NUMERO: MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO.\_\_\_\_\_

En Benalmádena, mi residencia, a veintiséis de diciembre de dos mil doce.\_\_\_\_\_

Ante mí, **CARLOS MORALES ALFEREZ**, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
COMPARECEN:\_\_\_\_\_

De una parte: \_\_\_\_\_

**DON ANGEL MIGUEL VERGARA RODRIGUEZ**, mayor de edad, abogado, con domicilio en Fuengirola, Málaga, Avenida Jesús Cautivo, edificio Don Luis, 1º-1, y provisto del D.N.I. número 25.313.505-G, fotocopia del/os cual/es deajo unida/s a la presente, quedando autorizada la reproducción en sus traslados.\_\_\_\_\_

De otra: \_\_\_\_\_

**DON BERND JOACHIM SEIDEL Y DON PATRICK GABRIEL**, mayores de edad, solteros, alemán y austriaco, director artístico y actor, con domicilio en Dorfstr. 8, 83620 Feldkirchen-Westerham, Alemania, y provistos de los pasaportes números CFFC4X8WP y L0119716 7,

200

vigentes, fotocopia del/os cual/es de/o unida/s a la presente, quedando autorizada la reproducción en sus traslados, y con NN.II.EE. Y-2552006-D e Y-2551873-Z (que figura erróneamente como de nacionalidad alemana).

**Y de otra, como intérprete:**

**DOÑA CHRISTINE HASS**, mayor de edad, casada, alemana, domiciliada en Benalmádena (Málaga), Avenida Terramar Alto, nº 2, edificio Don Sergio, 2º-D, c.p. 29.630, y provista del Pasaporte vigente número 354814861, vigente.

**INTERVIENEN:** El primer compareciente, en nombre y representación, como apoderado, de **DON JOHN REILLY**, mayor de edad, casado régimen de separación de bienes, usual en su país, con doña Anne Reilly, no residente en España, jubilado, con domicilio en Larkshire, Reino Unido, FY3 9HR, The Cuillins Calderise, 2, titular del pasaporte número 039714623, y con N.I.E. X-0228372-M

Ostenta dicha representación en virtud de escritura de poder que el mismo le tiene/n otorgado, formalizado ante el Notario de Fuengirola don Gregorio I. Martín Mayoral, con fecha tres de noviembre de dos mil cuatro, número 5.442 de protocolo, de la que me



exhibe copia autorizada, en la que aparece facultado para vender y enajenar o de cualquier otro modo disponer a tipo oneroso de bienes muebles e inmuebles, así como participaciones indivisas de los mismos en España, con libertad para fijar las condiciones.\_\_\_\_\_

Me asegura su vigencia, y me asevera el/la apoderado/a que el referido poder no le ha sido revocado, suspendido ni limitado y que su/s mandante/s continúa/n con la misma capacidad y estado civil.\_\_\_\_\_

A mi juicio son suficientes las facultades representativas acreditadas para el otorgamiento de esta escritura de compraventa.\_\_\_\_\_

Los restantes comparecientes en su propio nombre y derecho.\_\_\_\_\_

Manifiesta la parte compradora que no es residente en España, extremo que no me acredita documentalmente, alegando motivos de urgencia para formalizar esta escritura, por lo que advierto de su obligación de obtener certificación negativa de residen-

cia del Ministerio Interior y remitir a la Dirección General de Comercio e Inversiones, copia sellada administrativamente de la misma, tan pronto sea obtenida. Igualmente, en su caso, advierto de las obligaciones de efectuar las declaraciones exigidas por la Legislación de Inversiones Extranjeras.-----

- Y la Sra. Hass en su condición de intérprete designado al efecto por los compradores, que desconoce/n el idioma en que está redactado este instrumento público.-----

Tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para formalizar esta escritura de **COMPRAVENTA**, y —

-----**EXPONEN:**-----

I.- Que **DON JOHN REILLY** es dueño por el título que más adelante se dirá, de la siguiente finca, que no constituye su vivienda conyugal habitual: -----

**DESCRIPCIÓN: URBANA.- CUATRO EDIFICACIONES** que se ubican sobre la parcela denominada MOLINAR DE LYDIA, sito en término de Mijas, partido de Osuni-lla la Alta. - **EDIFICACIÓN DENOMINADA A:** Se compone de planta baja y alta. La planta, baja consta de dos dormitorios con dos baños, con acceso independiente desde el exterior y una escalera de ca-



racol que comunica con la planta alta. Tiene, la planta baja, una superficie útil de setenta y cuatro metros, con treinta decímetros cuadrados y construida de ochenta y ocho metros, con cincuenta decímetros cuadrados. En el exterior se encuentra una **piscina** de forma circular irregular de veinte metros, con sesenta y cinco decímetros cuadrados de espejo de agua. Y la planta alta que consta de salón con chimenea y una cocina tipo americana. Existe una ampliación de un aseo y un balcón. Desde el salón se accede a la galería-puente y desde allí al tercer dormitorio con su baño, teniendo una. total superficie útil esta planta de ciento tres metros, con treinta decímetros cuadrados y construida de ciento veintisiete metros cuadrados.- **EDIFICACIÓN DENOMINADA B:** Se compone de planta baja, alta y entreplanta. La planta baja consta de salón con chimenea decorativa, salita con escalera a la entreplanta, comedor con acceso a la cocina y desde allí se sale a un patio posterior

que comunica exteriormente con la planta alta. Con acceso desde el exterior se encuentra el despacho en el lateral del edificio. Tiene la planta baja una superficie útil de noventa y un metros, con cincuenta y cinco decímetros cuadrados y construida de ciento treinta y nueve metros, con treinta, decímetros cuadrados. Y la planta alta y entreplanta que se distribuye en la propia entreplanta y dormitorio de servicio, con una total superficie útil esta planta de veintiséis metros, con cuarenta y cinco decímetros cuadrados y construida de cincuenta y dos metros, con ochenta decímetros cuadrados.- **EDIFICACIÓN DENOMINADA C: CASA CHALET** de dos plantas, que se compone de planta baja, y sótano. La planta baja consta de hall -de acceso, baño, salón comedor, cocina, hall, dos dormitorios, uno de ellos con baño en suite. Tiene la planta baja una superficie útil de ciento veintiséis metros, con quince decímetros cuadrados y construida de ciento cuarenta y siete metros, con cuarenta decímetros cuadrados. Y la planta sótano que se distribuye en salón de juego, piscina con jacuzzi, hall/ trastero, baño y sauna, con una total superficie útil esta planta de ciento cuarenta



y dos metros, con setenta y cinco decímetros cuadrados y construida de doscientos quince metros, con cuarenta decímetros cuadrados. Asimismo y como anexo a esta edificación existe un garaje de quince metros, con ochenta y cinco decímetros cuadrados útiles y diecisiete metros, con cincuenta y cinco decímetros cuadrados de superficie construida.- **EDIFICACIÓN DENOMINADA D:** Anexo a la casa chalet anteriormente descrita, y con entrada independiente, que consta de salita, baño y dormitorio, con una superficie útil de veinte metros, con cinco decímetros cuadrados y construida de veintitrés metros, con setenta y cinco decímetros cuadrados.- La total superficie útil de las citadas edificaciones es de quinientos ochenta y cuatro metros, con cincuenta y cinco decímetros cuadrados y construida de **setecientos noventa y cuatro metros, con quince decímetros cuadrados**, siendo la superficie ocupada de la parcela de quinientos veintiocho metros, con treinta decímetros cuadra-

dos.- El solar mide **tres mil dieciocho metros cuadrados**, y LINDA: Norte con tierras de Salvador Ruiz Torres, Don Pedro Delgado Moya, huerta de doña Manuela Delgado Bravo y tierras de herederos de doña Josefa Cotrina Fernández; al Oeste y al Sur, con las de Francisco Martín Pérez; y al Este, con las de Salvador Ruiz torres.-----

Las edificaciones denominadas A y B se integran dentro del denominado Diseminado 26, y las denominadas C y D, se integran dentro del denominado Diseminado 25, cuyas referencias catastrales se indican seguidamente.-----

**TÍTULO:** El de Sentencia judicial dictada con fecha veinte de junio de mil novecientos noventa y cuatro, en el procedimiento judicial de menor cuantía número 259/93, tramitado ante el Juzgado número Tres de Fuengirola; declara ampliación de obra nueva en escritura autorizada por el Notario de Fuengirola don Gregorio I. Martín Mayoral, con fecha trece de noviembre de dos mil doce, número 2.849 de protocolo, con una antigüedad de más de treinta años, según testimonio judicial del primer título y copia autorizada del segundo, que me exhiben y devuelvo, previamente anotada esta transmisión en la



misma. \_\_\_\_\_

**INSCRIPCIÓN:** En el Registro de la Propiedad de **Mijas**, número **1**, al tomo **1399**, libro **20**, folio **163**, finca número **978 (antes 2487)**. \_\_\_\_\_

**CARGAS Y ESTADO POSESORIO:** Con independencia de las afecciones fiscales la finca está libre de cargas y arrendatarios según aseguran. \_\_\_\_\_

**INFORMACIÓN REGISTRAL:** La descripción del/os inmueble/s, su titularidad y situación de cargas, en la forma expresada en los párrafos anteriores resultan de las manifestaciones de la parte vendedora, y de nota/s del Registro de la Propiedad obtenida/s por Telefax con fecha veinticuatro de los corrientes que queda/n unida/s a esta matriz. \_\_\_\_\_

No obstante lo anterior, yo el Notario, advierto a los otorgantes que la situación registral existente con anterioridad a la presentación de esta escritura en el Registro de la Propiedad prevalecerá sobre las manifestaciones de la parte vendedora y la información registral antes citada, e igualmente de

la posible discordancia entre la información registral y los Libros del Registro, en caso de no producirse el acceso telemático a éstos por imposibilidad técnica.-----

**GASTOS DE COMUNIDAD:** La parte vendedora declara que la finca no pertenece a ninguna comunidad de propietarios y por tanto no está sujeta a pago alguno por este concepto.-----

**IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.** Manifiesta la parte transmitente que se halla al corriente hasta la fecha, en el pago de dicho Impuesto. Yo, el Notario, advierto expresamente a los señores comparecientes de que los bienes o derechos transmitidos quedan afectos al pago de la totalidad de la cuota tributaria adeudada, en su caso, en régimen de responsabilidad subsidiaria, exonerándome a mí, el Notario, de la solicitud de información al respecto.- Igualmente advierto a los interesados de su obligación de presentar declaración por el Impuesto, en su caso, en el plazo de dos meses a contar de la fecha de la presente escritura y de que el incumplimiento de la obligación de declarar, la presentación fuera de plazo o de declaraciones falsas, incompletas o inexactas, constituye infracción tri-



butaria simple. \_\_\_\_\_

**REFERENCIA CATASTRAL:** Las edificaciones A y B están catastradas bajo las referencias 000603800UF55B0001HR, y las edificaciones denominadas C y D, 000603800UF55B0001HR, según certificación catastral descriptiva y gráfica, obtenida telemáticamente, que se incorpora. \_\_\_\_\_

**APLICACIÓN DEL ARTICULO 18-2 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO:** \_\_\_\_\_

Los otorgantes manifiestan que en estos momentos desconocen si la descripción que figura en la certificación catastral incorporada se corresponde o no exactamente con la realidad física del inmueble. \_\_\_\_\_

**II.- COMPRAVENTA:** Que entre los señores comparecientes, según intervienen, se encuentra convenida la que formalizan con sujeción a las siguientes —

\_\_\_\_\_ **ESTIPULACIONES:** \_\_\_\_\_

**PRIMERA.- COMPRAVENTA.-** DON JOHN REILLY, según está representado, vende a DON BERND JOACHIM SEIDEL

Y DON PATRICK GABRIEL, que aceptan y compran, POR MITADES INDIVISAS, como cuerpo cierto, la finca anteriormente descrita, que se le transmite en pleno dominio, libre de cargas y arrendatarios y al corriente en el pago de sus contribuciones, arbitrios e impuestos, con cuantos derechos le son accesorios e inherentes.-----

**SEGUNDA.- PRECIO.-** Es precio de esta enajenación la cantidad de **CUATROCIENTOS MIL EUROS (400.000,00 €)**, que la parte vendedora declara recibido en su totalidad (salvo la retención que se dirá) de la compradora, en la forma que se expresa a continuación, otorgando carta de pago.-----

Advierto a los comparecientes de la limitación legal a los pagos en efectivo conforme a la Ley 7/2012 de 29 de octubre en las operaciones en que alguna de las partes intervinientes actúe en calidad de empresario o profesional; que su incumplimiento constituye infracción administrativa grave tanto para el que paga como para el que cobra, sancionable con multa pecuniaria proporcional del veinticinco por ciento de la cuantía pagada en efectivo.-----

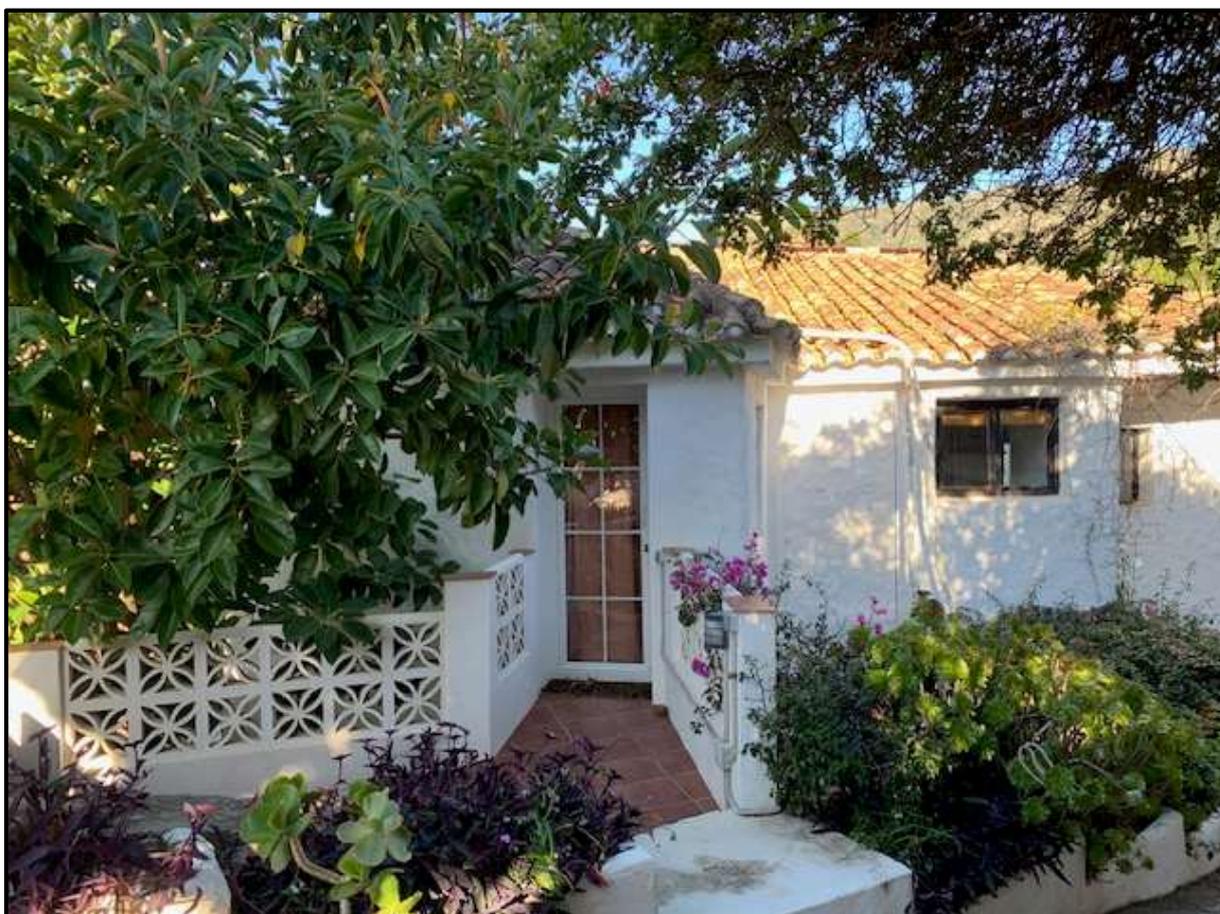
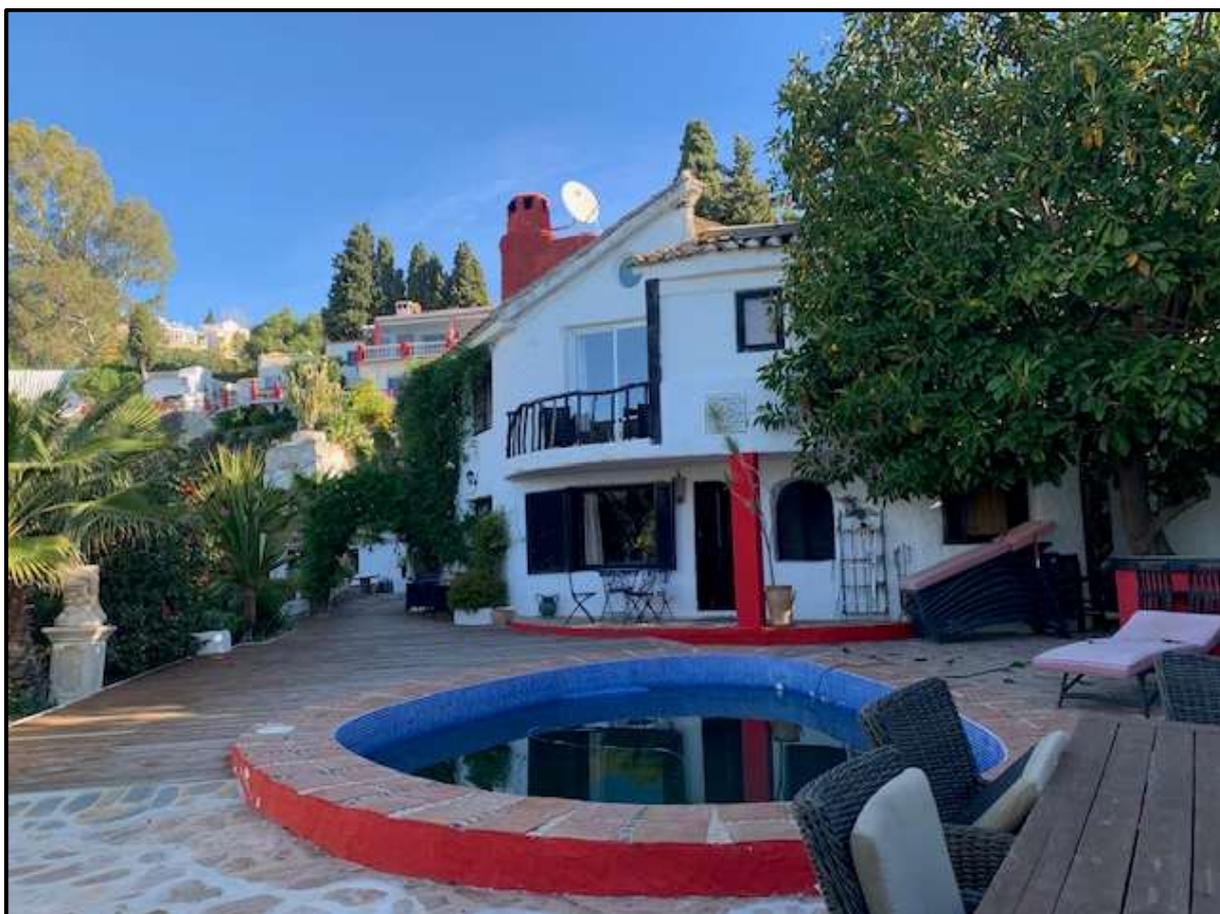
A efectos de **identificación y constancia de los me-**

## FOTOGRAFÍAS DE LAS EDIFICACIONES

### ENTRADA A LA FINCA



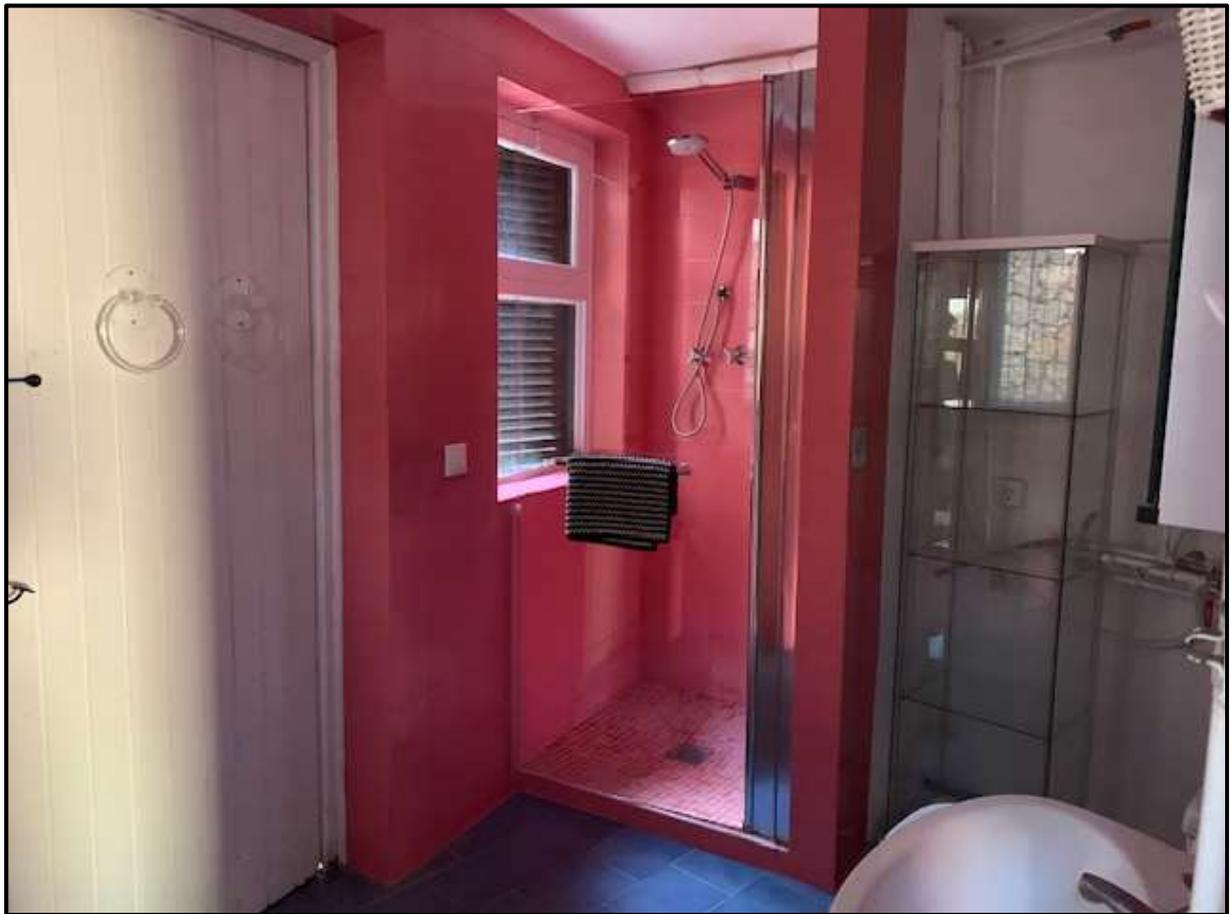
EXTERIOR EDIFICACIÓN A





## INTERIORES EDIFICACIÓN A











## CONSTRUCCIÓN AUXILIAR PISCINA



EXTERIORES EDIFICACIÓN A Y B



INTERIORES EDIFICACIÓN B







EXTERIORES EDIFICACIÓN C. CASA PRINCIPAL



INTERIORES EDIFICACIÓN C.CASA PRINCIPAL









EXTERIORES EDIFICACIÓN D ANEXO A CASA CHALET



INTERIORES EDIFICACIÓN D ANEXO A CASA CHALET



CONSTRUCCIÓN AUXILIAR. MIRADOR DE MADERA



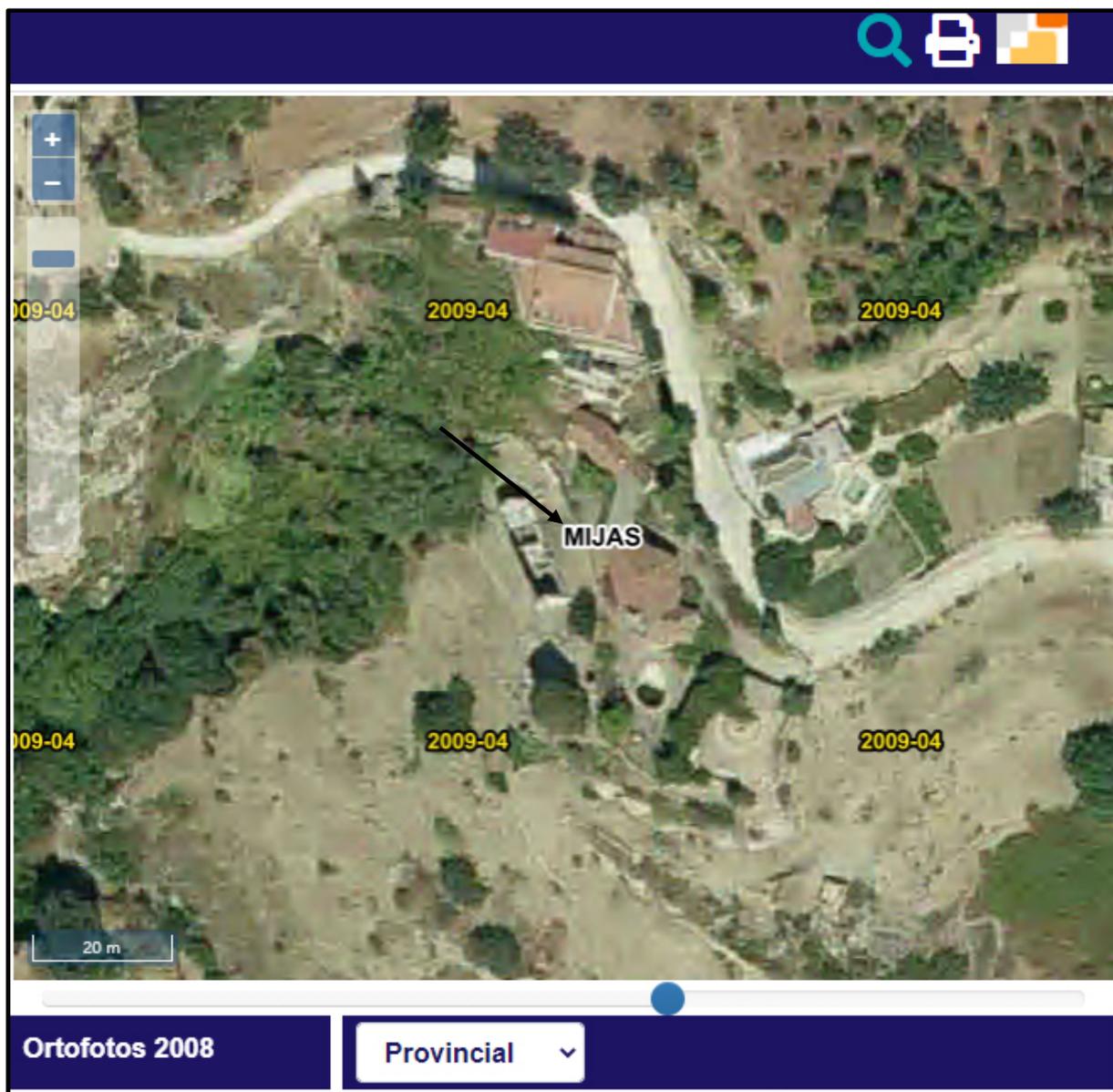
GARAJE ANEXO A CASA PRINCIPAL



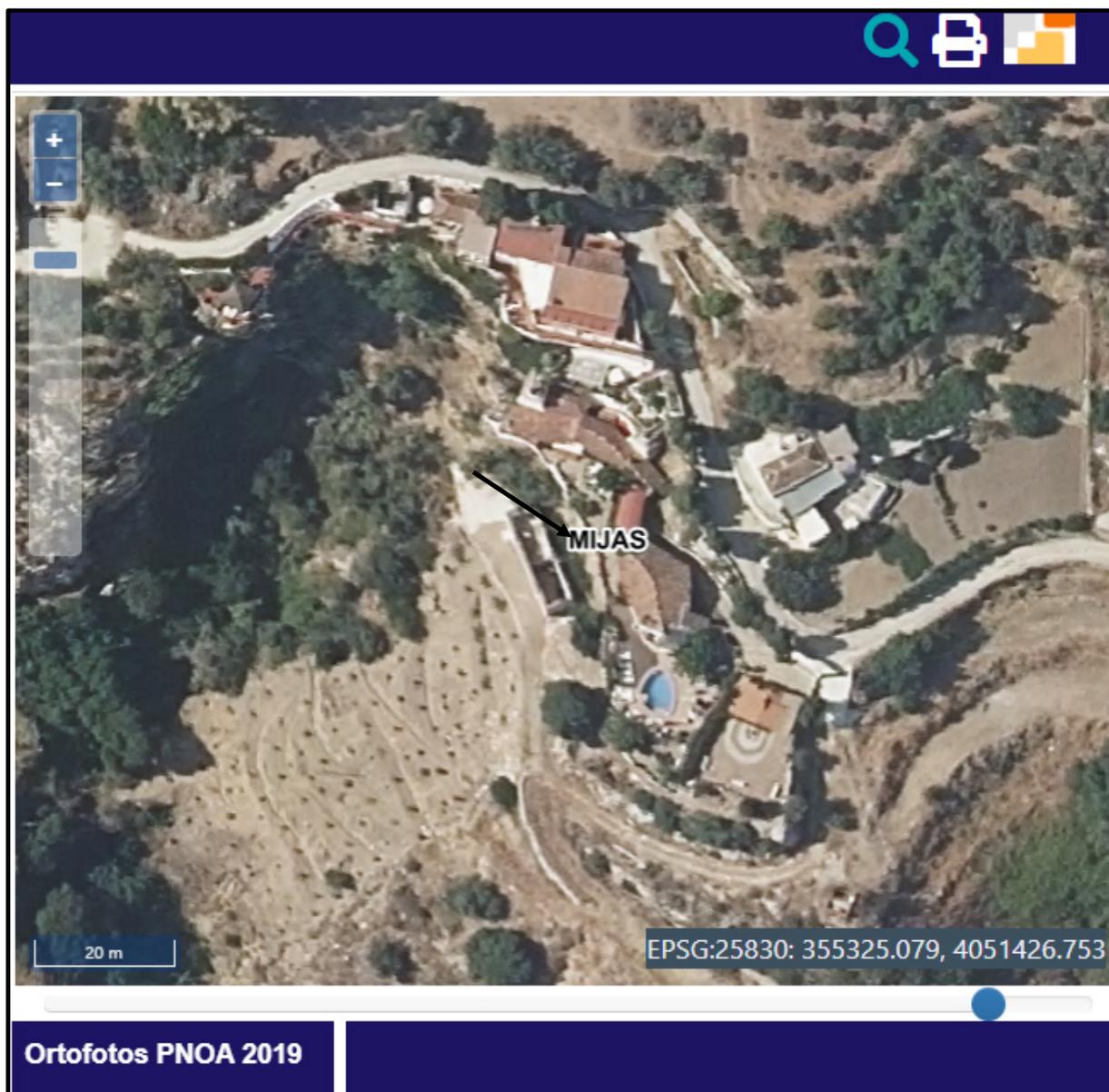
ORTOFOTOS 2001



ORTOFOTOS 2008



ORTOFOTOS 2019



ACTUAL

