



III JORNADAS DE JURISPRUDENCIA DE ALZIRA



BASES GRAFICAS REGISTRALES Y APROVECHAMIENTO URBANISTICO



ALZIRA 27 de Mayo 2013

Gonzalo Aguilera Anegón

Registrador de la Propiedad

DENIA UNO

BASES GRAFICAS REGISTRALES
Y
APROVECHAMIENTO URBANISTICO

BASES GRAFICAS REGISTRALES Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

URBANISMO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
EL CONTENIDO ESTATUTARIO DEL REGIMEN JURIDICO ACTUAL DE LA
PROPIEDAD INMOBILIARIA

BASES GRAFICAS REGISTRALES, REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y
URBANISMO

ASOCIACIÓN DEL REGIMEN JURIDICO URBANISTICO DE LA PROPIEDAD
INMOBILIARIA A LAS FINCAS REGISTRALES MEDIANTE SU
REPRESENTACIÓN GRAFICA

AREA DE REPARTO, EDIFICABILIDAD, COEFICIENTE DE PONDERACION,
APROVECHAMIENTO OBJETIVO, APROVECHAMIENTO TIPO,
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO, EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO URBANISTICO. RESERVA. TRANSMISION Y
TRANSFERENCIA

CONTRIBUCION DE LAS BASE GRAFICAS REGISTRALES A LA GESTION
DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

BASES GRAFICAS REGISTRALES Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

SEGURIDAD JURIDICA PREVENTIVA REGISTRO PROPIEDAD

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
PUBLICIDAD MATERIAL
PUBLICIDAD FORMAL



BASES GRAFICAS REGISTRALES Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Principios registrales:

Calificación
Legitimación
Fe Publica Registral
Prioridad
Tracto Sucesivo
Titulación auténtica
Especialidad o Determinación

Principio de especialidad o determinación

Impone:
la exacta y precisa
determinación e
identificación
de los bienes y
derechos inscritos

(Cfr. Resolución de la Dirección General de los Registros de 13 de febrero de 2007, entre otras)

Sistema registral español:

Se lleva por fincas

ARTICULO 243 LH

- *“El Registro de la propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación, sin dejar claros entre los asientos”*

BASES GRAFICAS REGISTRALES Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

LA FINCA ELEMENTO PRIMORDIAL DEL SISTEMA REGISTRAL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD EN RELACION CON LA FINCA

FINCA



ELEMENTO PRIMORDIAL DEL SISTEMA

- Como forma de organización registral
- Como objeto del derecho inscrito
- Carácter civil determinado por el propietario

PRINCIPIO
ESPECIALIDAD



EXPRESION EN EL ASIENTO DE
TODOS LOS DATOS QUE PERMITAN
SU IDENTIFICACION Y
LOCALIZACION
(Artículos 9 Ley Hipotecaria 51
Reglamento Hipotecario. Resolución de
la Dirección General de los Registros y
del Notariado 29 diciembre de 1992)

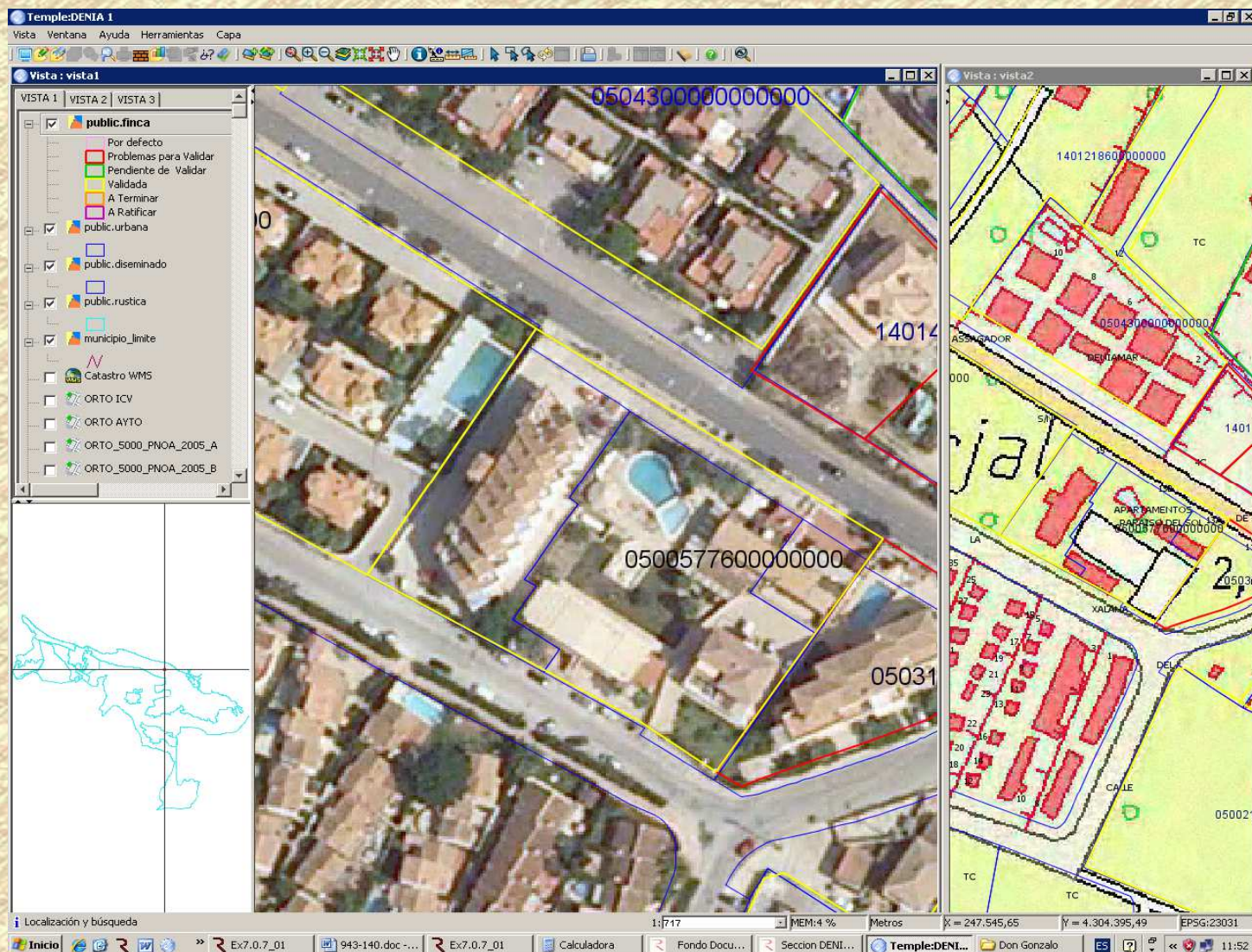
BASES GRAFICAS REGISTRALES Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

NOTAS MARGINALES		Nº ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º
<p>Disp. Adicional 1ª del RD. 398/00: VIENE de la finca nº 44248, que obra al folio 123, del Tomo 1479, Libro 610 del Registro Matriz de Denia.</p> <p>Esta finca queda afecto por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de NUEVE MIL OCHOCIENTOS EUROS por autoliquidación, de la que se archiva copia. Denia a 6 de Febrero de 2013.</p>		7ª COMPRA	22527
			<p>URBANA: 13.- APARTAMENTO SIMPLE MODELO "D", señalado con la puerta número Cabecete, situada en la planta Segunda de la Fase Segunda, a la izquierda subiendo la escalera dos plantas a la fachada Oeste, del Complejo urbanístico denominado "La Senia", en término de Denia, partida Bovetes.- Tiene una superficie construida de noventa y dos metros setenta y tres decímetros cuadrados, distribuida en comedor, paso, cocina, tres dormitorios, baño y aseo, mas una terraza cubierta de trece metros setenta decímetros cuadrados, una terraza descubierta de seis metros, ochenta y cinco decímetros cuadrados, y una pérgola de trece metros setenta decímetros cuadrados.- Linda por la derecha entrando, con apartamento número trece, izquierda y fondo, con vuelos de la zona destinada a jardín comunitario.- Cuotas: 7,66 por 100 respecto de su Fase y 3,72 por 100 respecto al total Complejo. REFERENCIA CATASTRAL: 5554004BD4055S00242M. CARGAS.- Afecta al pago del impuesto según nota puesta al</p>
			<p>pago del impuesto pendiente de su complementación y archivada la carta de pago. Denia, a seis de Febrero del año dos mil trece.</p>

- Descripción literaria
- Requisitos y circunstancias de la LH y RH
- Polígono y Parcela
- Plano
- Referencia catastral ley 13/1996

CATASTRO
VERSUS
REGISTRO

BASES GRAFICAS REGISTRALES Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD



CATASTRO ♦ REGISTRO

- Apariencia física
- Universalidad
- Actualidad
- Necesidad
- Técnica descriptiva
- Carácter público de su finalidad
- Valor de la titularidad

BASES GRAFICAS REGISTRALES Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

• FALTA DE LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA EN EL TERRITORIO:

- ➔ • Uno de los defectos de nuestro sistema registral
- ➔ • Una de las necesidades mas sentidas y demandadas en el Registro de la Propiedad
- ➔ • Fortalecería la seguridad jurídica y la protección de los intereses públicos
 - Afecta al estatuto jurídico de la propiedad
 - Determinación del objeto del derecho
 - Protección de los espacios públicos
 - Favorece las actuaciones públicas

BASES GRAFICAS REGISTRALES Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

ARTÍCULO 9.1 DE LA LEY HIPOTECARIA

Disposición adicional 28 Ley 24/2001, de 27 de diciembre

El último párrafo señala:

“Los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente”

APLICACIONES INFORMATICAS :

- Tratamiento bases graficas y su coordinación con las fincas registrales
- la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente.

BASES GRAFICAS REGISTRALES Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

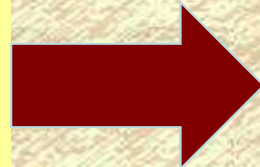
SISTEMAS DE INFORMACION GRAFICA. IDEE. DIRECTIVA INSPIRE

EL DESARROLLO
ESPECTACULAR DE:



- Las herramientas tecnológicas en el campo de la gestión de la información gráfica (GIS)
- La creación de formatos y protocolos estándares para el eficaz intercambio de datos (como DXF, SHP, WMS, WFS,)

LA INTERPRETACIÓN Y
APLICACIÓN DE LAS
EXIGENCIAS LEGALES
DEBE REALIZARSE
ACUERDO CON :



- Los principios inspiradores de los actuales Sistemas de Información Gráfica (SIG)
- Las Infraestructuras de Datos Espaciales (IDE)



- Directiva 2007/2/CE (INSPIRE)
- Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España

BASES GRAFICAS REGISTRALES Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

SISTEMAS DE
INFORMACION GRAFICA
PERMITEN

EL ARTICULO 9.1 LH:

- ◆ Coordinación de bases gráficas de fincas registrales
- ◆ Asociación de otras bases gráficas (urbanística, medioambiental o administrativa)

- la **representación gráfica georreferenciada** de las fincas, (definición por coordenadas)
- su **interoperabilidad** con otras capas de información territorial,
- su **coordinación o asociación gráfica**
- Y el **intercambio** por medios telemáticos de su respectiva información,
- un **desarrollo** más eficiente de las **políticas territoriales** y a una mejor **protección de los intereses públicos territoriales**. (Medio Ambiente (zonas protegidas), Urbanismo (zonas verdes o edificables), Agricultura (Programa de Ayudas Europeo PAC), Costas (zonas de dominio público marítimo terrestre), Registro de la Propiedad (régimen jurídico del dominio y cargas que recaen sobre los inmuebles) o Fiscal (parcelario catastral).

BASES GRAFICAS REGISTRALES Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

CONSECUENCIAS DE LA IDENTIFICACION GRAFICA DE LA FINCA REGISTRAL



- ◆ Afirmar la localización geográfica sobre imágenes del territorio de una determinada finca registral,
- ◆ Considerar esa localización como parte de la descripción del inmueble registralmente inscrito.
- ◆ Ventajas tanto desde el punto de vista de la calificación registral como de la publicidad formal

SE EVITAN:

- dobles inmatriculaciones, excesos de cabida improcedentes,
- superficies sin adjudicar en proyectos urbanísticos,
- deficiente representación de las fincas discontinuas y viales,
- inadecuada representación del planeamiento urbanístico,
- erróneas representaciones de modificaciones de entidades hipotecarias, segregaciones, agrupaciones, agregaciones, divisiones,
- insuficiente representación de las limitaciones de derivadas de los deslindes administrativos,
- pérdidas de localización de fincas por ruptura en su tracto, desconocimiento del estado territorial de inmatriculación de fincas, de la evolución histórica de su descripción, de invasiones del dominio público, espacios naturales, vías pecuarias, patrimonio histórico, montes etc.

SE FAVORECEN:

• Actuaciones Públicas:

- Expropiaciones
- Deslindes
- Actuaciones urbanísticas
- Disciplina urbanística

• Actuaciones Privadas:

- Conocimiento de la situación física de la finca registral
- Su estado de coordinación con la realidad extrarregistral
- Información asociada

BASES GRAFICAS REGISTRALES Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Los REGISTRADORES disponen de

APLICACIONES INFORMÁTICAS

que PERMITEN:

- el tratamiento de bases gráficas
- su coordinación con las fincas registrales y
- su asociación interoperable con otras bases graficas.

TEMPLE:

- Representar graficamente la fincas registrales y su información
- Coordinarlas con Catastro. Superposición capas información
- Gestionar las alteraciones territoriales y jurídicas de fincas registrales (segregaciones, parcelaciones)
- Asociar otras capas de información territorial
- Ofrecer información gráfica y económica de las fincas o zonas concretas del territorio



**URBANISMO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
EL CONTENIDO ESTATUTARIO DEL REGIMEN JURIDICO ACTUAL DE LA PROPIEDAD
INMOBILIARIA**

- **CODIGO CIVIL** (artículos 348 a 350 CC)
 - Concepción absolutista
 - Individualista
 - Limites servidumbres y la legislación sobre minas y aguas y en los reglamentos de policía

- **CONSTITUCION ESPAÑOLA** (artículo 33 CE)
 - Propiedad contenido estatutario
 - Función Social de la Propiedad
 - Ordenación Territorial y Urbanística

- **LEGISLACION URBANISTICA**
 - TR **Ley del Suelo** Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.- artículos 7, 8 y 9)

 - **Ley 16/2005**, de 30 de diciembre, de la Generalitat, **Urbanística Valenciana** (artículos 18 y 19)

ARTICULO 348 CC

“el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes”

ARTICULO 350 CC

“El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella, y puede hacer en él las obras, plantaciones y excavaciones que le convengan, salvas las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en las leyes sobre Minas y Aguas y en los reglamentos de policía.”

ARTICULO 33 CE

“1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia. 2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las Leyes”.

ARTICULO 7 LS

“1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística”.

URBANISMO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. EL CONTENIDO ESTATUTARIO DEL REGIMEN JURIDICO ACTUAL DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

Está INTEGRADO

- Facultades
- deberes y
- cargas que lo conforman

EL CONTENIDO
ESTATUTARIO
DEL DERECHO
DE PROPIEDAD

- Estado, clasificación, características objetivas y destino del suelo en cada momento
- Cumplimiento de los deberes de destino a usos no incompatibles con la ordenación territorial y urbanística
- Costear y ejecutar las obras de urbanización necesarias
- Asumir como carga real la participación en los deberes legales de la actuación urbanística en régimen de justa y equitativa distribución de beneficios y cargas
- Participación por la Comunidad en la plusvalías de la actividad urbanística (artículo 47 CE)

Que DEPENDEN

URBANISMO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. EL CONTENIDO ESTATUTARIO DEL REGIMEN JURIDICO ACTUAL DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

PRINCIPIOS BASICOS (Artículos 8 c) y 9.3 TRLS

- **PRINCIPIO IGUALDAD (14 CE)**
- **JUSTA Y EQUITATIVA DISTRIBUCION BENEFICIOS Y CARGAS ENTRE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS**
- **SE DEBE GARANTIZAR LA ATRIBUCION A LOS PROPIETARIOS DE FACULTADES Y DEBERES CON CONTENIDO ESENCIAL ANALOGO.**

Solo tiene **derecho al aprovechamiento urbanístico:**

- los propietarios de **suelo urbano** y
- **Urbanizable**

No urbanizable,

- usos característicos (agrícola, cinegético, forestal, etc.),
- podrán autorizarse actos y usos específicos que sean de interés público o social. por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística de cada comunidad autónoma.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Punto de vista **CIVIL**

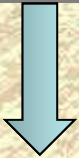
- Se trata de un **bien inmaterial**, de naturaleza real,
- que faculta a su titular a **edificar** sobre un terreno e
- **incorporar lo construido** a su patrimonio,
- previo **cumplimiento de las obligaciones** establecidas por la ley y el planeamiento

Punto de vista **URBANISTICO**

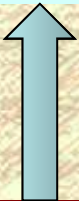
- un concepto abstracto que expresa el potencial edificatorio de un sector o de una parcela.
- beneficio urbanístico genérico que el plan atribuye al propietario,
- para propiciar el disfrute de las facultades consustanciales a su derecho de propiedad,
- pero también es el instrumento que permite el reparto equitativo de los beneficios y cargas del planeamiento

BASES GRAFICAS REGISTRALES, REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y URBANISMO

EL URBANISMO



MISMA REALIDAD OBJETIVA



REGISTRO DE LA PROPIEDAD

EL TERRITORIO



EL SUELO

PARCELAS URBANISTICAS

territorio en su conjunto para su clasificación, ordenación, ocupación, transformación, desarrollo y uso con la finalidad de su utilización conforme al interés general,

FINCAS REGISTRALES

espacios concretos del territorio delimitados por su titularidad dominical inscrita

BASES GRAFICAS REGISTRALES, REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y URBANISMO

ACTIVIDAD URBANISTICA

- PLANEAMIENTO
- EJECUCION
- DISCIPLINA URBANISTICA

URBANISMO Y REGISTRO COINCIDEN:

- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

- procesos de reparcelación y equidistribución,
- al proyectarse dichos procesos sobre fincas registrales concretas comprendidas en la unidad de ejecución
- que son sustituidas por las nuevas fincas resultantes de la transformación urbanística subrogándose los titulares registrales en todos sus derechos en las nuevas fincas.
- Parcelaciones urbanísticas, control de la edificación
- Expropiaciones forzosas

- DISCIPLINA URBANÍSTICA

BASES GRAFICAS REGISTRALES, REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y URBANISMO

URBANISMO Y REGISTRO NO COINCIDEN

FASE DE PLANEAMIENTO:

- las limitaciones genéricas derivadas del planeamiento,
- relativas al régimen jurídico urbanístico del suelo, su uso e intensidad y posibilidades edificatorias o aprovechamiento urbanístico
- quedan al margen del Registro, y
- solo en supuestos de actuaciones concretas relativas a fincas registrales determinadas tienen acceso o reflejo registral.

LA PROTECCION DE LOS TERCEROS NO DERIVA DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL.

- Carácter **normativo del plan**, que tiene eficacia extrarregistral a través de su publicación oficial,
- No necesidad de constancia registral de las **limitaciones legales** (artículo 26.1 Ley Hipotecaria), y
- la **subrogación ex lege del adquirente** en las limitaciones y obligaciones derivadas de dicho planeamiento de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- **Constancia en el título situación urbanística** usos no edificables, fuera de ordenación, sujetos a construcción de VPO. Facultad adquirente rescindir el contrato plazo 4 años.

BASES GRAFICAS REGISTRALES, REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y URBANISMO

En la PRÁCTICA tales previsiones NO SE CUMPLEN.

- Bien por el conocimiento directo que de la situación urbanística de la finca tenga el adquirente por su consulta previa al Ayuntamiento,
- o bien por la dificultad en muchos casos de identificar la finca registral dentro del territorio a efectos de su inclusión en el área, zona o sector urbanístico correspondiente para conocer su situación urbanística.

Y por tanto TAMPOCO la antigua previsión de coordinación entre Urbanismo y Registro de la Propiedad en la fase misma de planeamiento establecida en la disposición final 13ª de la Ley del Suelo de 2 de mayo de 1975, al señalar que “**las limitaciones y deberes establecidos en los planes se reflejarán con toda exactitud en el registro de la Propiedad**”,

MODALIZADA POR LA NORMATIVA POSTERIOR (disposición adicional décima ley 8/1990 de 25 de julio y artículos 307 a 310 del TR Ley del Suelo de 26 de junio de 1992) *al no establecer un enlace directo entre el planeamiento y el Registro sino a través de los actos de ejecución o desarrollo del mismo o en supuestos muy concretos (artículos 53 a), 74 y 81 del RD 10937/1997 de 4 de julio).*

BASES GRAFICAS REGISTRALES, REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y URBANISMO

ACTUALIDAD

BASES
GRAFICAS
REGISTRALES
(ARTICULO 9.1
LH)

permiten la identificación o representación en el territorio de las fincas registrales con la descripción que consta en el folio

así como incorporar o asociar a ellas información gráfica de otra naturaleza que también confluya en el territorio, con sus correspondientes metadatos

RESUELVE COORDINACIÓN
E INTEGRACIÓN DEL
PLANEAMIENTO
URBANÍSTICO

REGISTRO DE LA
PROPIEDAD

determinaciones
tanto estructurales
pormenorizadas

aprovechamiento
urbanístico

ASOCIACIÓN DEL REGIMEN JURIDICO URBANISTICO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA A LAS FINCAS REGISTRADAS MEDIANTE SU REPRESENTACIÓN GRAFICA

El régimen jurídico urbanístico de la propiedad

PLANEAMIENTO

CLASIFICACIÓN

CALIFICACIÓN DEL TERRITORIO

CLASIFICACION determina la clase de suelo a que pertenece cada área, polígono, unidad o finca dentro de la tipología establecida en la Ley Estatal o Autonómica. Mediante ella la ordenación estructural vincula superficies concretas de suelo al régimen legal de cada uno de los tipos de suelo establecidos.

CALIFICACIÓN señala el posible destino urbanístico del territorio mediante la fijación de la clase de uso y destino que corresponde a cada porción de suelo, su intensidad, o edificabilidad y tipología edificatoria a través de usos pormenorizados en suelo urbano, o globales en el suelo urbanizable.

ASOCIACIÓN DEL REGIMEN JURIDICO URBANISTICO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA A LAS FINCAS REGISTRALES MEDIANTE SU REPRESENTACIÓN GRAFICA

CLASIFICACION

- **Suelo Urbano**
 - Consolidado → Actuación aislada
 - No consolidado → Actuación integrada
 - Areas Semiconsolidadas → Aislada- Integrada
- **Suelo Urbanizable**
 - Programado
 - No programado
- **Suelo No urbanizable**
 - Común
 - Protegido

CALIFICACION

TRES GRANDES CATEGORIAS

Dotacional publico,
Dotacional privado y
Lucrativo.

ASOCIACIÓN DEL REGIMEN JURIDICO URBANISTICO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA A LAS FINCAS REGISTRALES MEDIANTE SU REPRESENTACIÓN GRAFICA

PLANEAMIENTO

- Clasifica el territorio municipal
- Califica los terrenos
- Prevé las **actuaciones destinadas a:**
 - Ordenar el destino de los terrenos,
 - su utilización
 - las construcciones en ellos previstas,
 - las acciones públicas o privadas precisas para su transformación o conservación, y
 - las condiciones y plazos en que éstas han de cumplirse, atendiendo a las necesidades de la población y del equilibrio territorial.
- Y a través de su clasificación los determina los derechos y deberes de los propietarios según las diferentes clases de suelo.

Esas determinaciones de se llevan a cabo a través de la:

- **ORDENACIÓN ESTRUCTURAL** y
- **ORDENACION PORMENORIZADA**

contenida en los planes generales de ordenación urbana

ASOCIACIÓN DEL REGIMEN JURIDICO URBANISTICO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA A LAS FINCAS REGISTRALES MEDIANTE SU REPRESENTACIÓN GRAFICA

• ORDENACION:

– ESTRUCTURAL. Plan General. Todo Territorio Municipal. Aprobación Generalitat

- **Clasificación** del suelo.
- División del territorio en **zonas de ordenación urbanística**, determinando para cada una de ellas **sus usos globales y tipos básicos de edificación**.
- Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.
- Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, delimitando los **sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior, los usos o intensidades de cada sector, así como su aprovechamiento tipo**.
- Para sectores de suelo urbanizable de uso residencial, y, en su caso, urbanos: fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.

– PORMENORIZADA.- Aprobacion Ayuntamiento

- Delimitación de las Unidades de Ejecución, siempre que no se modifique el área de reparto ni el aprovechamiento tipo.
- Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público.
- Fijación de alineaciones y rasantes.
- Parcelación de terrenos o régimen para parcelarlos en función de los tipos edificatorios previstos.
- Asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.
- Regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.
- Ordenanzas generales de edificación.
- En suelo residencial, identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, de conformidad con lo que determine la ordenación estructural.

ASOCIACIÓN DEL REGIMEN JURIDICO URBANISTICO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA A LAS FINCAS REGISTRALES MEDIANTE SU REPRESENTACIÓN GRAFICA

En definitiva en el **Plan General de Ordenación Urbana** se establecerá:

- la clasificación y calificación del suelo,
- la fijación de las áreas de reparto y su aprovechamiento tipo,
- sus diferentes sectores de desarrollo,
- los usos globales, tipos básicos de edificación,
- coeficientes de ponderación u homogeneización
- y el aprovechamiento objetivo correspondiente.

Aspectos todos ellos importantes para la determinación del régimen jurídico de las fincas registrales como veremos.

ASOCIACIÓN DEL REGIMEN JURIDICO URBANISTICO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA A LAS FINCAS REGISTRALES MEDIANTE SU REPRESENTACIÓN GRAFICA

4.4. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE UOP M3

FICHA DE PLANEAMIENTO

Clase de suelo: URBANIZABLE		Planeamiento de desarrollo Denominación		PLAN PARCIAL UOP M3 {con ordenación pormenorizada}	
Situación: Zona de edificación aislada, bloque exento					
2.- PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD					
Superficie sector {Ss} 78.097,56 m²s	Edificabilidad bruta {EB} 23.039,10 m²s	Edif. Residencial {ER} 16.127,37 m²t	Edif. terciaria {ET} 6.911,73 m²t	Edif. industrial {EI} 0 m²t	
Superficie computable {Sc} 78.097,56 m²s	Índice edif. Bruta {IEB} 0,2950 m²/m²s	Índice edif. Residencial {IER} 0,2065 m²/m²s	Índice edif. Terciaria {IET} 0,0885 m²/m²s	Índice edif. Industrial {IEI} 0,00 m²/m²s	
Sup. Ud. de Ejecución {Sue} 78.097,56 m²s	Red PRIMARIA incluida en el sector			Red PRIMARIA adscrita al sector : 0,00 m²	
S. dotacional existente {Sde} 0 m²s	Superficie Sector RPI: 26.899,56 m²		Viario (pRV): 0 m²	Viario (pRV): 0 m²	
	P. público de naturaleza urbana (pQL): 26.899,56 m²		Equipamientos (pED): 0 m²	P. público de naturaleza urbana (pQL): 0 m²	
% RESERVA VPP 30'50 %	Equipamientos (pED): 0 m²		Equipamientos (pED): 0 m²		Vías Pecuarias/ pNL 0 m²
Área de REPARTO SUZ-6 Sar= 78.097,56 m² E= 23.039,10 m²t Aprovechamiento TIPO Ap = E / Sar = 0,2950 m²/m²			Cesión Art.13.6 = 0,00 AP=EB /Sar= 0,2950 m²/m²s		
3.- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA: Pendientes de la Ordenación que se apruebe definitivamente.					
LUCRATIVO:					
Residencial: - m²	Dotacional privado: 0 m²		Terciario: 0 m²		
ZONAS VERDES:		EQUIPAMIENTOS:		RED VIARIA:	
Áreas de juego(AL): m²	Recreativo-deportivo(RD): m²	Viario de tránsito (RV): m²		Áreas peatonales(AV): m²	
Jardines(JL): m²	Educativo-cultural (ED): m²	Asistencial (TD): m²		Aparcamiento (PV): m²	
suma Z. VERDES m²	Adm.-Institucional(AD): m²	Infr.-Servicio urbano (ID): m²		Suma RED VIARIA - m²	
	Dotacional Múltiple(DM): m²	Dotacional Residencial(DR): m²			
	suma EQUIPAMIENTOS m²				

4.-USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES

Uso dominante : Residencial	usos compatibles: Terciario y dotacional	Usos prohibidos: Industrial
--------------------------------	---	--------------------------------

5.-TIPOS EDIFICATORIOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

ZONAS:	EDA 2.2	Serán de aplicación las edificabilidades máximas asignadas por el Sector a cada manzana, pudiéndose reajustar con la condición de no superar las globales determinadas para cada uso en esta ficha, siendo de aplicación el resto de las condiciones establecidas para la zona asignada contenidas en este Plan General
--------	---------	---

OBSERVACIONES:

1. La superficie computable coincide con la superficie del sector.
2. Los valores establecidos para las ZONAS VERDES y EQUIPAMIENTOS, tienen la condición de mínimos, en tanto que los referenciados para viarios secundarios y superficies destinadas a usos LUCRATIVOS tienen carácter indicativo.

ASOCIACIÓN DEL REGIMEN JURIDICO URBANISTICO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA A LAS FINCAS REGISTRADAS MEDIANTE SU REPRESENTACIÓN GRAFICA

3. La altura y edificabilidad de cada manzana, se establecerá en la Ordenación Pormenorizada, a partir de los resultados del Estudio de Integración Paisajística, con el límite establecido para cada zona.
4. La altura en cada manzana, se establece para cada zona en los planos de Ordenación Pormenorizada.
5. En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

UOP M3



**ASOCIACIÓN DEL REGIMEN JURIDICO URBANISTICO DE LA
PROPIEDAD INMOBILIARIA A LAS FINCAS REGISTRADAS
MEDIANTE SU REPRESENTACIÓN GRAFICA**



ASOCIACIÓN DEL REGIMEN JURIDICO URBANISTICO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA A LAS FINCAS REGISTRADAS MEDIANTE SU REPRESENTACIÓN GRAFICA



ASOCIACIÓN DEL REGIMEN JURIDICO URBANISTICO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA A LAS FINCAS REGISTRALES MEDIANTE SU REPRESENTACIÓN GRAFICA

ASOCIACION
PLANEAMIENTO Y
DETERMINACIONES
DEL
SUS

REPRESENTACION GRAFICA
EN PLANOS OFICIALES DEL
TERRITORIO
GEORREFERENCIADOS

A LAS FINCAS REGISTRALES

- superposición a la capa de información territorial de fincas registrales (bases gráficas registrales)
- asociar el régimen jurídico urbanístico con su determinaciones y metadatos a las fincas registrales.

- las delimitaciones de las diferentes categorías de suelo
- las áreas de reparto con sus correspondientes sectores, usos globales e intensidades edificatorias,

ASOCIACIÓN DEL REGIMEN JURIDICO URBANISTICO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA A LAS FINCAS REGISTRADAS MEDIANTE SU REPRESENTACIÓN GRAFICA



ASOCIACIÓN DEL REGIMEN JURIDICO URBANISTICO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA A LAS FINCAS REGISTRALES MEDIANTE SU REPRESENTACIÓN GRAFICA

Y ASÍ QUEDARÁN DETERMINADAS:

la **clasificación** que le corresponde a la finca registral en lo que a la clase de suelo se refiere (urbano, consolidado, no consolidado, semiconsolidado, solar, urbanizable, programado o sectorizado, o no programado o no sectorizado, y no urbanizable, común o especial).

Y con ello el **régimen jurídico urbanístico aplicable a la fincas registrales** en cuanto a los derechos y deberes de contenido urbanístico de los propietarios de las mismas.

La **calificación del suelo** con los usos globales de cada zona con sus correspondientes **índices de edificabilidad** y **coeficientes de poderación u homegenización** con referencia al **uso característico**.

La **definición del ámbito de determinación** del **aprovechamiento tipo** según la clase de suelo (área de reparto, sectores, unidades de ejecución, fincas asistemáticas)

El **aprovechamiento objetivo** de la zona, sector, o área de reparto, **total**, y con referencia a **cada uso particular y específico**.

La **superficies destinadas a sistemas generales y dotaciones públicas** incluidas o adscritas al sector o área de reparto, tanto existentes como inexistentes.

El **aprovechamiento tipo del área de reparto**, y de cada sector en su caso.

El **aprovechamiento subjetivo** por referencia al tipo de área o sector,

El **excedente o deficit de aprovechamiento** objetivo a compensar o a obtener.

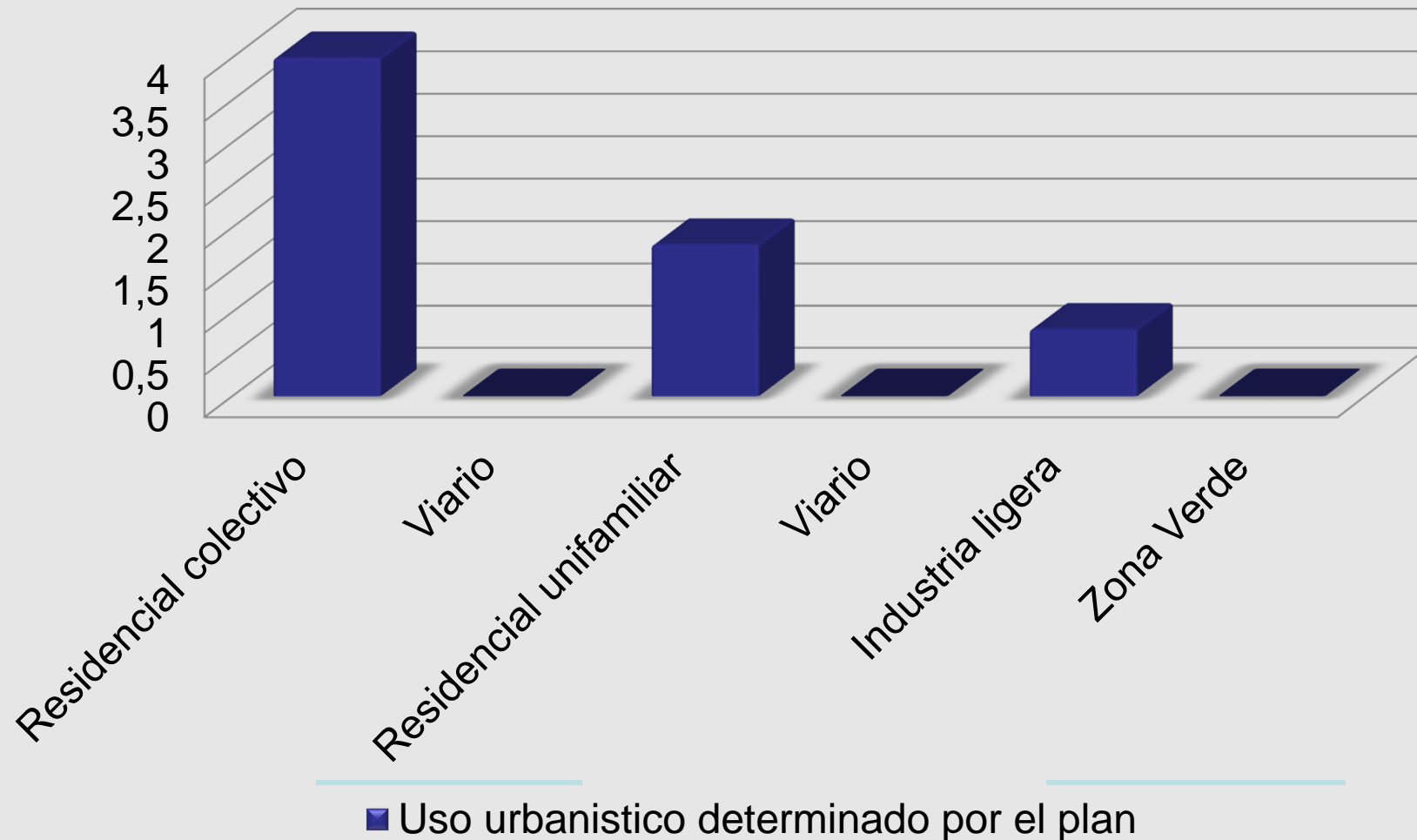
AREA DE REPARTO, EDIFICABILIDAD, COEFICIENTE DE PONDERACION,
APROVECHAMIENTO OBJETIVO, APROVECHAMIENTO TIPO,
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO, EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO

El **PLANEAMIENTO** al **CLASIFICAR** y **CALIFICAR** el suelo

- **DEFINE** sus **posibilidades urbanísticas de carácter objetivo** (la construcción que se puede realizar sobre cada terreno y el uso al que se puede dedicar el mismo).
- Estas **posibilidades objetivas** son **DESIGUALES**
- Para **EVITARLAS** (lotería del planeamiento) se utilizan **TÉCNICAS CORRECTORAS** instrumentadas en torno al **principio del reparto de los beneficios y cargas** del planeamiento entre los propietarios afectados en proporción a sus aportaciones.
- Inicialmente se utilizó la **TÉCNICA DE LA REPARCELACIÓN** (ley de 1956), y posteriormente, además de la técnica reparcelatoria, la figura del **APROVECHAMIENTO MEDIO** y posteriormente **APROVECHAMIENTO TIPO**

AREA DE REPARTO, EDIFICABILIDAD, COEFICIENTE DE PONDERACION,
APROVECHAMIENTO OBJETIVO, APROVECHAMIENTO TIPO,
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO, EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO

Uso urbanistico determinado por el plan



AREA DE REPARTO, EDIFICABILIDAD, COEFICIENTE DE PONDERACION,
APROVECHAMIENTO OBJETIVO, APROVECHAMIENTO TIPO,
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO, EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO

PRINCIPIO CONSTITUCIONAL DE
IGUALDAD (artículo 14 de la CE)

SE HACE EFECTIVO

AMBITO URBANISTICO

- **de la justa distribución de los beneficios y cargas del planeamiento**
- **por medio de la atribución subjetiva del aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento calculado**
- **a partir del aprovechamiento medio o tipo.**

AREA DE REPARTO, EDIFICABILIDAD, COEFICIENTE DE PONDERACION,
APROVECHAMIENTO OBJETIVO, APROVECHAMIENTO TIPO,
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO, EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO

Esta técnica del **APROVECHAMIENTO TIPO** tiene como **FINALIDADES FUNDAMENTALES:**

- la **obtención gratuita**, por parte de la **Administración**, del suelo necesario para la **ejecución de los sistemas generales**
 - la obtención de una más **equitativa distribución de los beneficios y las cargas derivadas del planeamiento** entre los diversos propietarios, y
 - la **recuperación por parte de la Comunidad** (a través de la Administración actuante) de una parte de las plusvalías generadas por el desarrollo urbanístico (Un porcentaje que suele ser del 10% aprovechamiento medio o tipo del sector).
- La técnica del aprovechamiento tipo no es genérica sobre todo el territorio, sino que se hace efectiva, a través de **un ámbito territorial determinado** que recibe el nombre de **ÁREA DE REPARTO**. Señala así el artículo 55.1 de la LUV que *“el área de reparto es el conjunto de terrenos respecto de los que el Plan General determina un mismo aprovechamiento tipo. Mediante el área de reparto se objetiva el principio de justa distribución de beneficios y cargas.”*
 - El área de reparto constituye un **ámbito del territorio delimitado** por criterios **objetivos, administrativos, geográficos y urbanísticos homogéneos** dentro del cual se ha fijado un mismo aprovechamiento tipo.
 - Es una **determinación estructural del plan general** a la cual deben adaptarse los planes de desarrollo

AREA DE REPARTO, EDIFICABILIDAD, COEFICIENTE DE PONDERACION,
APROVECHAMIENTO OBJETIVO, APROVECHAMIENTO TIPO,
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO, EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO

CONCEPTO
APROVECHAMIENTO
URBANISTICO

AMBITO EDIFICABILIDAD:

- edificabilidad unitaria (coeficiente de edificabilidad): metros cuadrados construidos o construibles de cualquier uso por metro cuadrado suelo m²t/m²s.
- Edificabilidad total: cantidad total de metros construidos o construibles, de cualquier uso, en la totalidad de la superficie de suelo considerado. M²t

AMBITO DE LOS APROVECHAMIENTOS:

Resulta de asignar a la edificabilidad un determinado uso y por tanto un contenido económico.

- Aprovechamiento objetivo
- Aprovechamiento tipo
- Aprovechamiento subjetivo
- Excedente aprovechamiento
- Compensación del excedente de aprovechamiento

AREA DE REPARTO, EDIFICABILIDAD, COEFICIENTE DE PONDERACION,
APROVECHAMIENTO OBJETIVO, APROVECHAMIENTO TIPO,
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO, EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO OBJETIVO

edificabilidad fijada por las normas u ordenanzas de cada zona o solar expresado en unidades de techo de **un determinado uso** por cada metro cuadrado de solar.

Aprovechamiento OBJETIVO de uso específico o concreto

Edificabilidad de un **determinado uso** correspondiente a una determinada **zona y tipología edificatoria**. M2tu/m2s

Aprovechamiento OBJETIVO de uso característico o global

Edificabilidad del **uso predominante** de una **tipología edificatoria** en una determinada **zona** y al cual deben **referirse los demás** mediante los correspondientes **coeficientes de ponderación u homogeneización** para **calcular la totalidad del aprovechamiento objetivo total** del área o sector contemplado.. M2tuc/m2s

AREA DE REPARTO, EDIFICABILIDAD, COEFICIENTE DE PONDERACION,
APROVECHAMIENTO OBJETIVO, APROVECHAMIENTO TIPO,
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO, EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO TIPO

Es el resultado de dividir el aprovechamiento objetivo homogeneizado total del área de reparto por la superficie total del ámbito que se considere (incorporación de los sistemas generales no existentes y exclusión de los existentes)

En resumen:

- en el numerador se integra la **suma total del aprovechamiento objetivo** fijado por el **Plan para el área de reparto**, excluyendo por tanto los usos dotacionales públicos que no acumulan aprovechamiento objetivo e incluyendo los usos dotacionales privados que si lo demandan
- y en el denominador la superficie total del área de reparto incluyendo los suelos dotacionales públicos no existentes y excluyendo los existentes.

AREA DE REPARTO, EDIFICABILIDAD, COEFICIENTE DE PONDERACION, APROVECHAMIENTO OBJETIVO, APROVECHAMIENTO TIPO, APROVECHAMIENTO SUBJETIVO, EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION O PONDERACION

- Dado que el **valor de mercado de cada uso urbanístico** suele ser **distinto (en condiciones normales, tiene mucho mas valor de mercado un metro cuadrado de techo residencial situado en primera línea de playa que un metro cuadrado de techo industrial localizado en el interior de un polígono)**, a la hora de calcular las edificabilidades debe ponderarse esas diferencias para asegurar el principio de igualdad y en consecuencia el equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento.
- A tal efecto deben aplicarse los correspondientes **“coeficientes de homogeneización o ponderación”**, que son los factores que ponderando el **distinto valor económico** que tienen cada uno de los usos previstos en el plan permiten obtener valores homogéneos de aprovechamiento urbanístico para el cómputo total del existente en la zona
- Lo normal es que siendo el aprovechamiento tipo una determinación de la ordenación estructural del planeamiento es que **dichos coeficientes vengán ya determinados en el planeamiento** como modo de obtención de dicho aprovechamiento tipo. (Cfr artículo 34 c LUV y 119.1 ROGTU).
- Sin embargo, es posible también que su **ratificación o recalcu** pueda realizarse en un momento posterior que generalmente coincide con el **inicio del proceso reparcelatorio** (Cfr. Artículo 119.5 y 407 del ROGTU)
- Si existiese una **incertidumbre razonable** en la evolución del mercado inmobiliario o si la heterogeneidad de los usos y las tipologías diferentes del característico, alcance tal grado de complejidad que **resulte impracticable o inadecuada e irracional su homogeneización por coeficientes**, procederá considerar como coeficiente único la unidad. (artículo 119.4 ROGTU)

AREA DE REPARTO, EDIFICABILIDAD, COEFICIENTE DE PONDERACION,
APROVECHAMIENTO OBJETIVO, APROVECHAMIENTO TIPO,
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO, EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO

Es la cantidad de metros cuadrados edificables sobre un terreno o parcela que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno. El **aprovechamiento subjetivo** se obtiene aplicando a la **parcela de que se trate el porcentaje del aprovechamiento tipo** que para cada caso determine la legislación vigente dentro de los límites impuestos por las normas estatales. Normalmente este porcentaje es como mínimo del 90%. (cfr. artículo 34 b) LUV).

$$ASA = S * AT * 90\%$$

En la LUV en el suelo urbano el porcentaje objeto de cesión según el art 21.2 de dicha Ley es del **5%**. Y en el suelo urbanizable es el **10%** según el artículo 23 b) de LUV

AREA DE REPARTO, EDIFICABILIDAD, COEFICIENTE DE PONDERACION,
APROVECHAMIENTO OBJETIVO, APROVECHAMIENTO TIPO,
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO, EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO

EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO

es la **diferencia** que resulta de restar al **aprovechamiento objetivo** o real de un terreno el **subjetivo** o apropiable que corresponde a la propiedad del mismo.

La figura contraria es el **déficit de aprovechamiento** que surge cuando al titular de una parcela le corresponde **mas aprovechamiento subjetivo** o apropiable **que** el **objetivo** previsto por el plan para aquella parcela. (artículo 34 d) LUV)

EA= AO-AS

COMPENSACION DEL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO

“compensación de un excedente de aprovechamiento es la operación jurídico-económica, de gestión urbanística, por la que se compensa onerosamente el derecho a construir el excedente de aprovechamiento que presenta un terreno. Los excedentes de aprovechamiento se compensan cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la administración o indemnizándole por su valor en metálico, en los términos dispuestos por esta Ley. Los particulares no pueden construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo compensado previamente. Los ingresos públicos por este concepto quedarán afectos al patrimonio municipal de suelo.”(Artículo 34 e) LUV)

AREA DE REPARTO, EDIFICABILIDAD, COEFICIENTE DE PONDERACION,
APROVECHAMIENTO OBJETIVO, APROVECHAMIENTO TIPO,
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO, EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO 3. SUELO URBANIZABLE



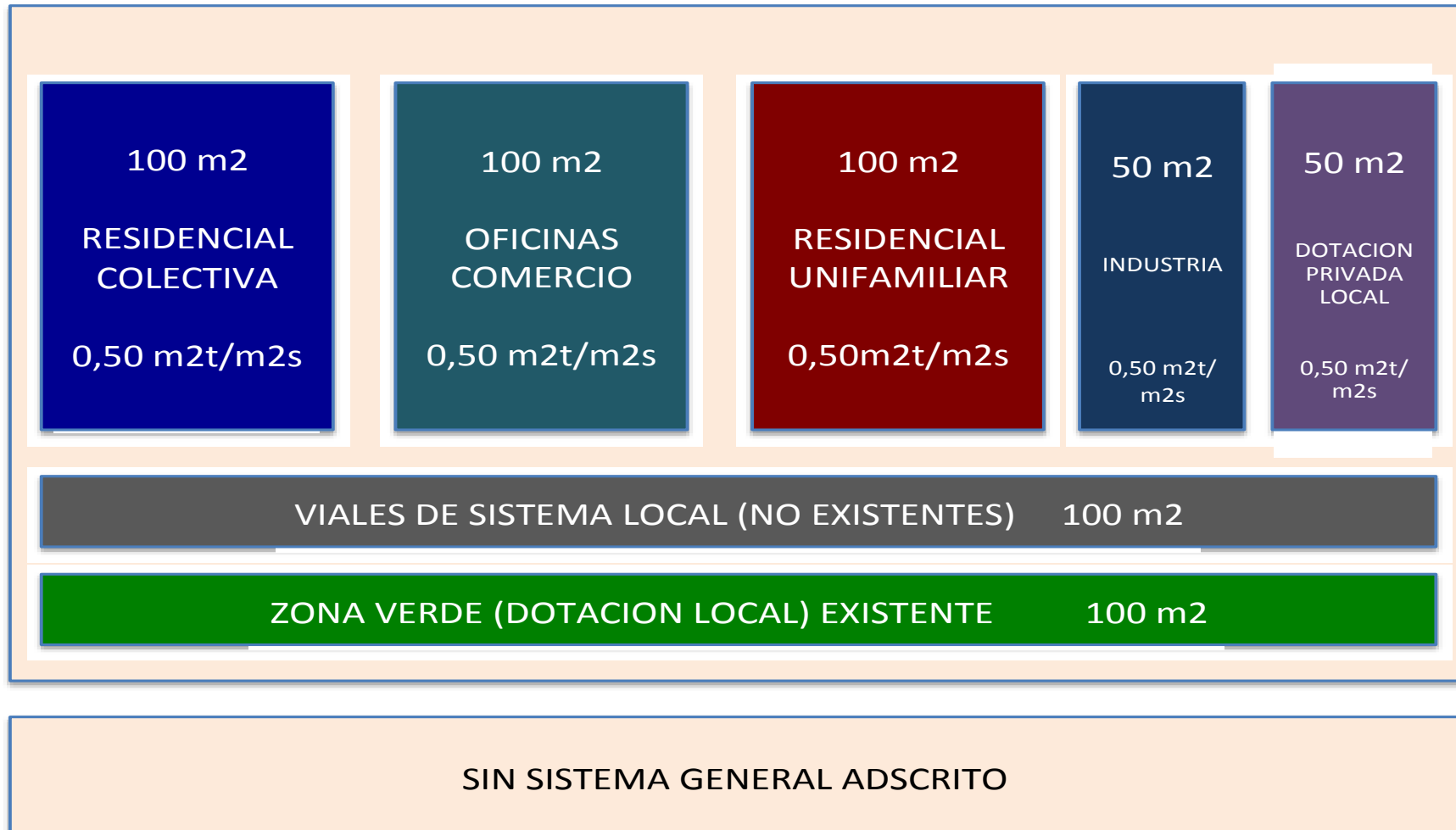
AREA DE REPARTO, EDIFICABILIDAD, COEFICIENTE DE PONDERACION, APROVECHAMIENTO OBJETIVO, APROVECHAMIENTO TIPO, APROVECHAMIENTO SUBJETIVO, EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO

SUELO URBANIZABLE AREA REPARTO 3

AREA DE REPARTO	ZONAS	USO TIPOLOGIA	SUPERFICIE BRUTA	EDIFICAB. UNITARIA	EDIFICAB. LUCRATIVA TOTAL	COEFICIENTE PONDERACION	APROVECHAMIENTO OBJETIVO USO CARACTERISTICO	AT AREA 3
AREA 3	Z1	VRC	100	0,50	50	1	50	AT 132,50 M2TU <hr/> 700 M2S 0,18928 M2TUC/M2S
	Z2	OFICINAS COMERCIO	100	0,50	50	0,90	45	
	Z3	VRU	100	0,50	50	0,50	25	
	Z4	INDUSTRIA	50	0,50	25	0,25	6,25	
	Z5	DOTACION LOCAL PRIVADA	50	0,50	25	0,25	6,25	
	VIALES	VIALES	100	0	0	0	0	
	ZONA VERDE	ZONA VERDE	100	0	0	0	0	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	100	0	0	0	0	
TOTALES			700		200		132,50	

AREA DE REPARTO, EDIFICABILIDAD, COEFICIENTE DE PONDERACION,
APROVECHAMIENTO OBJETIVO, APROVECHAMIENTO TIPO,
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO, EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO 2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO



AREA DE REPARTO, EDIFICABILIDAD, COEFICIENTE DE PONDERACION, APROVECHAMIENTO OBJETIVO, APROVECHAMIENTO TIPO, APROVECHAMIENTO SUBJETIVO, EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AREA REPARTO 2

AREA DE REPARTO	ZONAS	USO TIPOLOGIA	SUPERFICIE BRUTA	EDIFICAB. UNITARIA	EDIFICAB. LUCRATIVA TOTAL	COEFICIENTE PONDERACION	APROVECHAMIENTO OBJETIVO USO CARACTERISTICO	AT AREA 3
AREA 2	Z1	VRC	100	0,50	50	1	50	AT 132,50 M2TU <hr/> 500 M2S 0,265 M2TUC/M2S
	Z2	OFICINAS COMERCIO	100	0,50	50	0,90	45	
	Z3	VRU	100	0,50	50	0,50	25	
	Z4	INDUSTRIA	50	0,50	25	0,25	6,25	
	Z5	DOTACION LOCAL PRIVADA	50	0,50	25	0,25	6,25	
	VIALES NO EXISTENTES		100	0	0	0	0	
	ZONA VERDE EXISTENTE		100	0	0	0	0	
TOTALES	TOTAL CDP NEXIST		500		200		132,50	
	TOTAL DP EXIST		600					

AREA DE REPARTO, EDIFICABILIDAD, COEFICIENTE DE PONDERACION,
APROVECHAMIENTO OBJETIVO, APROVECHAMIENTO TIPO,
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO, EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO

En el suelo **URBANO CONSOLIDADO**:

- Si la parcela es **solar**,

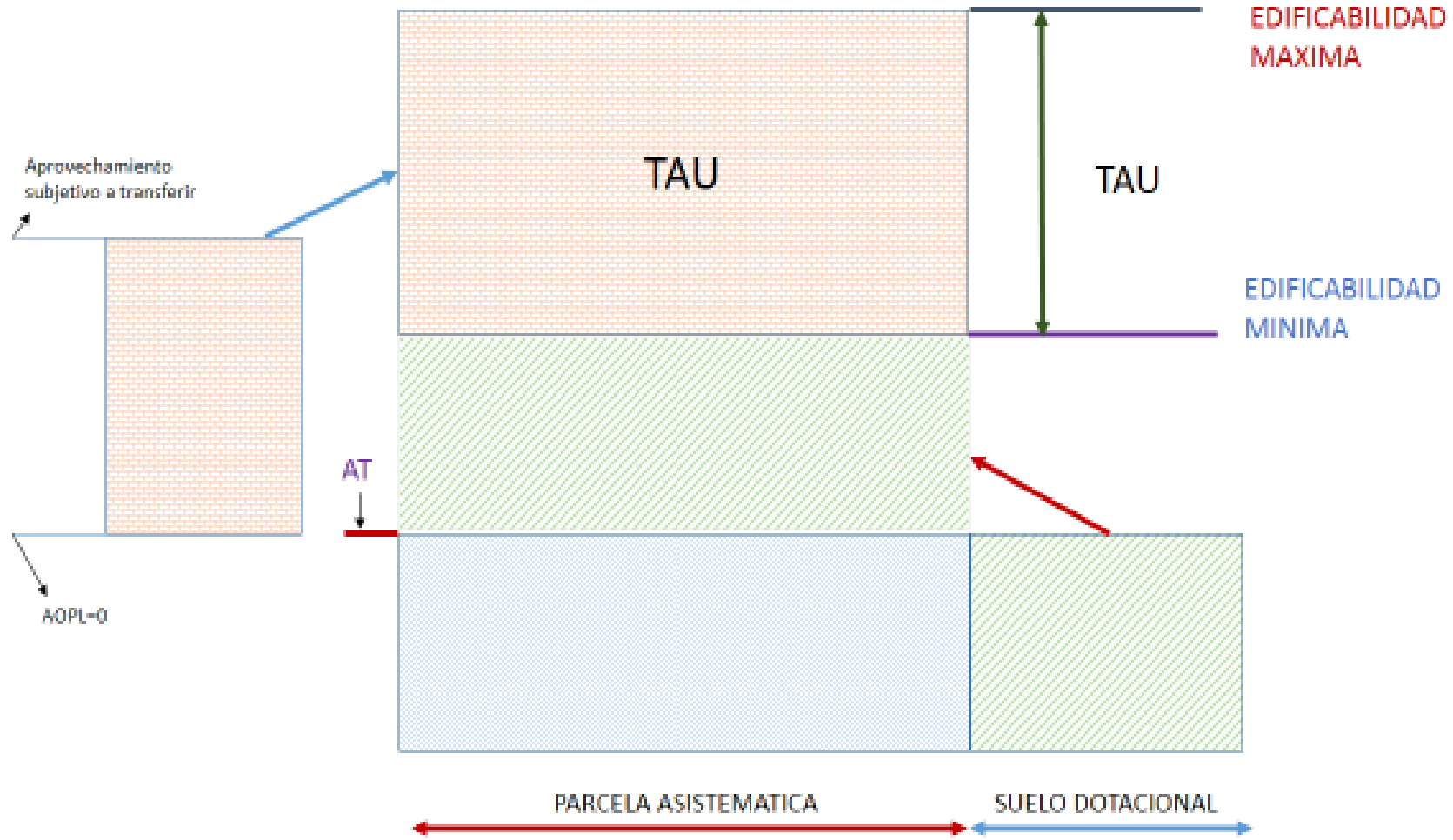
el área de reparto se conformará por la propia parcela, y en ella el aprovechamiento objetivo es igual al aprovechamiento subjetivo e igual al aprovechamiento tipo.

- Si la parcela todavía **no es solar**

el área de reparto se conformará por la parcela urbana y el suelo dotacional colindante necesario para dotarla de la condición de solar de manera que el excedente de la parcela en cuanto a su aprovechamiento objetivo pueda ser compensado a través de la cesión gratuita del suelo dotacional.

- No obstante, sobre el aprovechamiento tipo el plan puede establecer una **edificabilidad máxima** a la cual se podrá acceder a través de la correspondiente transferencia de aprovechamiento, como luego se verá.

AREA DE REPARTO, EDIFICABILIDAD, COEFICIENTE DE PONDERACION,
APROVECHAMIENTO OBJETIVO, APROVECHAMIENTO TIPO,
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO, EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO



APROVECHAMIENTO URBANISTICO. RESERVA.
TRANSMISION Y TRANSFERENCIA

- **Determinaciones Plan General**

- Clasificación del suelo
- Areas de Reparto
- Sectores
- Zonas, usos y tipologías
- Aprovechamiento Objetivo
- Coeficientes Ponderación u Homogenización
- Aprovechamiento tipo

- **Aprovechamiento Urbanístico:**

- Aprovechamiento Objetivo
- Aprovechamiento Tipo
- Aprovechamiento Subjetivo=Aprovechamiento tipo- 5 o 10%
- Excedente Aprovechamiento= Aprovechamiento Objetivo-
Aprovechamiento Subjetivo

APROVECHAMIENTO URBANISTICO. RESERVA. TRANSMISION Y TRANSFERENCIA

La asociación a la base gráfica registral de la del planeamiento urbanístico con sus metadatos correspondientes permite determinar para cada finca registral:

- El tipo de suelo a que pertenece
- El área de reparto en la que se encuentra
- El uso a que se destinará
- El índice de edificabilidad de la finca
- El coeficiente de homogeneización aplicable
- El aprovechamiento objetivo de la finca
- El aprovechamiento tipo que le corresponde
- El aprovechamiento subjetivo
- El excedente o déficit de aprovechamiento objetivo
- La superficie de finca que le correspondería en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución en la que se encuentre

FINCA : 254 m²

IE unitaria: 0,4 m²t/m²s

AT: 0,3980m²tuc/m²s

AS: AT*90%= 0,3582 m²tuc/m²S

AS/IE= metros cuadrados suelo por m² finca aportada=0,3582/04=0,8955

m²suelo/m² finca, o sea **254*0,8955=227,45 m²**

Aprovechamiento urbanístico= 227,45*0,4=90,98 m²t

APROVECHAMIENTO URBANISTICO. RESERVA. TRANSMISION Y TRANSFERENCIA

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO constituye un **elemento fundamental de la propiedad urbana** indisolublemente unido con su valoración por lo que ésta y las reglas valorativas del mismo son de competencia estatal (**STC 14/2007**)

DERECHO

no es una mera facultad del dominio, sino un **derecho subjetivo de carácter real**, pleno, **transmisible, oponible a tercero** mediante su inscripción registral, **de goce** y caracterizable como especial por su función social, con un objeto, distinto del suelo aunque se haya de integrarse en él mediante la edificación, concretado en el número de metros cuadrados de techo construibles, unidades de espacio o volumen, que se puede apropiar el propietario del suelo por determinación legal para ocuparlos con la edificación o para obtener su valor por transmisión voluntaria o forzosa.

Cfr. RDGRN 26 junio 2006. 14 junio 2011

OBJETO

Como objeto de derechos, es un bien inmaterial, inmobiliario, intra commercium, divisible, consumible (*por cuanto su destino determina su transformación en otro bien distinto la edificación*), fungible, individualizable, apropiable, por disposición de la ley, transmisible (*como cauce de ejecución del planeamiento, a través de las transferencias de aprovechamiento, o para realizar intereses particulares*), inscribible y susceptible de gravamen (hipoteca). La hipoteca del aprovechamiento, cuando éste se transforma en edificación, se extiende a la edificación que queda subrogada en el lugar de aquél.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO. RESERVA. TRANSMISION Y TRANSFERENCIA

La **adquisición del aprovechamiento** puede ser **originaria**, por determinación legal y del planeamiento, o **derivativa** por medio de negocio jurídico traslativo cuyo objeto sea el aprovechamiento.

La **atribución del aprovechamiento urbanístico** sigue siendo una creación del **planeamiento**, de acuerdo con el modelo tradicional español que arranca de la ley del Suelo de 1956.

Dentro de la **gestión del aprovechamiento urbanístico** (aprovechamiento subjetivo) puede distinguirse:

- **Transferencia**
- **Reserva de aprovechamiento**
- **Transmisión**

Su **extinción** se **produce por destrucción jurídica de su objeto, por alteración del planeamiento, o por su consumación** (transformación en edificación, en cuyo caso pasa a integrar el contenido del derecho de propiedad) (artículo 7.2 de Ley Suelo 2008).

APROVECHAMIENTO URBANISTICO. RESERVA. TRANSMISION Y TRANSFERENCIA

TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO

TECNICA
GESTION
URBANISTICA

TRIPLE
FINALIDAD

hacer posible el reparto de cargas y beneficios del planeamiento

el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación (subjetivos) y los reales (objetivos) permitidos por el planeamiento

la obtención de terrenos destinados a viales, zonas verdes, espacios libres públicos y demás dotaciones de carácter público.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO. RESERVA. TRANSMISION Y TRANSFERENCIA

TRANSFERENCIAS Y RESERVAS DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO EN LA COMUNIDAD VALENCIANA.

CONCEPTOS

EXCEDENTE DE
APROVECHAMIENTO

COMPENSACION DE
EXCEDENTE DE
APROVECHAMIENTO

artículo 185 de la LUV que señala que “1. Los propietarios de una finca pueden transferir su correspondiente aprovechamiento subjetivo a otras fincas que cuenten con excedentes de aprovechamiento. Estos son compensados en virtud de aquella transferencia, que legitimará la posterior edificación de los mismos.

2. La transferencia de aprovechamiento debe ser aprobada por el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas.

Dicha transferencia, así como la incorporación de terrenos al patrimonio municipal de suelo que conlleve, debe hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

3. La validez de toda transferencia exige la cesión gratuita al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de la finca cuyo aprovechamiento subjetivo sea transferido y la paridad de valor entre dicho aprovechamiento subjetivo y el excedente de aprovechamiento que es objeto de compensación con la transferencia.

No obsta para la validez de la transferencia ni el destino urbanístico -público o privado- de la finca cedida, ni su clasificación, ni el hecho de que las fincas afectadas estén ubicadas en distintas áreas de reparto, pero el Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de transferencias inadecuadas para el desarrollo del Plan.

4. Si el terreno aún no hubiera sido objeto de programación, la regla de equivalencia entre lo transferido y lo adquirido se verificará conforme a las reglas de valoración establecidas por la legislación estatal vigente en la materia.

5. Cuando en virtud de transferencia se ceda al Municipio un terreno ubicado en suelo urbanizable, el Ayuntamiento actuará como propietario de dicho terreno en la posterior gestión del suelo urbanizable afectado.

La adquisición mediante transferencias de excedentes de aprovechamiento ubicados en suelo urbanizable requiere que el Urbanizador suscriba la propuesta junto a los propietarios afectados.”

APROVECHAMIENTO URBANISTICO. RESERVA. TRANSMISION Y TRANSFERENCIA

REQUISITOS SUSTANTIVOS

1.- Parcela que origina el aprovechamiento a transferir

- La hipótesis tradicional tiene como premisa un terreno de origen que el plan clasifica como suelo urbano y califica como dotación pública.
- Pero también cabe la transferencia de aprovechamiento de una finca clasificada como suelo urbanizable
- Y además, resulta indiferente que el destino asignado por el plan a la parcela cuyo aprovechamiento se transfiere sea público o privado.
- Tampoco es impedimento el hecho de que parcela que cede y la que recibe el aprovechamiento estén adscritas a diferentes áreas de reparto.

2.- Que la finca de origen tenga aprovechamiento subjetivo que pueda transferirse

- Pese a que en la mayoría de ocasiones la parcela de origen estará calificada como dotación pública, (**Sin aprovechamiento objetivo**)
- nada impide que la transferencia tenga como presupuesto una finca de origen que sí tenga atribuido aprovechamiento objetivo y, en consecuencia, que sea apta para ser edificada.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO. RESERVA. TRANSMISION Y TRANSFERENCIA

3.- Parcela de destino del aprovechamiento urbanístico transferido.

Tratarse de una parcela con un excedente de aprovechamiento. Es decir con aprovechamiento objetivo superior al subjetivo

4.- Cesión de la parcela de origen al Ayuntamiento y paridad de valor entre el aprovechamiento transferido y el excedente compensado.

- parcela de la que se extrae el aprovechamiento sea cedida gratuitamente al Ayuntamiento, libre de cargas y en pleno dominio. Esta finca se incorpora automáticamente al patrimonio municipal de suelo.
- identidad de valor entre el aprovechamiento subjetivo transferido y el excedente compensado. Informe de valoración suscrito por técnico competente
- No hay inconveniente en la transferencia sea parcial y el resto se compense en metálico

APROVECHAMIENTO URBANISTICO. RESERVA. TRANSMISION Y TRANSFERENCIA

REQUISITOS FORMALES

1.- Otorgamiento de escritura pública. (arts 185 LUV. 33.1, 35 RD 1093/1997)

- en **escritura pública** otorgada por el **titular o titulares de las fincas** sobre las que se distribuya el aprovechamiento, o que resulten afectadas por la transmisión, así como por los **titulares de los derechos inscritos o anotados** sobre las mismas y que resulten afectados por la transferencia de aprovechamiento
- y que se **protocolicen planos** en los que quede reflejada la localización y las dimensiones de las fincas implicadas.

2.- Aprobación administrativa de la transferencia

- aprobación del Ayuntamiento, que está legitimado para denegarla cuando sea inadecuada para el desarrollo del plan
- Sin esa aprobación no es inscribible la transferencia (artículo 37 RD 1093/1997)

3.- Inscripción registral.

- La transferencia es objeto de inscripción en el folio de la finca de destino y de nota al margen de la última inscripción de dominio en la parcela de origen (arts. 1.2, 33 y 34 RD 1093/1997)
- Según Laso la inscripción es constitutiva

APROVECHAMIENTO URBANISTICO. RESERVA. TRANSMISION Y TRANSFERENCIA

PARTICULARIDADES LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO

SUELO URBANIZABLE

- el Ayuntamiento actuará como propietario del terreno cedido en la posterior gestión del sector donde se halle (art. 185.5.1º LUV)
- si lo que ocurre es que con la transferencia se pretende compensar un excedente en suelo urbanizable, será necesario que el agente urbanizador del sector correspondiente *“suscriba la propuesta junto a los propietarios afectados”* (art. 185.5.2º LUV, en relación con el 171.4 de esa misma ley y el 400 del ROGTU)
- cabe la posibilidad de transferencias de aprovechamiento en casos de **suelo urbanizable no programado**, en cuyo caso **no es exigible el consentimiento** del agente urbanizador por falta de nombramiento. (art 185.4 y 117 d) LUV)

SUELO URBANO EN AUSENCIA DE PROGRAMA (artículo 184 LUV)

- los propietarios podrán realizar, disfrutar y disponer del aprovechamiento subjetivo que, en cada momento, la ordenación urbanística otorgue a sus terrenos o solares.
 - Materializar su aprovechamiento subjetivo
 - Transferir su aprovechamiento subjetivo
 - Reserva del aprovechamiento previa cesión gratuita del suelo de su propiedad a la administración
 - *De ser imposible cualquiera de las anteriores alternativas, la expropiación del terreno a los cinco años de su calificación,*

APROVECHAMIENTO URBANISTICO. RESERVA. TRANSMISION Y TRANSFERENCIA

RESERVAS DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Las Reservas de aprovechamiento pueden definirse como **unas transferencias de aprovechamiento urbanístico aplazadas** o una **cesión anticipada de terrenos a las Administración, de tal manera que** si no hubiese desfase temporal entre la cesión del suelo destinado a dotación pública y la compensación del excedente de aprovechamiento del cedente o un tercero se estaría ante un supuesto de transferencia de aprovechamiento

La Administración obtiene por cesión y de forma anticipada el suelo dotacional, del que se desagrega el aprovechamiento, que retiene el propietario cedente a efectos de transferirlo cuando se den las condiciones que lo permitan.

Régimen jurídico.-

El **artículo 186** de la LUV se refiere a las reservas de aprovechamiento con el siguiente tenor:

“1. Con motivo de la transmisión al dominio público de terrenos con destino dotacional se podrá hacer reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a ellos, para su posterior transferencia. Según se trate de una transmisión a título oneroso o gratuito, la reserva la podrá hacer en su favor:

a) El propietario del terreno que lo ceda gratuitamente a la administración competente.

Procede la reserva de aprovechamiento, con motivo de una cesión de terrenos, cuando no dé lugar, directa e inmediatamente, a la compensación de un excedente de aprovechamiento. No podrá, por tanto, reservarse el aprovechamiento para ulterior transferencia, quien efectúe la cesión como consecuencia de inmediata transferencia o de una reparcelación.

Si la reserva se origina por renuncia a percibir el justiprecio por el suelo, el expropiado podrá, no obstante, reclamar el que proceda a cuenta de las plantaciones o construcciones que ceda con el terreno.

b) La Administración o el Urbanizador, público o privado, que sufrague el precio del terreno dotacional, cuando éste se adquiera para su destino público en virtud de una transmisión onerosa.

No ha lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con excedentes de aprovechamiento equivalentes al terreno dotacional público.

2. La reserva de aprovechamiento debe ser aprobada por el Ayuntamiento o Administración expropiante y se hará constar en el Registro de la Propiedad junto a la transmisión de la que traiga su causa. La reserva se cancelará, de igual forma, cuando se transfiera su aprovechamiento. El Ayuntamiento no puede oponerse a esa transferencia si, en su día, aceptó la cesión que motivó la reserva. Podrá oponerse a ello el Urbanizador, cuando se pretendan adquirir así excedentes de aprovechamiento radicados en el ámbito de la Actuación Integrada.

3. Cuando el aprovechamiento subjetivo que, en conjunto, corresponda a los propietarios afectados por un Programa sea inferior al total aprovechamiento objetivo de éste, el Urbanizador que financie la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento constitutivo de ella.

4. El titular de una reserva de aprovechamiento podrá solicitar su expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde que constituyó la reserva o el menor plazo que resulte de contar cinco años desde la calificación del terreno como suelo dotacional público.”

APROVECHAMIENTO URBANISTICO. RESERVA. TRANSMISION Y TRANSFERENCIA

Requisitos que legitiman una reserva de aprovechamiento

Origen de la reserva

- El artículo 186 se refiere únicamente al procedente de parcelas con destino dotacional que se transmitan al dominio público.

No acaba de entenderse el motivo de esta condición, máxime cuando el propio precepto instituye la reserva como un “trámite” preliminar para la posterior transferencia.

- Creo que es defendible a toda clase de suelos. Art 184 y 185 LUV
- Cabe tanto en el suelo urbano como urbanizable

Sujetos legitimados para hacer reserva de aprovechamiento urbanístico

- Si la cesión es gratuita, quien se reserva el aprovechamiento es el propietario
- Cuando la entrega de la finca es onerosa, la reserva de aprovechamiento podrá hacerla quien haya satisfecho la compensación

Aprobación de la reserva por la Administración

Inscripción registral de la reserva de aprovechamiento.

- Mediante nota al margen de la transmisión de la que traiga causa (art. 186.2 LUV).
- Folio independiente cuando se origine por expropiación o ocupación directa (art 39 RD 1093/1997)
- Casos de transmisión o gravamen del aprovechamiento reservado (artículo 39 y 42 del RD 1093/1997)

APROVECHAMIENTO URBANISTICO. RESERVA. TRANSMISION Y TRANSFERENCIA

La reserva de aprovechamiento urbanístico como posible fórmula de pago en especie del justiprecio expropiatorio

Reserva y posterior transferencia del aprovechamiento generado por una finca expropiada suponga el pago en especie del justiprecio

La Administración pretende obtener un suelo dotacional no incluido en ninguna unidad de ejecución, o bien antes de que se desarrolle la actuación urbanística en cuyo seno se verificaría la cesión gratuita

Posibilidad de acordar de mutuo acuerdo el importe del justiprecio y la modalidad de pago está plenamente reconocida por la Ley (art. 24 de la Ley de Expropiación Forzosa) y por la doctrina jurisprudencial y científica. **CONVENIOS EXPROPIATORIOS**

- En la **Comunidad Valenciana** el **suelo destinado a dotaciones públicas**, se podrá obtener, mediante **expropiación u ocupación directa, en cualquier momento y clase de suelo**, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la **administración actuante** de los **aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar** y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos. (Artículo 187 LUV).
- Téngase presente que según el **art 187 bis transcurridos 5 años** desde la aprobación del Plan los interesados tienen derecho a la expropiación de los terrenos calificados como dotacionales públicos.

CONTRIBUCION DE LAS BASE GRAFICAS REGISTRALES A LA GESTION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

ANTES DE LA APROBACIÓN DEL PLAN, DE SU MODIFICACIÓN, O DE FORMULACIÓN DE UN PROYECTO DE REPARCELACIÓN O ACTUACIÓN INTEGRADA

- **Información jurídico registral** de las fincas afectadas
- **Información del planeamiento** existente y sus determinaciones afectantes a las fincas registrales
- Información sobre el grado de **coordinación de las fincas registrales con las catastrales** a través del certificado de coordinación Catastro-Registro
- Información de las **capas de información territorial asociadas** a la base gráfica registral
- Información a través del **módulo de valoración económica** de todos aquellos aspectos que puedan contribuir a la mejor fijación de la edificabilidades de las distintas zonas, sus coeficientes de homogeneización o ponderación y en definitiva del aprovechamiento tipo del área de reparto

CONTRIBUCION DE LAS BASE GRAFICAS REGISTRALES A LA GESTION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

ANTES DE LA APROBACIÓN DEL PLAN, DE SU MODIFICACIÓN, O DE FORMULACIÓN DE UN PROYECTO DE REPARCELACIÓN O ACTUACIÓN INTEGRADA

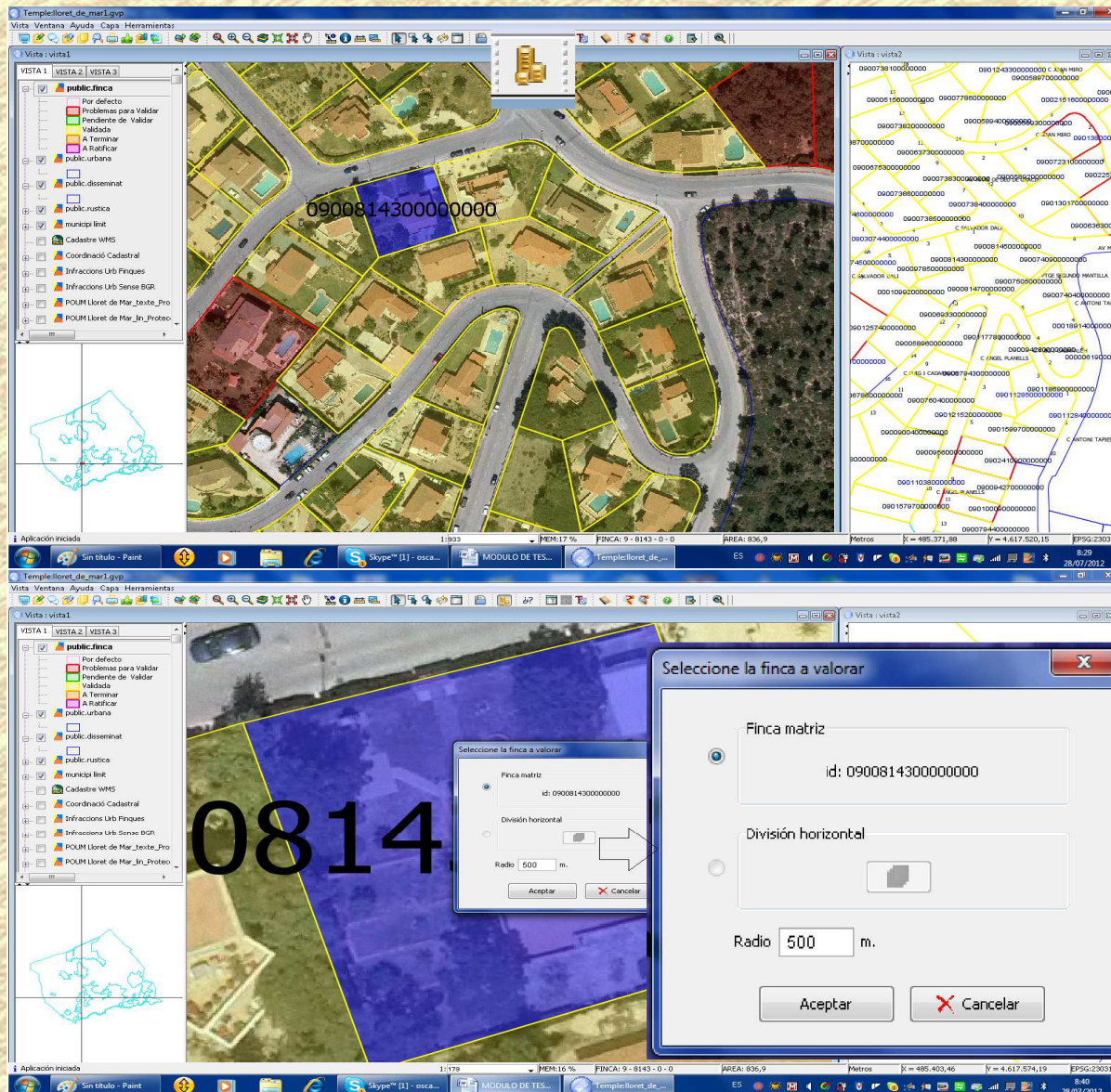
INFORME VALORACION ECONOMICA

PERMITE:

- Obtener el valor de mercado que le corresponde a una finca determinada
- por medio de la media aritmética de los precios de venta, de las tasaciones hipotecarias, de los valores de obra nueva, precios de venta en relación con tasación hipotecaria (testigos de valor)
- de la misma finca y otras similares que aparecen inscritos en el Registro de la Propiedad alrededor de aquella dentro del radio de acción que se determine (Filtros de primer grado y filtros de segundo grado)
- Y presentados de manera geográficamente ordenada a través del procedimiento de selección que se establece en el módulo de valoración incorporado a Temple.

CONTRIBUCION DE LAS BASE GRAFICAS REGISTRALES A LA GESTION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

MODULO DE VALORACION



SELECCIÓN DE LA FINCA A VALORAR

O

A CUALQUIERA DE LOS ELEMENTOS DE SU DIVISIÓN HORIZONTAL, PARA EL CASO EN QUE LOS HAYA.

CONTRIBUCION DE LAS BASE GRAFICAS REGISTRALES A LA GESTION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

MODULO DE VALORACION

VALORACION A PARTIR DE TESTIGOS REGS.

VISTA 5

id_finca_re...	id_finca_dh	id_registro	id_pueblo	id_provincia	id_municipio	nombre_reg...	fecha_actu...	seccion
35500	0900814300...	17013	3	17	95	LLORET DE ...	22-may-2012	9

distancia	id_finca_dh	id_finca_re...	naturaleza	grupo	superficie_e...	superficie_e...	superficie_t...	valor_indiv_
155.56	0900738000...	34562	Otras Natur...	otras	0.0	70.0	471.62	0
35.64	0901257400...	39531	Otras Natur...	otras	0.0	438.93	1853.0	0
181.62	0900794400...	35261	Otras Natur...	otras	0.0	183.15	810.0	0

BARRA DE RESUMEN

Id finca: 0900814300000000 radio: 500 m. Aplicar valor medio:(valor_medio_calc) seleccionados:3

DATOS DE ENTRADA

id_finca_re...	id_finca_dh	id_registro	id_pueblo	id_provincia	id_municipio	nombre_reg...	fecha_actu...	seccion
35500	0900814300...	17013	3	17	95	LLORET DE ...	22-may-2012	9

FILTROS

CFPN Fincas CFSN T. Valor Compra T. Valor Obra T. Valor Hipoteca T. Valor Ponderados

distancia	id_finca_dh	id_finca_re...	naturaleza	grupo	superficie_e...	superficie_e...	superficie_t...	valor_indiv_
155.56	0900738000...	34562	Otras Natur...	otras	0.0	70.0	471.62	0
35.64	0901257400...	39531	Otras Natur...	otras	0.0	438.93	1853.0	0
181.62	0900794400...	35261	Otras Natur...	otras	0.0	183.15	810.0	0

OPERACIONES

Recargar Eliminar Buffer Testigo Añadir

CONTRIBUCION DE LAS BASE GRAFICAS REGISTRALES A LA GESTION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

MODULO DE VALORACION

BARRA DE RESUMEN ←

DATOS DE ENTRADA

FILTROS

OPERACIONES ←

Valoración a partir de testigos registrales

Id finca: 090081430000000 radio: 500 m. Aplicar valor medio: (valor_medio_calc) seleccionados: 3

1- Datos de entrada

id_finca_re...	id_finca_dh	id_registro	id_pueblo	id_provincia	id_municipio	nombre_reg...	fecha_actu...	seccion
35500	0900814300...	17013		3	17	95 LLORET DE ...	22-may-2012	9

2- Filtros

CFPN Fincas CFSN T. Valor Compra T. Valor Obra T. Valor Hipoteca T. Valor Ponderados

distancia	id_finca_dh	id_finca_re...	naturaleza	grupo	superficie_e...	superficie_e...	superficie_t...	valor_indiv_
155.56	0900738000...	34562	Otras Natur...	otras	0.0	70.0	471.62	0
35.64	0901257400...	39531	Otras Natur...	otras	0.0	438.93	1853.0	0
181.82	0900794400...	35261	Otras Natur...	otras	0.0	183.15	810.0	0

Recargar Eliminar Buffer Testigo Añadir

SELECCION INICIAL DE TESTIGOS



TESTIGOS DE VALOR

CONTRIBUCION DE LAS BASE GRAFICAS REGISTRALES A LA GESTION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

MODULO DE VALORACION

FILTROS DE PRIMER GRADO

CFPN Fincas CFSN T. Valor Compra T. Valor Obra T. Valor Hipoteca T. Valor Ponderados

F.Espacial F.Naturaleza F.Superficie

Parámetros

Radio m.

Libre

distancia	id_finca_dh	id_finca_re...	naturaleza	grupo	superficie_e...	superficie_e...	superficie_t...	fect
0.00	0000102600...	1300	Vivienda	grupo para ...	0	387,85	1.988	27-c
0.00	0002395900...	26327	Vivienda	grupo para ...	0	133	1.555	31-c
0.00	0902328200...	50656	Vivienda	grupo para ...	0	204,44	1.389,96	22-c

seleccionados:333

FILTRO ESPACIAL

CONTRIBUCION DE LAS BASE GRAFICAS REGISTRALES A LA GESTION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

MODULO DE VALORACION

FILTROS DE PRIMER GRADO

Valoración a partir de testigos registrales

Id finca:0001419100000000 radio: 500 m. Aplicar valor medio:(valor_medio_calc) seleccionados:29

1- Datos de entrada

id_finca_re...	id_finca_dh	id_registro	id_pueblo	id_provincia	id_municipio	nombre_reg...	fecha_actu...	seccion
15733	0001419100...	17013	2	17	95	LLORET DE ...	22-may-2012	0

2- Filtros

CFPN Fincas CFSN T. Valor Compra T. Valor Obra T. Valor Hipoteca T. Valor Ponderados

F.Espacial F.Naturaleza F.Superficie

Parámetros

Aplicar filtro

Naturaleza

Grupo naturaleza

Nat: Vivienda Grup: grupo para viviendas en edificios plurifamiliares

Vivienda

grupo para viviendas en edificios plurifamiliares

trasteros y anejos

garajes

locales comerciales

grupo para los suelos rusticos

grupo para construcciones en suelo rustico

viviendas unifamiliares

grupo de edificios de viviendas

grupo para viviendas en edificios plurifamiliares

distancia	id_finca_dh	id_finca_re...	na	superficie_t...	fech
58.40	0000009200...	139	viv	6	940 15-j
229.67	0000061900...	807	viv	1	828 14-e
182.91	0000065500...	843	viv	7	1.039

seleccionados:122 Añadir

FILTRO
NATURALEZA

CONTRIBUCION DE LAS BASE GRAFICAS REGISTRALES A LA GESTION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

MODULO DE VALORACION

FILTROS DE PRIMER GRADO

CFPN Fincas CFSN T. Valor Compra T. Valor Obra T. Valor Hipoteca T. Valor Ponderados

F.Espacial F.Naturaleza **F.Superficie**

Parámetros


Aplicar filtro

Supf.edificada útil (no hay dato) 5% -

Supf.edificada construida 225.14 m² 5% 213,88 m² / 236,40 m²

Supf.terreno 1050.0 m² 5% 997,50 m² / 1102,50 m²

distancia	id_finca_dh	id_finca_re...	naturaleza	grupo	superficie_e...	superficie_e...	superficie_t...	fect
189.02	0900811800...	35478	Otras Natur...	otras	0	177	257,507	
247.33	0901779100...	45805	Solar	solares	0	1.022	1.022	
0.00	0002395900...	26327	Vivienda	grupo para ...	0	133	1.555	31

seleccionados:333  Añadir

FILTRO
SUPERFICIE

CONTRIBUCION DE LAS BASE GRAFICAS REGISTRALES A LA GESTION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

MODULO DE VALORACION

FILTROS DE SEGUNDO GRADO

CFPN Fincas CFSN T. Valor Compra T. Valor Obra T. Valor Hipoteca T. Valor Ponderados

F. Antigüedad

Parámetros

Fecha compra: 1977-08-11 2 años 1975-08-11 / 1979-08-11

Fecha obra: (no hay dato) 2 años -

Fecha hipoteca: (no hay dato) 2 años -

distancia	id_finca_dh	id_finca_re...	naturaleza	grupo	superficie_e...	superficie_e...	superficie_t...	fect
48.78	0901172300...	38602	Otras Natur...	otras	0	112,92	857	22-j
339.06	0901136900...	38222	Otras Natur...	otras	0	194,94	654,19	10-d
87.36	0901218200...	39120	Vivienda	grupo para ...	0	107,33	2.225	21-i

seleccionados:11

FILTRO
ANTIGÜEDAD

CONTRIBUCION DE LAS BASE GRAFICAS REGISTRALES A LA GESTION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

MODULO DE VALORACION

FILTROS DE SEGUNDO GRADO



2- Filtros

CFPN Fincas CFSN T. Valor Compra T. Valor Obra T. Valor Hipoteca T. Valor Ponderados

seleccionados:25 Med_v_ind_compra:322114,50 Med_v_ind_compra_m2contrs:1510,01

distancia	id_finca_dh	id_finca_re...	naturaleza	grupo	superficie_e...	superficie_e...	superficie_t...	valor_in
434.35	0002395900...	26327	Vivienda	grupo para ...	0.0	133.0	1555.0	920000
123.09	0001143400...	12663	Vivienda	grupo para ...	0.0	955.3	955.3	260000
100.13	0001703100...	19162	Vivienda	grupo para ...	0.0	255.97	869.0	312000
100.12	0001523300...	17110	Vivienda	grupo para ...	0.0	206.13	944.2	420710
182.91	0002143700...	23728	Vivienda	grupo para ...	0.0	102.0	893.0	300000
228.29	0001311700...	14509	Vivienda	grupo para ...	0.0	295.05	899.0	440000
282.87	0000725700...	8291	Vivienda	grupo para ...	0.0	46.96	2225.0	120000
107.52	0000446000...	5135	Vivienda	grupo para ...	0.0	236.34	881.0	400000
116.48	0002072100...	22994	Vivienda	grupo para ...	0.0	183.91	922.0	80000

« ||| »

 Añadir  Informe

FILTRO
VALOR
COMPRA

CONTRIBUCION DE LAS BASE GRAFICAS REGISTRALES A LA GESTION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

MODULO DE VALORACION

FILTROS DE SEGUNDO GRADO



2- Filtros

CFPN Fincas CFSN T. Valor Compra **T. Valor Obra** T. Valor Hipoteca T. Valor Ponderados

seleccionados:0 Med_v_ind_obra:00,00 Med_v_ind_Obra_m2contrs:00,00

distancia	id_finca_dh	id_finca_re...	naturaleza	grupo	superficie_e...	superficie_e...	superficie_t...	valor_indiv_
-----------	-------------	----------------	------------	-------	-----------------	-----------------	-----------------	--------------

« ||| »

 Añadir  Informe

FILTRO
VALOR
OBRA NUEVA

CONTRIBUCION DE LAS BASE GRAFICAS REGISTRALES A LA GESTION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

MODULO DE VALORACION

FILTROS DE SEGUNDO GRADO

2- Filtros

CFPN Fincas CFSN T. Valor Compra T. Valor Obra **T. Valor Hipoteca** T. Valor Ponderados

seleccionados:24 Med_sub_hip:494963,95 Med_sub_hip_m2contrs:2262,43

e...	superficie_t...	valor_indiv_...	valor_indiv_...	subasta_hip...	tasacion_hi...	tipo	fecha_compra	fecha_obra	fec
	1555.0	920000	0	1228400	0	PU	2007-10-31		200
	955.3	260000	0	331400	0	PU	2005-07-28		200
	869.0	312000	0	541800	0	PU	2004-11-04		200
	944.2	420710	0	530460	0	PU	2005-08-24		200
	893.0	300000	0	265000	0	PU	2006-04-26		200
	899.0	440000	0	220000	0	PU	2006-08-02		200
	1003.0	0	0	441470	0	PU	2008-02-29		200
	2225.0	120000	0	142100	0	PU	2008-02-14		200
	881.0	400000	0	831619	0	PU	2005-06-06		200

 Añadir

 Informe

FILTRO
VALOR
TASACION
HIPOTECA

CONTRIBUCION DE LAS BASE GRAFICAS REGISTRALES A LA GESTION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

MODULO DE VALORACION

FILTROS DE SEGUNDO GRADO

2- Filtros

CFPN Fincas CFSN T. Valor Compra T. Valor Obra T. Valor Hipoteca T. Valor Ponderados

Parámetros

$\leq VC / VT \leq$

Se eliminan testigos con dif fecha compra y tasac sup 1año

seleccionados:12 Med_sub_hip:472945,94 Med_sub_hip_m2contrs:2165,86

distancia	id_finca_dh	id_finca_re...	naturaleza	grupo	superficie_e...	superficie_e...	superficie_t...	fect
166.27	0000188700...	2400	Vivienda	grupo para ...	0	185,9	712	30-r
282.87	0000725700...	8291	Vivienda	grupo para ...	0	46,96	2.225	14-f
123.09	0001143400...	12663	Vivienda	grupo para ...	0	955,3	955,3	28-j
386.30	0001212200...	13354	Vivienda	grupo para ...	0	308	2.459,9	11-j
41.65	0001409200...	15634	Vivienda	grupo para ...	0	116,59	976	19-c
0.00	0001418900...	15731	Vivienda	grupo para ...	0	212.09	843	28-s

FILTRO
VALOR
PONDERADO

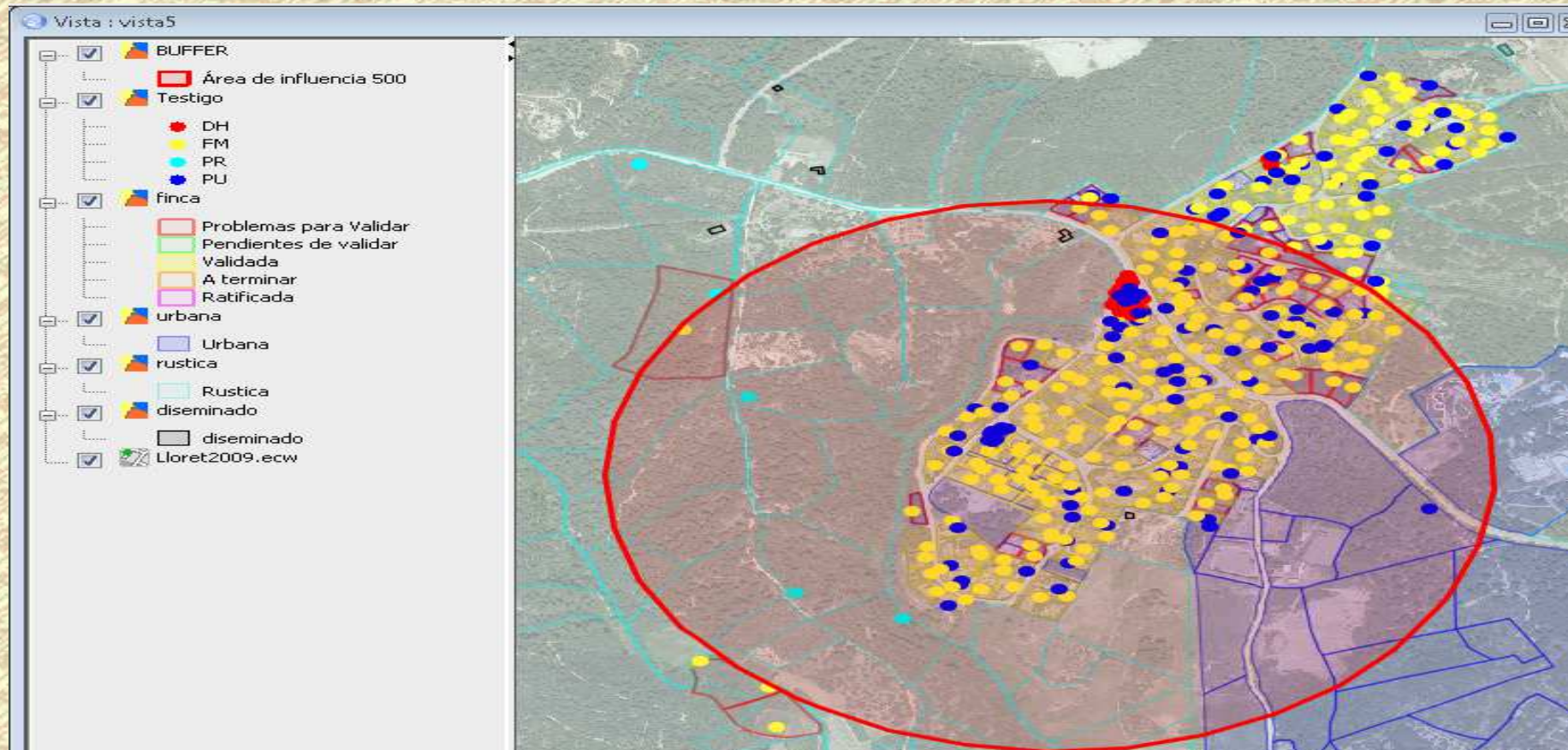
(PRECIO VENTA
/
TASACION
HIPOTECARIA)

VC/VT

CONTRIBUCION DE LAS BASE GRAFICAS REGISTRALES A LA GESTION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

MODULO DE VALORACION

VISUALIZACION GRAFICA DE LOS TESTIGOS DE VALOR



CONTRIBUCION DE LAS BASE GRAFICAS REGISTRALES A LA GESTION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

MODULO DE VALORACION

INFORME VALORACION ECONOMICA



CERTIFICACIÓN DE TESTIGOS DE VALOR ZONAL

Registro de la Propiedad : 3045 DENIA 1
Municipio: 3 63 DENIA
Finca Registral de Referencia: 1400752800000000
Cálculo zonal: 1000.0 metros de radio
Escala: (Automática) 1:37328 Fecha: 22/05/2013
Proyección: UTM Huso: 31 Datum: ED50
RASTER: ORTO_5000_ICV_2007

D./D^a. GONZALO AGUILERA ANEGÓN, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE DENIA 1 Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, PROVINCIA DE ALICANTE, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

Siendo de legítimo interés del solicitante el acceso a los datos de valor del conjunto de fincas cercanas a la que viene de referencia, actuando en base a los artículos 225.5 LH y el artículo 332.5 RH en virtud de presentación en este Registro de DENIA 1 de solicitud expresa de certificación relativa a los siguientes extremos.

CONTRIBUCION DE LAS BASE GRAFICAS REGISTRALES A LA GESTION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

MODULO DE VALORACION

INFORME VALORACION ECONOMICA

DATOS DE LA SOLICITUD

El presente certificado contiene una relación de testigos registrales de valor basada en los requerimientos manifestados en la solicitud presentada:

FILTROS DE PRIMER GRADO

Características de las fincas donde se encuentran los testigos de valor manifestados en el presente certificado.

RADIO DE DISTANCIA A LA FINCA DE REFERENCIA *	1000.0m
RELACIÓN DE NATURALEZA CON LA FINCA DE REFERENCIA **	misma naturaleza
RELACIÓN DE SUPERFÍCIE CON LA FINCA DE REFERENCIA ***	todas superficies

* Distancia dentro de la cual han sido seleccionadas todas la fincas en principio existentes.

** Coincidencia de la naturaleza de las fincas seleccionadas con la que sirve de referencia.

*** Grado de cercanía superficial de las fincas seleccionadas con la que sirve de referencia.

FILTROS DE SEGUNDO GRADO

Naturaleza de los testigos de valor seleccionados en base a la solicitud.

PRECIO DE VENTA INSCRITO *	29
TASACIÓN HIPOTECARIA INSCRITA **	7
VALOR DE LA OBRA NUEVA INSCRITA ***	9
PRECIO DE VENTA PONDERADO POR SU PROPIA TASACIÓN HIPOTECARIA ****	1

* Testigos consistentes en el precio de venta inscrito en los folios de las fincas seleccionadas.

** Testigos consistentes en la tasación hipotecaria de los folios de las fincas seleccionadas.

*** Testigos consistentes en el valor de la obra nueva de los folios de las fincas seleccionadas.

**** Testigos consistentes en precios de venta con tasación hipotecaria coincidente.

CONTRIBUCION DE LAS BASE GRAFICAS REGISTRALES A LA GESTION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

MODULO DE VALORACION

INFORME VALORACION ECONOMICA

CERTIFICO:

Que los datos registrales de la finca tomada como referencia para averiguar los testigos de valor de la zona seleccionada en torno a la misma son:

Idufir	Naturaleza	Área	
1400752800000000	Solar	0.0m ²	

Se acompaña al presente documento en base a la solicitud presentada, la siguiente información:

Nota Simple Informativa*	
Base Gráfica Registral**	X
Nota Simple Económica***	
Certificado de Coordinación Catastral****	
Consulta Urbanística*****	
Consulta Ambiental*****	

* NOTA SIMPLE INFORMATIVA

La nota simple es manifestación profesional de valor puramente informativo que hace el Registrador acerca del contenido de los asientos registrales pero sin llegar a dar fe del mismo.

** BASE GRÁFICA REGISTRAL

El Registro de la propiedad, a través de la aplicación informática a la que se refiere el artículo 9.1 de la ley hipotecaria: Emite una certificación gráfica donde se aprecia visualmente el perímetro individual de la finca registral elegida sobre una imagen del territorio. -Advierte de la correcta descripción de la finca (perímetro de color amarillo) o de la existencia de defectos descriptivos que impiden al registrador afirmar la localización geográfica de la finca con claridad (perímetro de color rojo). -Se compromete a dictaminar sobre el modo de solucionar la deficiencia apreciada. -Permite que sobre la base gráfica registral solicitada se pueda incorporar la información urbanística, ambiental o administrativa correspondiente.

*** NOTA SIMPLE ECONÓMICA

El Registro de la Propiedad facilita certificado de los siguientes datos de naturaleza económica que pueden aparecer inscritos sobre una finca, analizando en un solo documento y por su fecha:

- Datos de situación de la finca y datos descriptivos superficiales y de calificación administrativa.
- En caso de existir, el precio de venta y la fecha en que fue realizada.
- En caso de hipoteca, la tasación hipotecaria del inmueble y la fecha en que se constituyó la hipoteca.
- En caso de hallarse inscrita obra nueva de una construcción sobre el suelo de la finca, el valor de la misma y su fecha.

**** CERTIFICADO DE COORDINACIÓN CATASTRAL

El Registro de la Propiedad facilita certificación de coordinación catastral donde se aprecia superpuesta la descripción registral de la finca sobre el parcelario catastral actual con el que se corresponde. De esta forma se analiza en un solo documento: -Si existe coincidencia o divergencia sustantiva entre la descripción del inmueble que hace el registro y la que hace el catastro. -Si la descripción registral y/o la catastral del inmueble son correctas o defectuosas. En este último caso, no puede haber coordinación entre registro o catastro hasta que cada uno describa el objeto de manera adecuada. -En cualquier caso, la forma de proceder para solucionar las deficiencias descriptivas que pudieran llegar a ser advertidas.

***** CONSULTA URBANÍSTICA O AMBIENTAL

La información territorial asociada a la base gráfica registral no es información inscrita en el registro de la propiedad, por lo tanto se considera como un simple proceso tecnológico y automático de selección, exento de cualquier tratamiento o interpretación jurídica por parte del Registro de la Propiedad o de los servicios competentes, cuyo cometido es la exposición genérica de las circunstancias ambientales/urbanísticas, aplicables a aquella porción del territorio sobre la que ha sido configurada y validada la base gráfica registral.

CONTRIBUCION DE LAS BASE GRAFICAS REGISTRALES A LA GESTION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

MODULO DE VALORACION

INFORME VALORACION ECONOMICA

PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE LOS TESTIGOS ZONALES:

La presente selección ha sido efectuada tomando como base la totalidad de los testigos existentes en el ámbito territorial del Distrito Hipotecario de este Registro de la Propiedad que en la actualidad asciende a 98383 .

A dichos testigos se tiene constante acceso a través de la documentación que permanentemente se presenta e inscribe en el Registro de la Propiedad y que se halla constituida por la totalidad de las Escrituras públicas notariales otorgadas, la documentación judicial y administrativa expedida y la documentación privada presentada que tengan por objeto fincas situadas en el Distrito Hipotecario de este Registro de la Propiedad.

CRITERIOS DE SELECCIÓN	
Por razón de lejanía han sido despreciados *	85252
Por la naturaleza del inmueble han sido despreciados **	13084
Por razón de su antigüedad, han sido despreciados ***	0

* Se considera despreciable la existencia de testigos fuera del ámbito marcado en el plano geográfico que se acompaña y que cubre un radio de 1000.0 m en relación al bien de referencia, según el ámbito espacial seleccionado por el propio solicitante.

** Se desprecian todos aquellos testigos que no revistan una naturaleza más o menos próxima (según el criterio seleccionado) a la de la finca de referencia.

*** Se consideran despreciables todos aquellos testigos cuya última inscripción registral sea anterior a la fecha a partir de la cual el solicitante nos requiere información.

CRITERIOS DE ELECCIÓN	
Atendiendo al precio de venta se toma un total de	29
Atendiendo a la tasación hipotecaria se toma un total de	
Atendiendo al valor de las obras nuevas se toma un total de	
Por razones de coherencia ponderativa* se toma un total de	

* Dadas las posibles discrepancias entre el testigo de valor resultante de la última transmisión dominical de un inmueble y su posible correspondiente tasación hipotecaria, solo son tenidos en consideración aquellos testigos de valor declarados en transmisiones cuando gozan de la referencia de una tasación hipotecaria que consista en al menos el 0.0% del importe de aquel y no exceda del 0.0% del mismo.

CONTRIBUCION DE LAS BASE GRAFICAS REGISTRALES A LA GESTION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

MODULO DE VALORACION

INFORME VALORACION ECONOMICA



CÁLCULOS MEDIOS DE SELECCIÓN

NÚMERO DE TESTIGOS	29
DISTANCIA MEDIA A FINCA DE REFERENCIA	507,61m
NATURALEZA PREDOMINANTE	Solar
SUPERFICIE MEDIA	4136,33m²
ANTIGÜEDAD MEDIA	05-05-2005
PONDERACIÓN MEDIA	0,51
NATURALEZA DEL TESTIGO DE VALOR	*Desconocido*
VALOR MEDIO DE LOS TESTIGOS SELECCIONADOS	1689137,87€
VALOR MEDIO DE LOS TESTIGOS SELECCIONADOS POR m²	465,69€

CONTRIBUCION DE LAS BASE GRAFICAS REGISTRALES A LA GESTION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO



VIGENTE EL PLANEAMIENTO

◆ Información de las determinaciones del planeamiento afectantes a las fincas

- Clasificación y calificación urbanística de la finca
- Uso y edificabilidad unitaria
- Coeficiente de homogeneización
- Aprovechamiento objetivo
- Aprovechamiento tipo
- Aprovechamiento Subjetivo
- Excedente de aprovechamiento

◆ Información gráfica y registral sobre la gestión de las reservas y transferencias de aprovechamiento urbanístico

Información gráfica AU AOPL>ASA

Información gráfica y registral sobre la gestión de las reservas y transferencias de aprovechamiento urbanístico

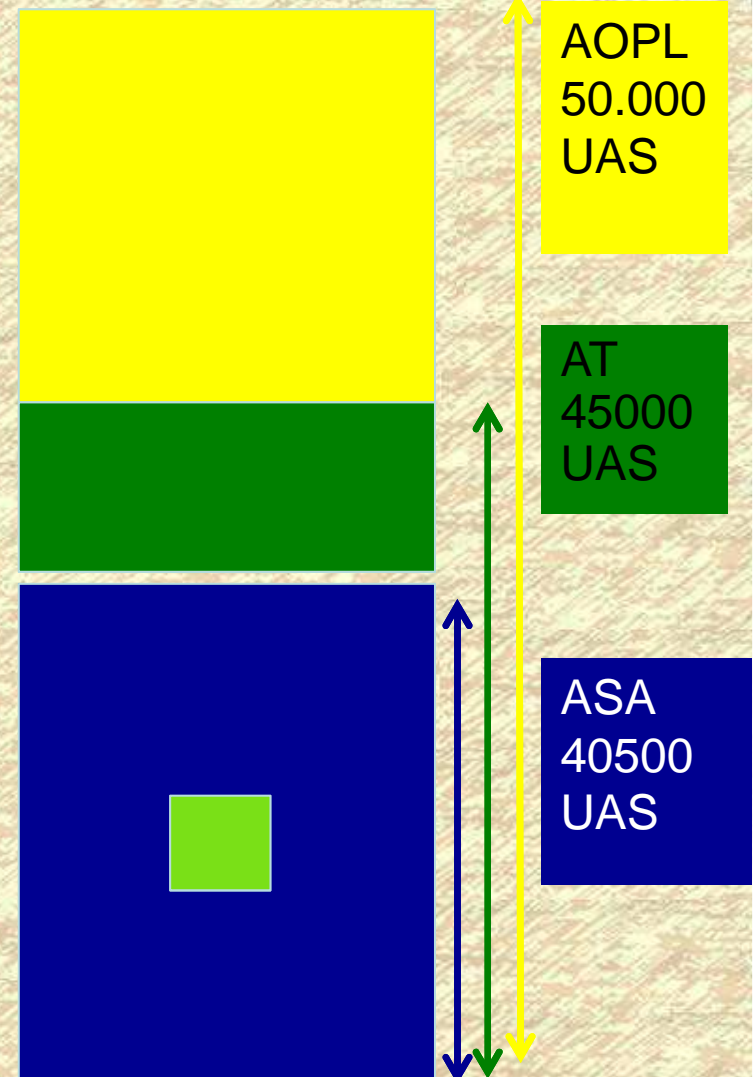
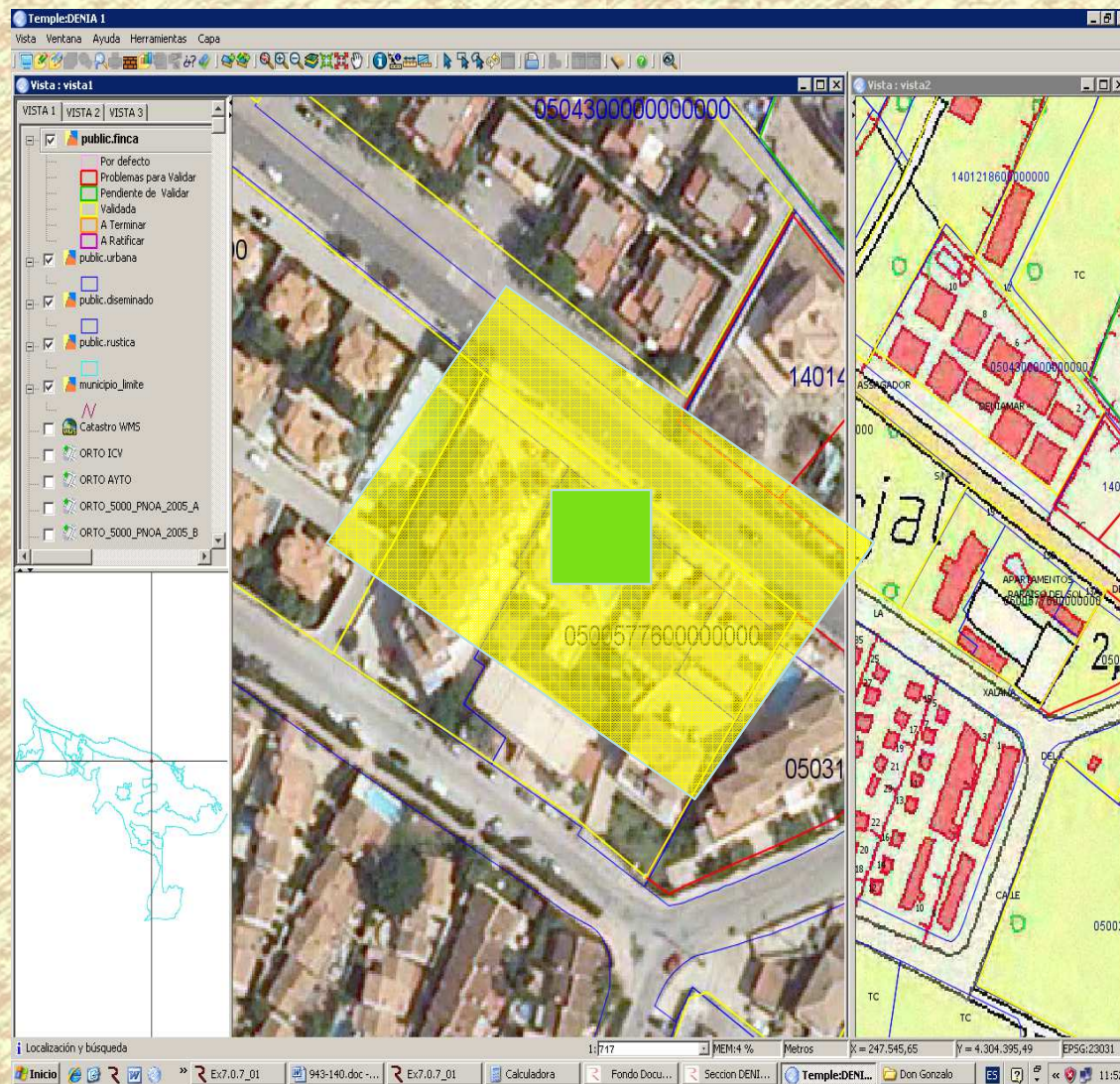
FINCA:



AOPL>ASA



ASA: Posible Reserva o Transferencia



Información gráfica AU ASA>AOPL

Información gráfica y registral sobre la gestión de las reservas y transferencias de aprovechamiento urbanístico

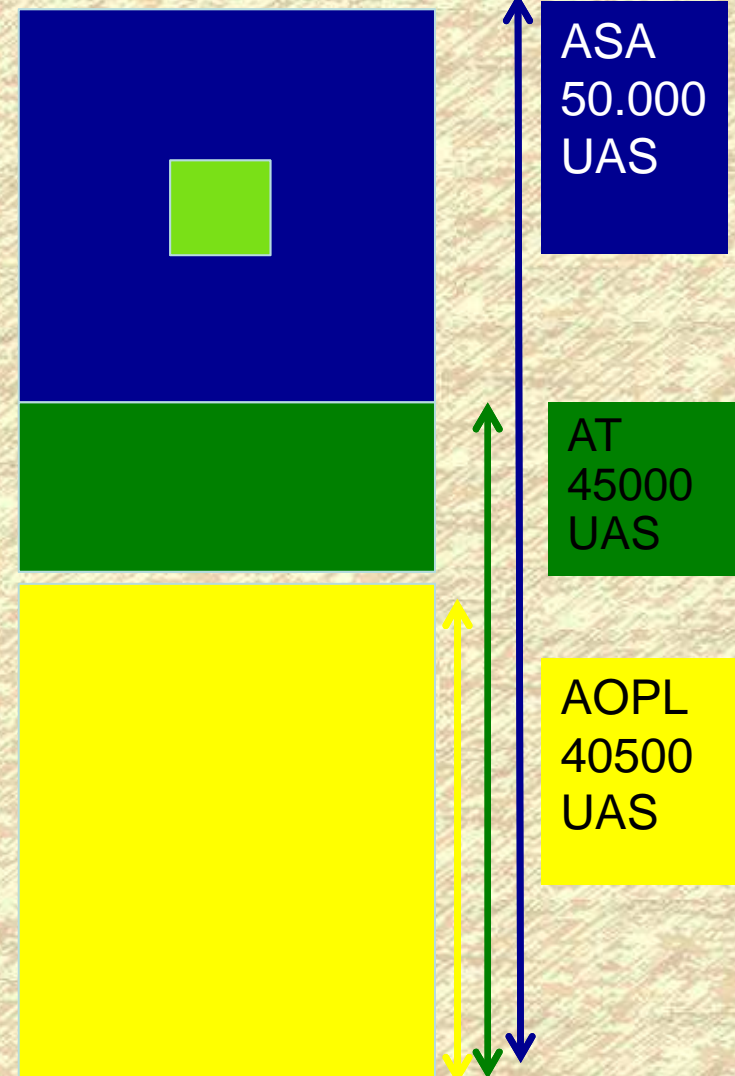
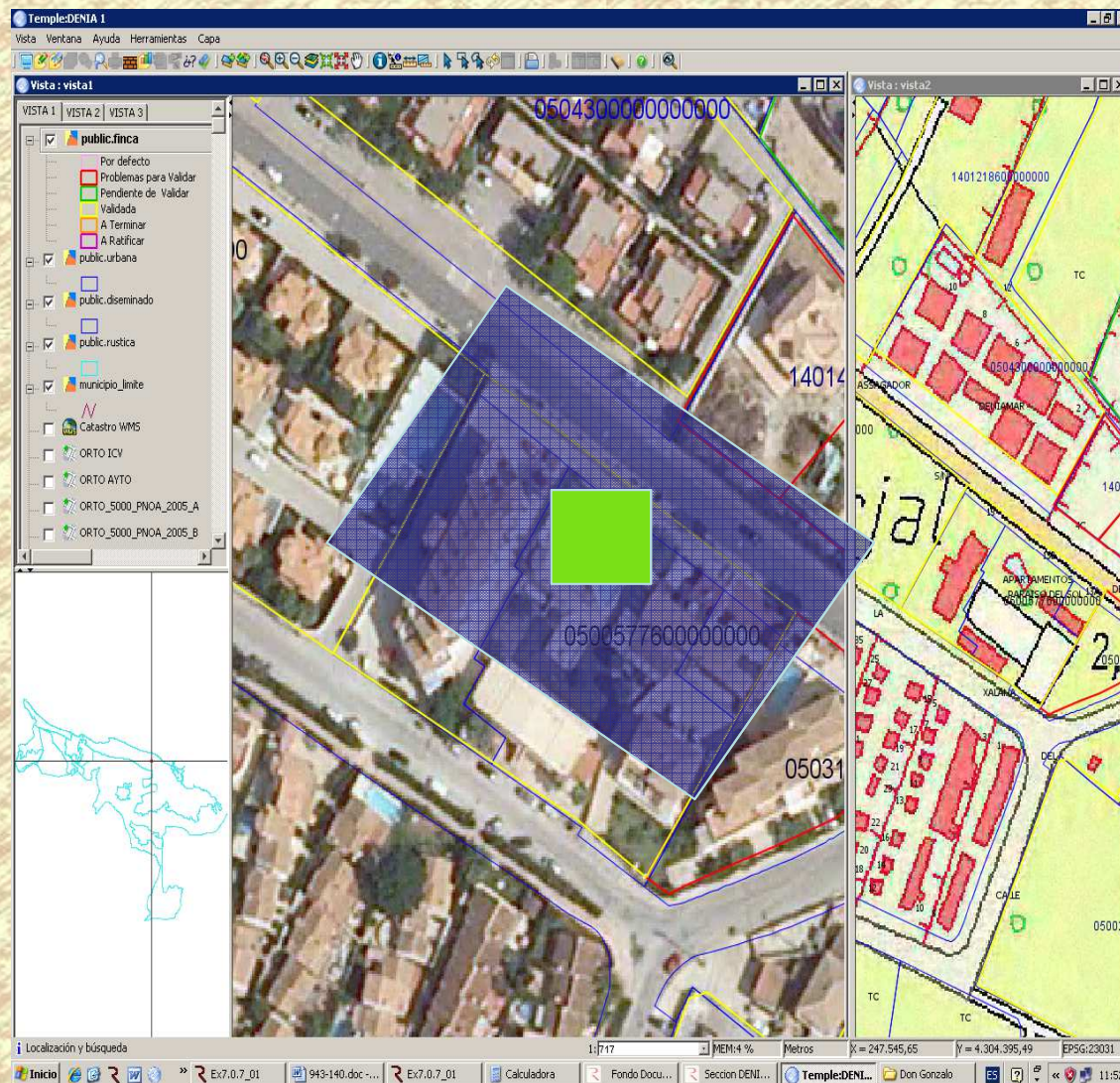
FINCA:



ASA>AOPL





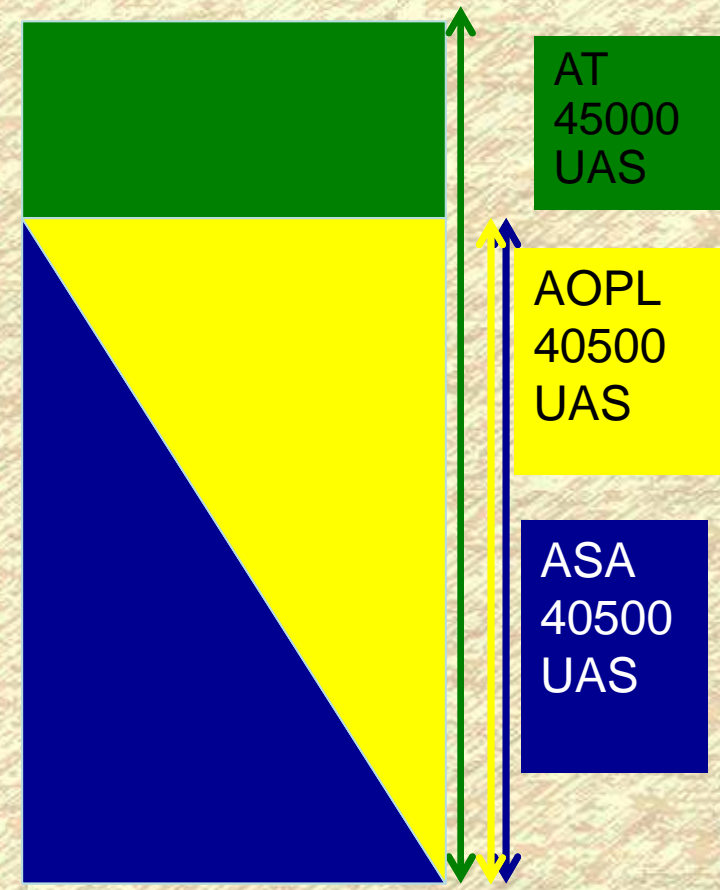
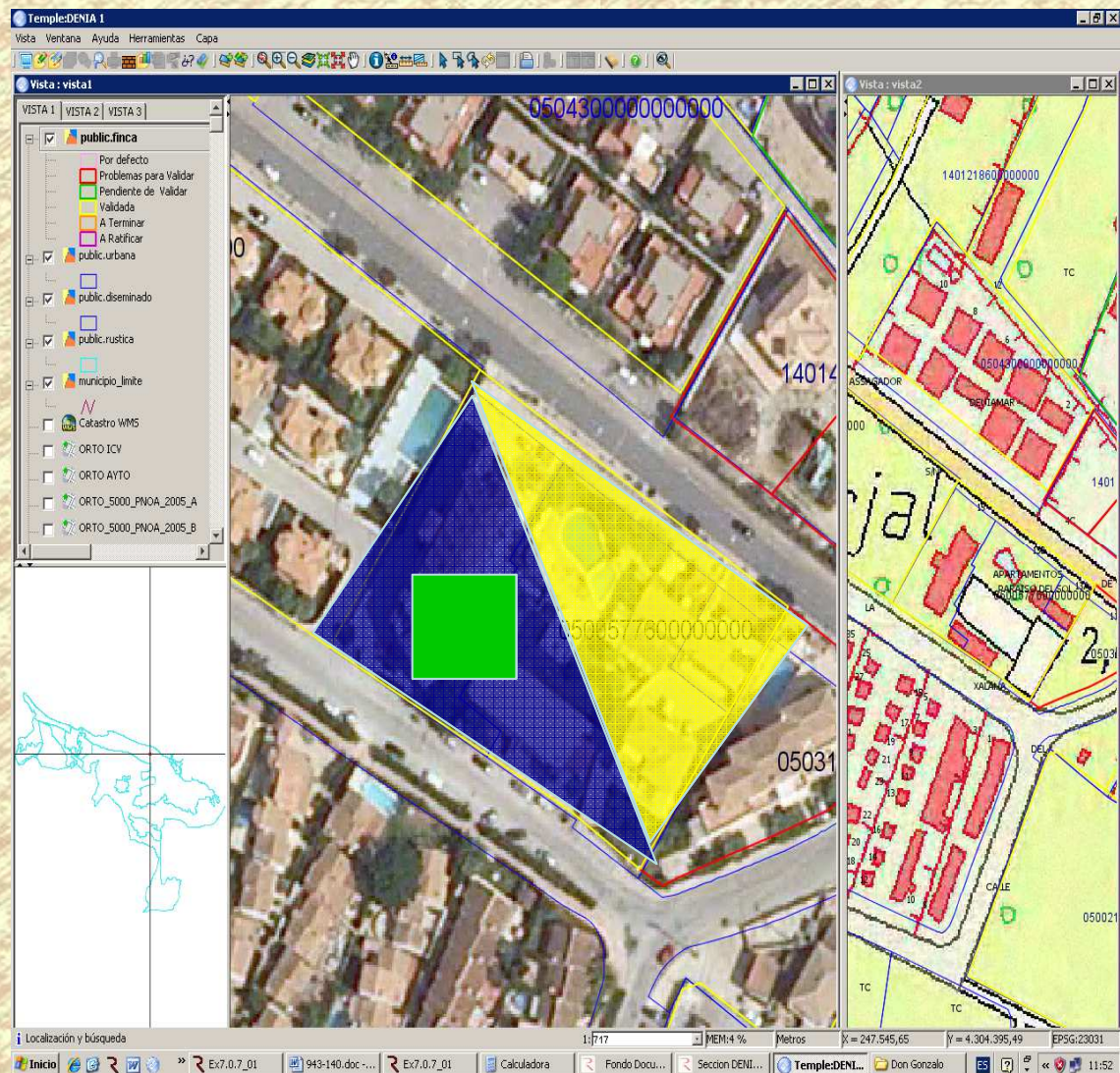
ASA: Posible Reserva o Transferencia



Información gráfica AU ASA=AOPL

Información gráfica y registral sobre la gestión de las reservas y transferencias de aprovechamiento urbanístico

FINCA:  ASA=AOPL  ASA: Posible Reserva o Transferencia



INFORMACIÓN GRÁFICA RESERVA APROVECHAMIENTO

Información gráfica y registral sobre la gestión de las reservas y transferencias de aprovechamiento urbanístico

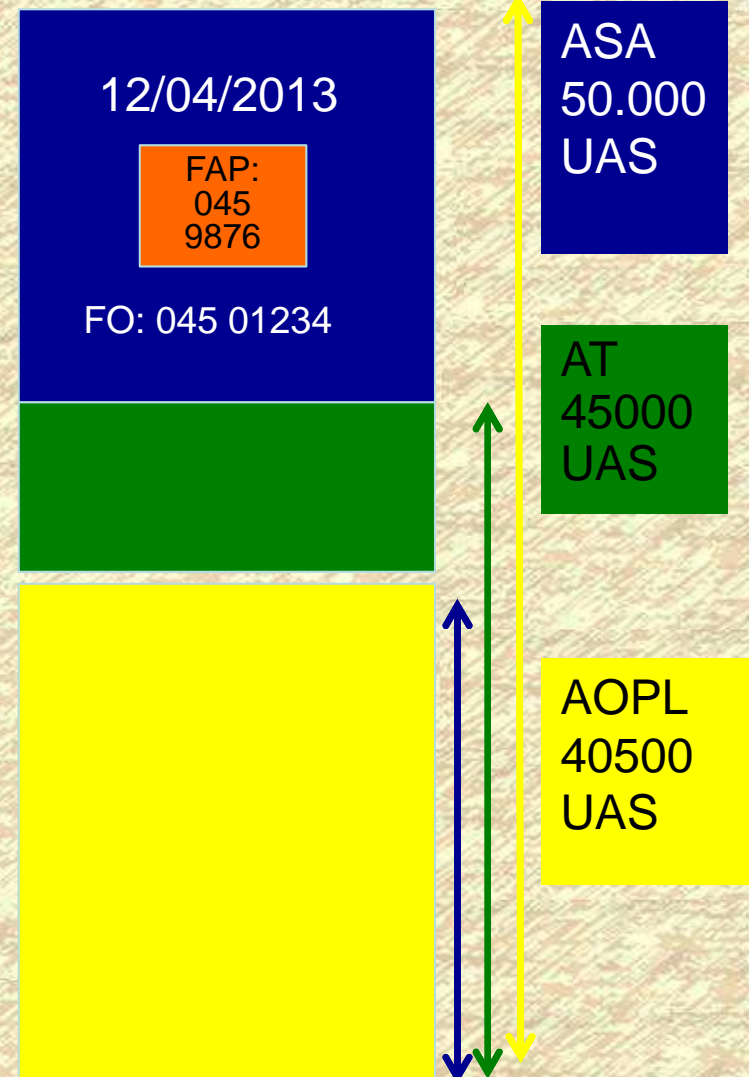
FINCA:



ASA > AOPL



ASA: Reserva (Fecha y fincas, origen y AU)



INFORMACIÓN GRÁFICA TRANSFERENCIA APROVECHAMIENTO

FINCA DE ORIGEN

Información gráfica y registral sobre la gestión de las reservas y transferencias de aprovechamiento urbanístico



12 abril 2013

FAU: 045
76543

Transferido a:
045 1423456

ASA
50.000
UAS

AT
45000
UAS

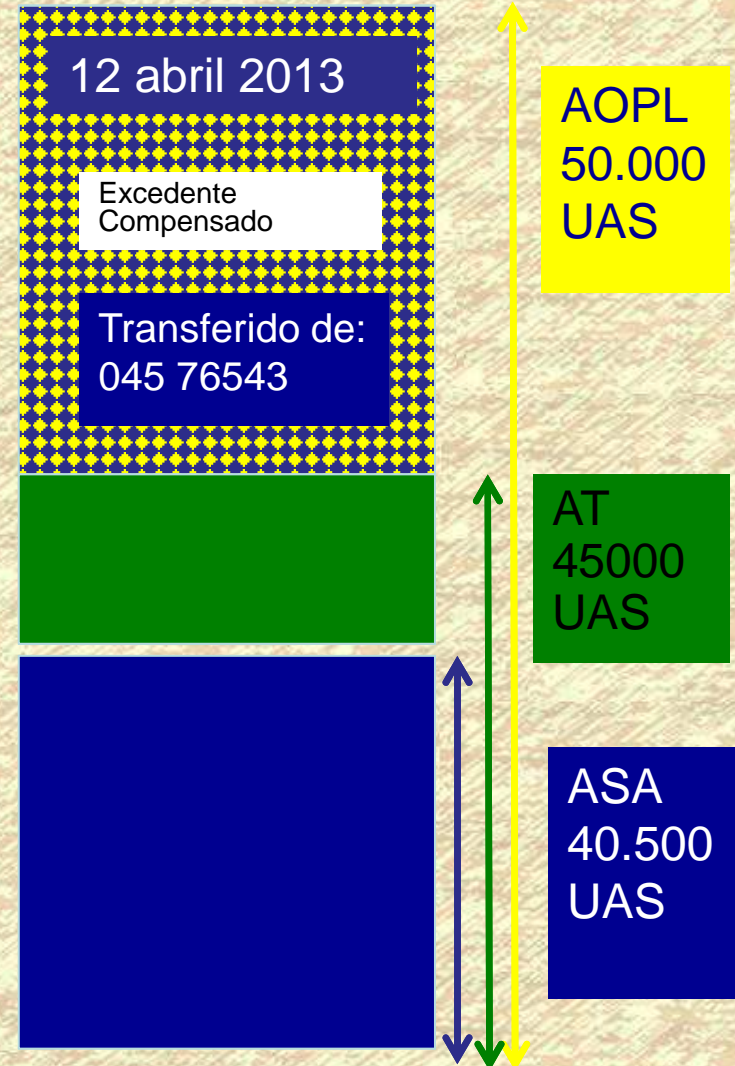
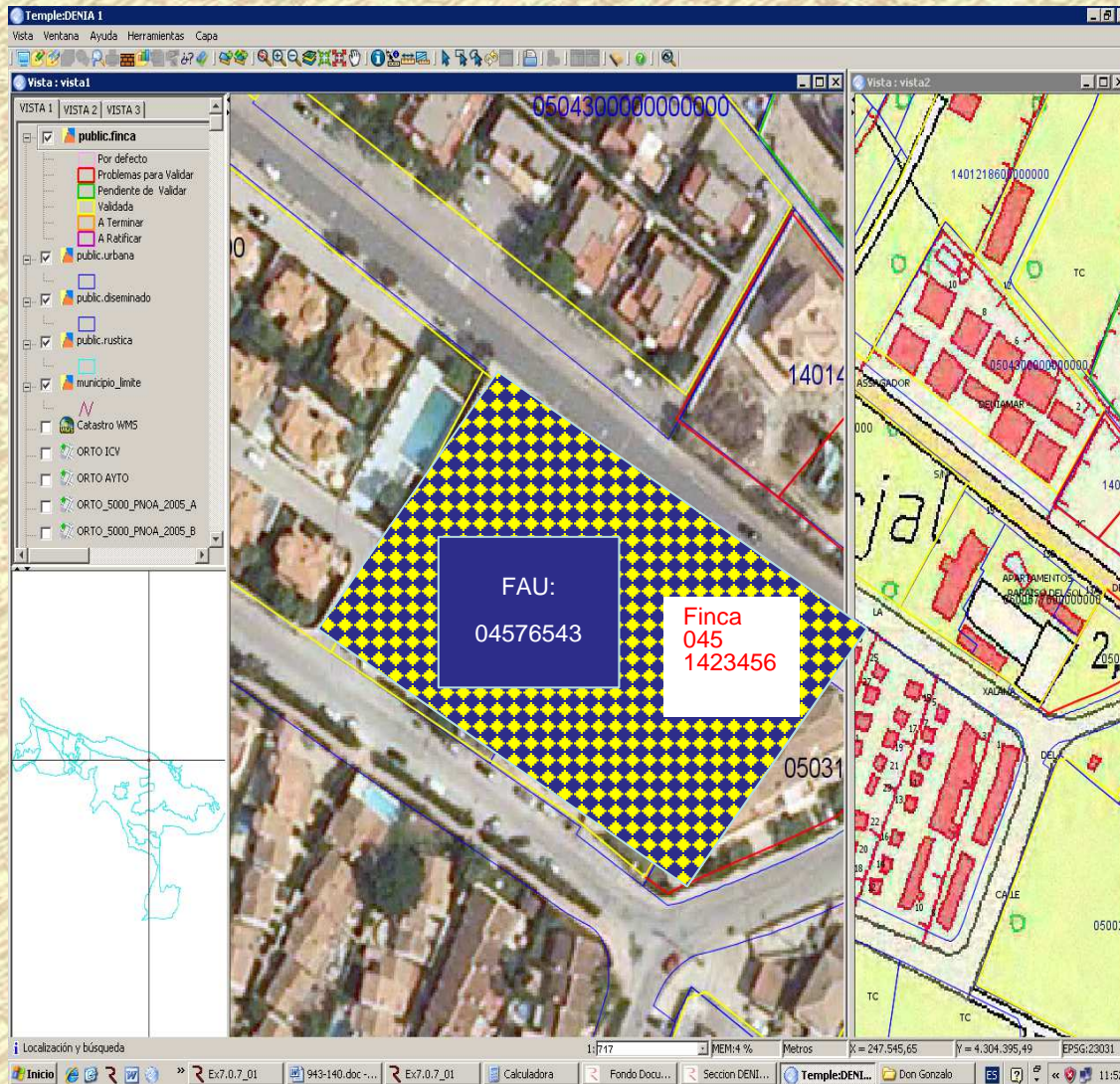
AOPL
40.500
UAS

**INFORMACIÓN GRÁFICA
TRANSFERENCIA APROVECHAMIENTO**

FINCA DESTINO

EXCEDENTE COMPENSADO TOTALMENTE

**Información gráfica y registral sobre la gestión
de las reservas y transferencias de
aprovechamiento urbanístico**

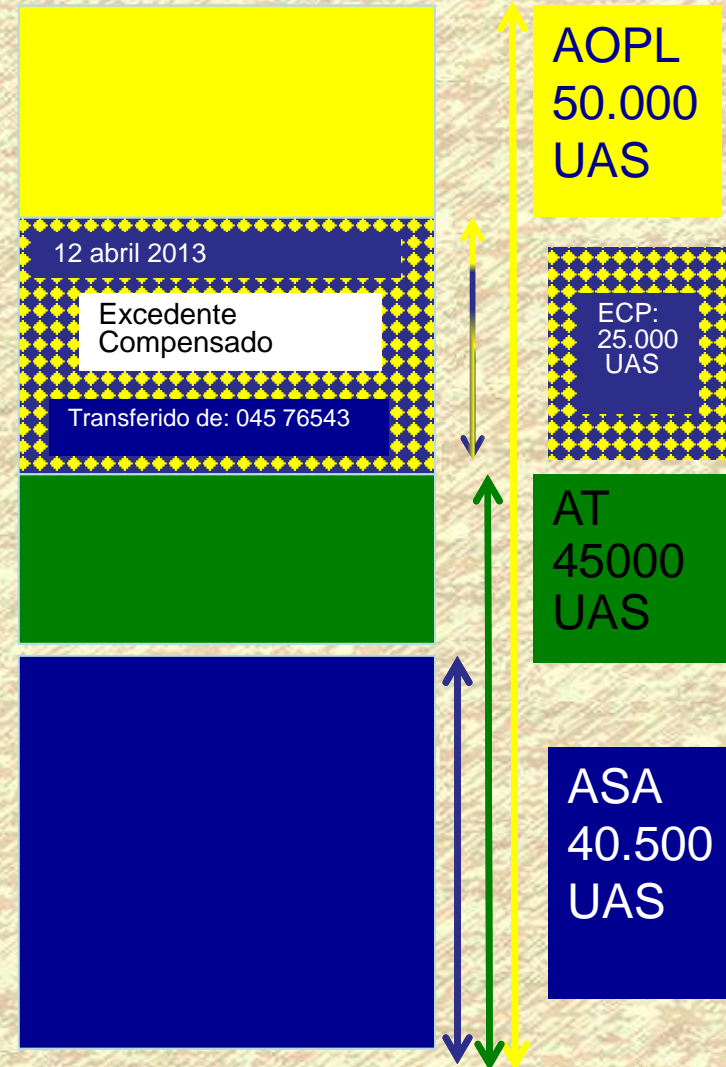
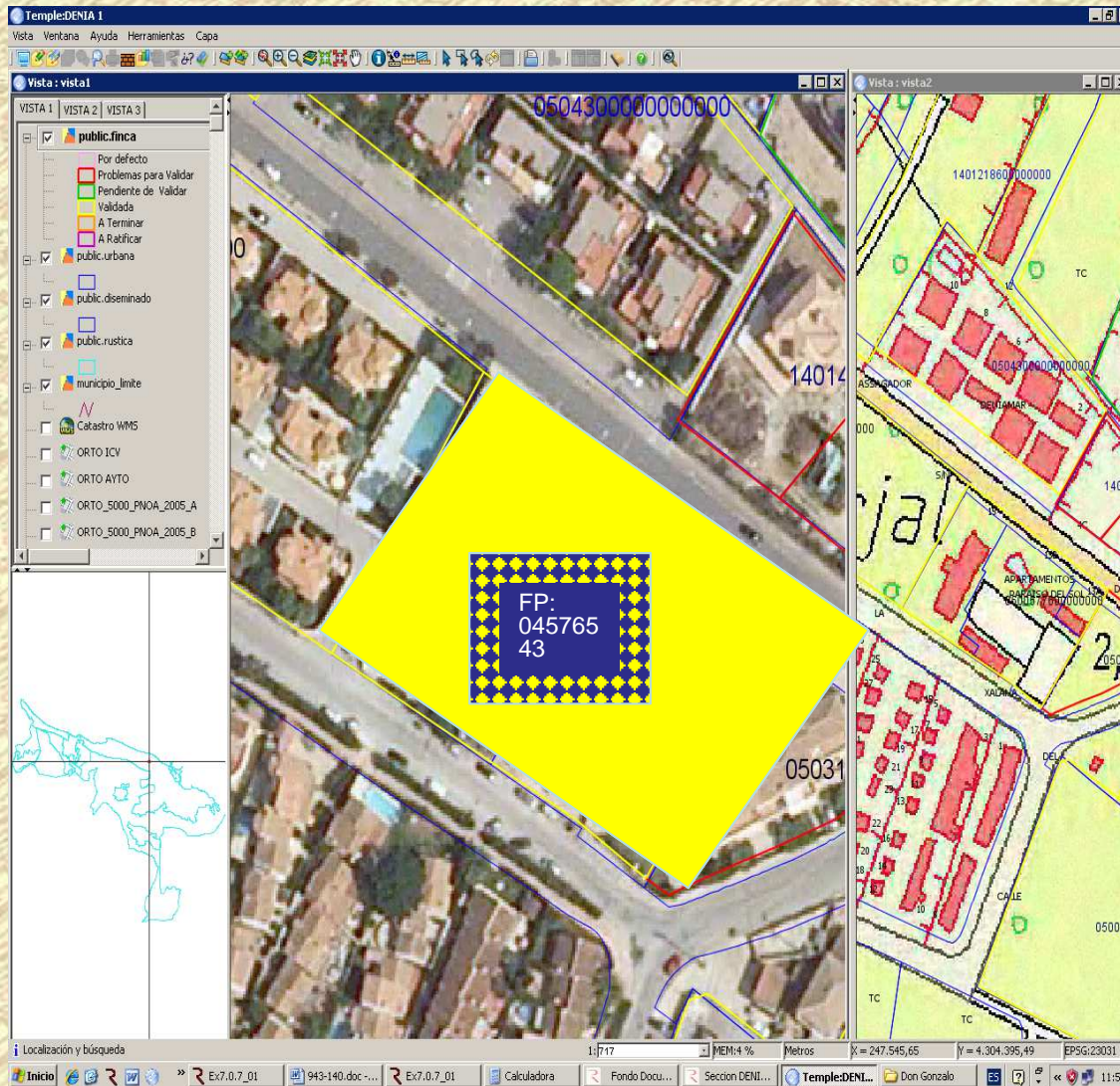


**INFORMACIÓN GRÁFICA
TRANSFERENCIA APROVECHAMIENTO**

FINCA DESTINO

EXCEDENTE COMPENSADO PARCIALMENTE

**Información gráfica y registral sobre la gestión
de las reservas y transferencias de
aprovechamiento urbanístico**



FIN

**MUCHAS GRACIAS
POR SU ATENCION**