



*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

ANUNCIO

ESTUDIO JURÍDICO MONTENCINAR

Con la firme intención de resolver el enquistado e inviable proyecto de urbanización del ámbito de actuación PERI III y de actuar con total transparencia con los vecinos y afectados, se expone públicamente el estudio realizado por el despacho de urbanistas Arnaiz.

El pasado 2 de agosto de 2022 se publicó el anuncio del estudio jurídico Montencinar indicando que se podrá consultar en la oficina municipal de Los Arroyos hasta el 30 de septiembre de 2022.

Debido al gran interés que ha suscitado el anuncio de exposición pública, y a las numerosas solicitudes recibidas solicitando copia de la documentación, procedemos a incorporar los al anuncio de exposición para facilitar su consulta

El Escorial a 8 de agosto de 2022

**TAMARA ONTORIA PASTOR
ALCALDESA-PRESIDENTA EN FUNCIONES**

**MARÍA DEL MAR HERNÁNDEZ SÁNCHEZ
CONCEJALA DE PARTICIPACIÓN
CIUDADANA Y TRANSPARENCIA**

Documento Firmado Electrónicamente

Documento Firmado Electrónicamente



Gestión Documental: Exp: 8012/2022

Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>
Código Seguro de Verificación: 28280IDOC251B0C70292E05D49B5





ÍNDICE

INFORME PRELIMINAR EN RELACIÓN CON LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ÁMBITO ORDENADO POR EL PERI-3 “MONTENCINAR”	4
1. Introducción	4
1.1. Formulación y encargo	4
1.2. Objeto y alcance	4
1.3. Marco normativo	4
2. Antecedentes	5
3. Consideraciones previas	7
3.1. Reparcelaciones económicas	7
3.2. Inscripción registral de operaciones reparcelatorias	8
3.3. Coordinación de la información registral y catastral	9
4. Consideraciones sobre el Proyecto de Reparcelación	10
4.1. Ordenación que se desarrolla	10
4.2. Alcance del proyecto de reparcelación	15
4.3. Parcelas y superficies de entrada	16
4.3.1. Parcelas de entrada inscritas registralmente	19
4.3.2. Parcelas de entrada no identificadas con finca registral	21
4.3.3. Parcelas de cesión	24
4.4. Criterios reparcelatorios	28
4.5. Parcelas y superficies de salida	30
4.6. Gastos de urbanización y cuotas de afección.....	33
5. Conclusiones	35
ANEXOS	40
Anexo I.- Certificaciones descriptivas y gráficas de parcelas catastrales	40
Anexo II.- Notas simples	41



INFORME PRELIMINAR EN RELACIÓN CON LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ÁMBITO ORDENADO POR EL PERI-3 “MONTENCINAR”

1. Introducción

1.1. Formulación y encargo

Se formula este informe por parte de “**ARNAIZ Arquitectos, S.L.P.**”, provista de NIF B/82.341.389 y con domicilio social en la C/ Méndez Álvaro nº 56, CP/28.045 de Madrid, a solicitud y por encargo del Ayuntamiento de El Escorial (Madrid).

1.2. Objeto y alcance

El presente informe tiene por objeto el Proyecto de Reparcelación del ámbito ordenado por el Plan Especial de Reforma Interior, PERI-3 “*Montencinar*” de Suelo clasificado como Urbano, cuyo uso principal es el residencial en tipología unifamiliar. Este Proyecto de Reparcelación fue formulado por iniciativa pública a instancias del Excmo. Ayuntamiento de El Escorial junto con la entidad pública “Canal de Isabel II”, habiendo sido aprobado definitivamente en virtud de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 5 de septiembre de 2019.

El alcance de este informe se corresponde con el necesario para efectuar un análisis jurídico preliminar del citado Proyecto de Reparcelación en previsión de su posible inscripción registral y, por tanto, supone la necesidad de analizar la corrección y suficiencia de su contenido, así como de identificar otras posibles incidencias y circunstancias relevantes.

A efectos de emitir este informe, el Ayuntamiento de El Escorial ha facilitado al equipo de “ARNAIZ Arquitectos, S.L.P.” copia del referido Proyecto de Reparcelación (si bien no completa), así como del PERI-3 “*Montencinar*”. Además, este equipo se ha reunido con la oficial del Registro de la Propiedad nº 2 de San Lorenzo de El Escorial a efectos informativos y de contraste de las actuaciones realizadas a instancias del Ayuntamiento.

1.3. Marco normativo

El marco normativo básico que resulta de aplicación al objeto del presente informe se corresponde con lo siguiente:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSyRU).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante, RVLS´11).
- Ley 9/2001, de 17 de julio, el Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM).
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante, RGU).



- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH).
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (en adelante, RD 1093/1997).
- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (en adelante, TRLCI).
- Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.

2. Antecedentes

A efectos del presente cabe hacer referencia a los siguientes antecedentes relacionados con el ámbito que nos ocupa que, según se ha dicho, se corresponde con suelos clasificados como urbanos que en la actualidad han alcanzado un considerable grado de consolidación, disponen de una estructura parcelaria típica de zonas urbanas que ha llegado a acceder al Registro de la Propiedad al margen de un procedimiento de desarrollo urbanístico propiamente dicho, y se encuentran edificados en su mayor parte, contando además con una serie de infraestructuras como es el caso de algunos centros de transformación y un depósito de agua.

- Normas Subsidiarias del Planeamiento del T.M. de El Escorial (1997)

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento del T.M. de El Escorial fueron aprobadas definitivamente por Orden del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 17 de enero de 1997 y posteriormente publicadas en el BOCM nº 35, de 11 de febrero de 1997 (en adelante, NNSS'97).

En las citadas NNSS'97 se definió el ámbito de planeamiento "PERI-3" de Suelo Urbano de uso residencial unifamiliar, comprensivo de las siguientes cinco (5) áreas residenciales, estableciendo como Sistema de Ejecución el de iniciativa pública por **Cooperación** y previendo la necesidad de completar su urbanización, especialmente ejecutando la conexión de sus redes de agua y saneamiento con el colector general de Canal de Isabel II: "*Los Cerros de la Asunción*"; "*El Herreño*", "*El Encinar*"; "*Poblado Cierros*"; y "*Los Cierros*".

- Plan Especial "PERI-3" (2010)

En cumplimiento de las determinaciones de las NNSS'97, con posterioridad se formuló un Plan Especial denominado "PERI-3" a instancias del Consorcio Urbanístico "*PERI II y III Montencinar*", que fue constituido entre el Ayuntamiento de El Escorial y Canal de Isabel II, de conformidad con el **Protocolo de Actuaciones de 2005** suscrito entre ambas.

La aprobación definitiva del PERI-3 tuvo lugar en virtud de acuerdo plenario adoptado en sesión de 27 de julio de 2010 (BOCM de 27 de diciembre de 2010).

Cabe decir que, en este Plan Especial, entre otras cuestiones, se preveía de manera expresa la cesión al Ayuntamiento de las superficies urbanizadas destinadas a equipamiento, viario, infraestructuras y demás superficies de cesión obligatoria previstas en la ficha de las NNSS'97. Asimismo, se preveía la obligación de urbanizar y ejecutar las conexiones a redes generales.



- Proyecto de Reparcelación del “PERI-3”

El Proyecto de Reparcelación del “PERI-3” se formula en el mismo año 2010 por parte del referido Consorcio Urbanístico optándose, según se dirá, por la modalidad de “reparcelación económica”.

Según se recoge en el proyecto, su objeto consiste en llevar a cabo la “*distribución equitativa, entre los incluidos en la unidad de ejecución, de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución, y la adjudicación a la Administración urbanística de los terrenos de cesión a título gratuito y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares*”.

Cabe llamar la atención sobre el hecho de que la tramitación del Proyecto de Reparcelación se prolonga durante casi una década. A pesar de que el proyecto se formula en 2010, no obstante, su Aprobación Inicial no tuvo lugar hasta el año 2015. Además, se reiteró una Aprobación Inicial en 2018 y no se alcanzó su Aprobación Definitiva hasta el 5 de septiembre de 2019, después de haber sido sometido a no menos que tres (3) periodos de información pública.

En todo caso, partiendo de lo recogido en el Apartado segundo del Proyecto de Reparcelación, a efectos clarificadores a continuación, se resume la tramitación seguida:

- Por providencia de Alcaldía se acuerda iniciar el expediente de reparcelación publicando el inicio de la actuación urbanística en el BOCM de 13 diciembre 2011 y en el periódico “ABC” de 11 junio 2011. A su vez, según se nos traslada, se notifica dicho acuerdo de manera individualizada al domicilio de quienes constaban en los Registros Públicos como titulares de derechos afectados, requiriéndoles para que en el plazo de un (1) mes exhibieran sus títulos.
- En fecha 30 de diciembre de 2015, por Resolución de Junta de Gobierno Local, se acuerda la **Aprobación Inicial** del Proyecto de Reparcelación con sometimiento a información pública por periodo de tres (3) meses mediante inserción de anuncio en el BOCM el 22 de enero de 2016 y en el diario “El Mundo” de 22 enero 2016. Del mismo modo, se nos traslada que se procedió a la notificación individualizada de dicho acuerdo a todos los titulares del ámbito.
- Respecto de propietarios desconocidos, el 28 de julio de 2016, a raíz de la presentación de un escrito al Ministerio de Hacienda por parte de la “Asociación de Propietarios Montencinar”, el Ministerio solicita al Ayuntamiento que le sea remitida la documentación relativa a propietarios desconocidos y, en consecuencia, ésta se incorpora al proyecto, si bien sin disponer de datos registrales, al objeto de que sea el propio Ministerio quien determine la suficiencia de la documentación (no consta si el proyecto dispone de conformidad por parte del Ministerio Fiscal, según se dirá).
- Tras la información pública, se presentó un nuevo Proyecto de Reparcelación el 23 de abril de 2018 con la finalidad de incorporar una serie de modificaciones, que fue informado favorablemente por los servicios jurídicos municipales en fecha 31 mayo 2018.

En consecuencia, en el BOCM nº 164, de 11 de julio de 2018, se insertó anuncio por el que se sometió el Proyecto de Reparcelación a un nuevo periodo de información pública y audiencia a los interesados. No obstante, debido a la constatación de un error material en el mismo, se acordó iniciar un nuevo tramite de exposición pública por periodo de tres (3) meses a contar desde la inserción del oportuno anuncio en el BOCM de 4 de septiembre 2018. Se interpreta que asimismo se procedió a cursar las oportunas notificaciones

- Finalmente, la Junta de Gobierno Local acordó la **Aprobación Definitiva** del Proyecto de Reparcelación en sesión celebrada el día 5 de septiembre de 2019, tras resolver las alegaciones formuladas.

Se traslada que dicha resolución fue notificada a todos los interesados, así como publicada en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento, en el diario “ABC” de 13 de septiembre de 2019 y en el BOCM nº 248 de 18 de octubre de 2019.

Por tanto, una vez que ha adquirido firmeza el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación, y sin que se hayan llegado a formular recursos de reposición según nos ha trasladado el Ayuntamiento, procede que se inste su inscripción registral.



Cabe reiterar que, para la emisión de este informe, si bien el Ayuntamiento de El Escorial ha facilitado a este equipo copias no completas del “PERI-3” y del Proyecto de Reparcelación del “*PERI 3 Montencinar*” aprobados, no se ha tenido la oportunidad de analizar el expediente administrativo de ambos instrumentos urbanísticos, desconociendo los pormenores de su tramitación, más allá de lo antes señalado.

De igual modo, no se ha tenido conocimiento de posibles procedimientos judiciales relacionados con los mismos, así como de sus pormenores, y tampoco se ha dispuesto del referido Protocolo de Actuaciones suscrito entre el Ayuntamiento y Canal de Isabel II.

En consecuencia, a continuación, se procede a analizar el contenido sustantivo y documental del Proyecto de Reparcelación del PERI-3 “*Montencinar*”, en previsión de la voluntad municipal de solicitar su inscripción registral. Por tanto, no es objeto del presente analizar la corrección e integridad de la tramitación seguida y, en concreto, las notificaciones a interesados en el procedimiento que hayan sido cursadas y, especialmente, respecto de titulares de todo tipo de derechos y cargas que pudieran resultar afectados por las presentes operaciones reparcelatorias, cuya relación, incorporada como anexo al Proyecto de Reparcelación, no ha llegado a ser facilitada.

3. Consideraciones previas

3.1. Reparcelaciones económicas

El Proyecto de Reparcelación que se analiza, ha sido planteado con el alcance de una “*Reparcelación económica*” por lo que, antes de abordar sus particularidades, procede efectuar unas consideraciones previas respecto de esta modalidad de técnica reparcelatoria.

De este modo, se tiene en cuenta la regulación que respecto de las reparcelaciones económicas se recoge en la legislación urbanística y, en este sentido, a continuación se recoge el tenor literal del artículo 89 de la LSCM en cuanto el texto legal dedica un artículo específico a este tipo de reparcelación en su Título III “*Ejecución del Planeamiento*”, Capítulo III “*Distribución equitativa de beneficios y cargas*”, Sección 3ª “*Reparcelación*”, definiendo tanto sus supuestos como su alcance:

1. La reparcelación podrá ser económica en los siguientes supuestos:

a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de ejecución hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en todo o en al menos el 20 por 100 de la superficie total de aquélla.

b) Cuando aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen el 50 por 100 de la superficie total de la unidad de ejecución.

2. La reparcelación económica se limitará a establecer las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, incluida la Administración urbanística, así como, en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior, a redistribuir los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico.

Asimismo, en el artículo 116 del RGU también se regula la denominada “*Reparcelación simplemente económica*”, si bien refiriéndose de manera más restrictiva, en cuanto se establece que ésta “*debe limitar sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados*”. Asimismo se recogen una serie de reglas específicas aplicables a las mismas de las que se deduce, a grandes rasgos, que parten de la no necesidad de alterar siquiera la configuración de las fincas afectadas, centrandó su alcance y contenido en la necesidad de que al Registro de la Propiedad accedan, sobre las fincas registrales afectadas, los saldos de la Cuenta de Liquidación Provisional (es decir, requiriendo como contenido documental una memoria, una relación de propietarios e interesados con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho, la cuenta de liquidación provisional, junto con planos de situación, información, delimitación del ámbito y de las fincas afectadas, así como el plano de ordenación).





Teniendo en cuenta el carácter supletorio de la regulación contenida en el RGU en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, cabe la posibilidad de que el Proyecto de Reparcelación disponga un mayor alcance que permita ejecutar la ordenación detallada establecida en el PERI-3. Es decir, dado que para ello resulta necesario no solo regularizar los linderos de determinadas fincas registrales, en su mayor parte ya edificadas, sino acometer las operaciones que resulten oportunas para formalizar las cesiones a favor del Ayuntamiento de las redes públicas previstas.

Lo anterior se señala, sin perjuicio del protagonismo que, en el marco de un sistema de ejecución por iniciativa pública, evidentemente adopta la imputación de saldos en la Cuenta de Liquidación Provisional a las distintas fincas de resultado, de cara al establecimiento de cuotas de afección real que accedan al Registro de la Propiedad en garantía de la obligación impuesta en el PERI-3 de acometer las obras de urbanización necesarias, incluidas las conexiones a redes generales.

En línea con lo anterior, se parte de que el artículo 86.3 LSCM establece la procedencia de las Reparcelaciones para alcanzar una o varias de las finalidades previstas en dicho artículo y que a continuación se relacionan, a efectos de garantizar la equidistribución de las unidades de ejecución:

- a) *La regularización de las fincas existentes.*
- b) *La distribución equitativa entre los incluidos en la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución.*
- c) *La localización de la edificabilidad en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.*
- d) *La adjudicación a la Administración urbanística de los terrenos de cesión a título gratuito y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.*
- e) *La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a intervinientes en la ejecución del planeamiento en la correspondiente unidad de ejecución y en función de su participación en la misma de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado.*
- f) *La subrogación en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares, o por su valor económico sustitutorio.*

3.2. Inscripción registral de operaciones reparcelatorias

Dado que el Proyecto de Reparcelación del ámbito del PERI-3 “*Montencina*” se encuentra aprobado desde el año 2019, procedería *a priori* que por parte del Ayuntamiento se instase su inscripción registral.

De este modo, en el artículo 23.6 del TRLSyRU se regula que:

*“Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la distribución de beneficios y cargas, **se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad** en la forma que se establece en el artículo 68”.*

A su vez, debe tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 68.3 y 5 del TRLSyRU “*Expedientes de distribución de beneficios y cargas*”:

“3.- La inscripción de los títulos de distribución de beneficios y cargas podrá llevarse a cabo, bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto, bien mediante agrupación previa de la totalidad de la superficie comprendida en la actuación de transformación urbanística y su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de distribución. (...)

*5. El título en cuya virtud se inscribe el proyecto de distribución de beneficios y cargas será suficiente para la **modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inmatriculación de fincas o de excesos de cabida, reanudación del tracto sucesivo, y para la cancelación de derechos reales incompatibles**, en la forma que reglamentariamente se determine.”*

Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>
Código Seguro de Verificación: 28280IDOC2243E165C288A1A47BA





Por su parte, en el artículo 113 del RGU que, según se ha dicho es de aplicación supletoria, también se prevé la inscripción registral de los Proyectos de Reparcelación una vez sea firme en vía administrativa el acuerdo de su aprobación definitiva.

En última instancia, se atenderá a lo establecido en el RD 1093/1997 y, específicamente, a lo regulado en su Capítulo II “*Inscripción de los proyectos de equidistribución*” y, especialmente, en su artículo 7, de cara a analizar el alcance y contenido exigible para formalizar el título inscribible.

3.3. Coordinación de la información registral y catastral

Por otra parte, también deben tenerse en consideración las exigencias derivadas de la reforma de la normativa catastral e hipotecaria operada a través de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, que fue aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en vigor desde el 1 de noviembre de 2015.

Dicha reforma persigue, a grandes rasgos, en los términos recogidos en su Preámbulo, la coordinación de la información existente entre Catastro y Registro de la Propiedad en cuanto sus competencias recaen sobre la misma realidad inmobiliaria, entendiéndose que dicha coordinación es “*indispensable para una mejor identificación de los inmuebles y una más adecuada prestación de servicios a ciudadanos y Administraciones.*”

De este modo, se aprovecha la tecnología para alcanzar un mayor grado de acierto en la representación gráfica de los inmuebles, en la búsqueda de conseguir la concordancia entre la finca registral y la parcela catastral. En este contexto, debe destacarse la importancia que se atribuye a la **georreferenciación**, como operación que identifica geográficamente una finca en el espacio terrestre, mediante un sistema de coordenadas que, en el caso del Catastro, se corresponde con el sistema de coordenadas UTM.

El marco regulatorio general de relación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro resulta recogido en los artículos 9 y 10 LH, que se concreta y desarrolla, a su vez, en cada uno de los procedimientos previstos para hacer concordar la realidad física y jurídica registral y extra registral de los inmuebles, previendo la incorporación al folio registral de la representación gráfica catastral con salvaguarda de los derechos de los colindantes.

El principal efecto de la inscripción registral de la **representación gráfica georreferenciada** (en adelante, RGG) para la coordinación gráfica entre Catastro y Registro de la Propiedad, es la presunción de que una determinada finca tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica incorporada al folio real (ver artículos 10 y 38 LH).

El modo ordinario de inscribir en el Registro de la Propiedad la representación gráfica georreferenciada (RGG) de una finca, es mediante la aportación de Certificación catastral descriptiva y gráfica de la misma (en adelante, CCDG).

No obstante, en los casos en que se plantee la formación de nuevas fincas, la alteración de las mismas o bien cuando las parcelas catastrales no se correspondan con las fincas registrales, procede que su identificación gráfica se acredite mediante la aportación de una **representación gráfica complementaria o alternativa** a las referidas CCDG (ver artículos 199, 200, 201, 202, 204 y 206 LH).

En última instancia, debe tenerse en cuenta que estos cambios normativos, que suponen mayores exigencias gráficas para los Proyectos de Reparcelación, entraron en vigor durante la tramitación del proyecto que nos ocupa y, por tanto, resultaban exigibles al momento de su aprobación definitiva.



Pada la efectiva aplicación de la normativa antes descrita, habiéndose puesto de manifiesto la existencia de disfunciones que dificultan las comunicaciones y el suministro de información entre ambas instituciones, cabe tener en cuenta que se configura el **Informe de validación gráfica alternativa (IVGA)**, que se obtiene a través de la sede electrónica de la Dirección General del Catastro, como elemento que permite acreditar el cumplimiento de los requisitos técnicos de las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas (RGA). Es decir, se configura la obtención del referido IVGA como requisito para que las RGA puedan ser incorporadas a la cartografía catastral a efectos de coordinar la información registral y catastral de una finca.

Según se dirá, el Proyecto de Reparcelación del PERI-3 “*Montencinar*” afecta a una serie de fincas que, según se desprende del proyecto, no constan inmatriculadas en el Registro de la Propiedad, y en determinados supuestos, se procede a alterar la configuración de determinadas fincas para formalizar las cesiones de redes públicas que corresponde efectuar a favor del Ayuntamiento en ejecución de la ordenación pormenorizada que se desarrolla.

Por tanto, deberá prestarse especial atención a la normativa aplicable en materia de coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro habida cuenta de que, en los términos previstos en la Ley Hipotecaria, para inscribir en el Registro de la Propiedad operaciones de equidistribución urbanística, en cuanto supongan una reordenación de los terrenos será necesario aportar representaciones gráficas georreferenciadas de las fincas resultantes que resulten compatibles con la cartografía catastral.

De este modo, el artículo 9 b) LH prevé que las inscripciones registrales derivadas de operaciones reparcelatorias contendrán “*la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices*”.

En consecuencia, junto con el título inscribible, en los términos previstos en los artículos 10.2 y 10.3 LH, deberá aportarse al Registro de la Propiedad o bien certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o bien representación gráfica georreferenciada alternativa en los casos en que específicamente se inmatriculen o reordenen los terrenos como consecuencia de estas operaciones reparcelatorias.

En relación con lo anterior, según se abordará a continuación con mayor detalle, el Proyecto de Reparcelación del PERI-3 “*Montencinar*” aprobado se ha planteado de modo que no se solicita la alteración de la configuración física de la mayor parte de las fincas registrales incluidas en el ámbito, al margen de que estas fincas no se encuentren coordinadas con Catastro. Es decir, el alcance de las operaciones reparcelatorias respecto de la mayor parte de las fincas registrales se limita al establecimiento de una cuota de afección urbanística por razón del saldo que resulta respecto de la Cuenta de Liquidación Provisional en relación con los gastos de urbanización del ámbito, con independencia de que se aprecien discrepancias entre las superficies registrales y catastrales y, por tanto, dichas fincas registrales no se encuentren coordinadas catastralmente.

Pero, no obstante, sí se plantea la alteración de aquellas fincas que resultan afectadas por las cesiones que se formalizan a favor del Ayuntamiento y, a su vez, también se prevé la inmatriculación de una serie de fincas que deberán ser coordinadas catastralmente.

4. Consideraciones sobre el Proyecto de Reparcelación

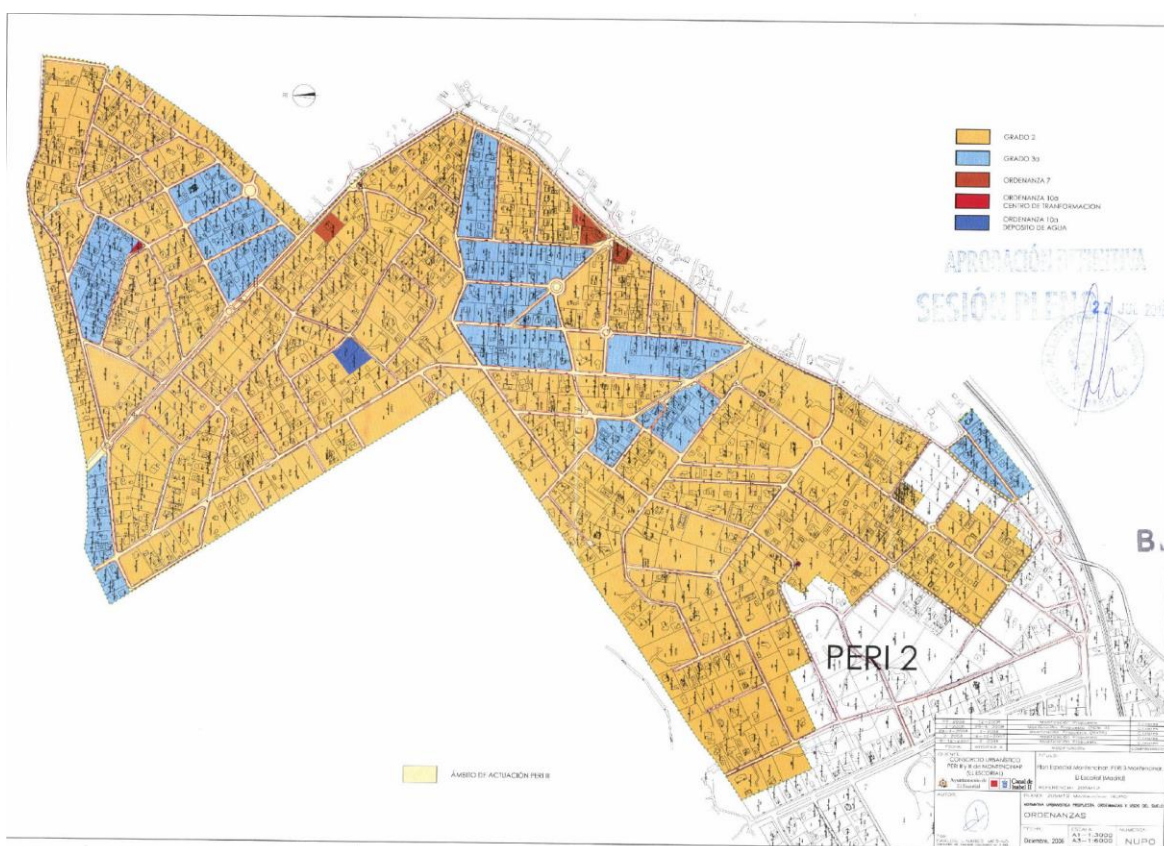
4.1. Ordenación que se desarrolla

El Proyecto de Reparcelación que nos ocupa se formula por iniciativa pública en cumplimiento de la ordenación detallada establecida en el **PERI-3 “*Montencinar*”** de conformidad con lo a su vez previsto para dicho ámbito en las vigentes NNSS '97 para este ámbito de Suelo Urbano, cuyo uso global es el residencial en tipología unifamiliar, que cuenta con un importante grado de consolidación y en su mayor parte se encuentra edificado.



A continuación, se inserta detalle del plano “Ordenanzas” contenido en el PERI 3 en el que se observa que la ordenación, a grandes rasgos, respeta la estructura parcelaria ya existente, estableciendo como usos lucrativos dos zonas destinadas a uso residencial unifamiliar, más una zona reducida destinada a uso terciario de algo más de 7.600 m²c.

Por otra parte, el PERI-3, además de la red viaria, califica los suelos destinados a infraestructuras en los que se ubica un depósito de agua y tres (3) centros de transformación.



Sin entrar a analizar los pormenores de la ordenación detallada del ámbito, se señala que se establecen las siguientes **Ordenanzas**, previéndose un máximo de **1.052 parcelas**, siendo 1.037 de ellas destinadas a uso residencial:

- Ordenanza 5 grados 2 y 3 “Edificios aislados unifamiliares”
- Ordenanza 7 “Terciaria productiva”
- Ordenanza 10 a “Infraestructuras básicas”
- Ordenanza de red viaria.



A continuación, se inserta el **Cuadro Resumen de Características del PERI-3.**

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS PE						
Montencinar PERI 3	Titularidad	%	Dotación Suelo (m²s/100m²e)	Edificabilidad (m²e/m²s)	Edificabilidad (m²e)	Nº Max Parcelas
Ord 5 Gº 1a	Privada	0,00%		0,30	0,00	
Ord 5 Gº 2	Privada	71,07%		0,30	291.196,04	
Ord 5 Gº 3a	Privada	13,77%		0,30	56.414,85	
Ord 5 Gº 4a	Privada	0,00%		0,30	0,00	
Ord 7a	Privada	0,47%		1,20	7.672,80	
Ord 9a S/E	Pública	0,00%	0,00 m²s/100m²e	0,30	0,00	
Ord 10a Dep	Pública	0,24%		0,30	994,80	
Ord 10a CT	Pública	0,03%		0,30	131,40	
		85,58%			356.409,89	
Ord 11. Espacios Libres y Zonas Verdes	Pública	0,00%	0,00 m²s/100m²e	0,03	0,00	
Viario	Pública	14,42%	55,25 m²s/100m²e			
Total Plan Especial (PERI 3) (1.365.763,75)		100,00%		0,26	356.409,89	1.052 par 1.037 viv 7,70 par/Ha 7,59 viv/Ha
Densidad						
Sup.Parcelas Ord 5a	Privada	84,84%		0,30	347.610,89	
Ord 7a	Privada	0,47%		1,20	7.672,80	
Ord 9a S/E	Pública	0,00%	0,00 m²s/100m²e		0,00	
Ord 10a Dep	Pública	0,24%		0,30	994,80	
Ord 10a Dep	Pública	0,03%		0,30	131,40	
Ord 11. Espacios Libres y Zonas Verdes	Pública	0,00%	0,00 m²s/100m²e	0,03	0,00	
Viario	Pública	14,42%	55,25 m²s/100m²e			
Total Plan Especial (PERI 3) (1.365.763,75)		100,00%		95,29% 4,71%	356.409,89 17.632,82	1.052 par
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO						
Sup.Parcelas Ord 5a					347.610,89	
Ord 7a					7.672,80	
					355.283,69	
CESIONES						
Ord 9a S/E					0,00	
Ord 10a Dep					994,80	
Ord 10a CT					131,40	
Ord 11. Espacios Libres y Zonas Verdes					0,00	
Viario					0,00	
					1.126,20	
Edificabilidad Legalizable (m²)					364.992,27	

Ordenanza	Tipología	Grado	Parcela Mínima	Ocupación	Edificabilidad (m²/m²)	Frente Parcela
5 Residencial	Aislado Unifamiliar	2	1.000	25%	0,30	20
5 Residencial	Aislado Unifamiliar	3a	750	25%	0,30	15
7 Terciario Productivo	Aislada Adaptada		500		1,20	
9a Servicios y Equipamiento	Edificación Abierta o Aislada			25%	0,30	25
10a Infraestructuras Básicas					0,30	
11a Espacios Libres y Zonas Verdes					0,03	

Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>
 Código Seguro de Verificación: 28280IDOC2243E165C288A1A47BA





En el citado PERI-3 se prevé expresamente la necesidad de ceder al Ayuntamiento las superficies urbanizadas destinadas a equipamientos, viarios, infraestructuras y demás superficies de cesión obligatoria previstas en la ficha de las NNSS'97, así como la obligación de urbanizar y ejecutar las conexiones a redes generales.

La **ordenación** establecida en el **PERI-3**, según se indica en el Apartado 4.2 del documento, se ha articulado **a partir de los elementos de viario existentes**, *sin que se haya contemplado la creación de nuevos viarios en aras de una mayor agilidad en la aceptación y posterior gestión del planeamiento, con ligeras correcciones sobre el existente para la mejora de trazado manteniendo la estructura urbana existente.*

Por su parte, en cuanto a la edificabilidad, en los cuadros resumen se refleja un total de **356.409,89 m²c**, de los cuales 1.126,20 m²c se corresponden con infraestructuras, siendo que también se hace referencia a otros 17.632,82 m²c a modo de diferencia respecto de lo establecido en las NNSS'97. A su vez, cabe decir que se **unifica el coeficiente para la ordenanza 5 "Edificios Aislados Unifamiliares"** en ambos grados, modificando así lo determinado en las NNSS'97.

Por último, para la ejecución del ámbito se determina como **Sistema de Ejecución** el de iniciativa pública por **Cooperación** señalando que, dado el alto grado de consolidación, la **Reparcelación** para la equidistribución de beneficios y cargas será **económica**, de forma que, salvo para los casos de cesión obligatoria, no sería necesaria la alteración de las propiedades actuales.

Para una mejor comprensión de los parámetros referidos a superficies y edificabilidades dispuestas en las NNSS'97 y en el PERI-3, se inserta a continuación un cuadro comparativo que recoge el propio documento de ordenación:



La **superficie total** del ámbito se mantiene con exactitud en ambos instrumentos de ordenación, ascendiendo a un total de **1.365.763,75 m²s**.

Sin embargo, las superficies lucrativas de uno y otro instrumento de ordenación son diferentes, de forma que las NNSS'97 disponen una superficie lucrativa total de 1.169.857,91 m²s, referida al suelo al que se le aplica las ordenanzas 5 y 7, mientras que el PERI-3 la reduce para esos usos un total de 1.165.096 m²s.

A pesar de que el PERI-3 manifiesta expresamente que *“el documento se ha articulado a partir de los elementos de viario existentes, sin que se haya contemplado la creación de nuevos viarios en aras de una mayor agilidad en la aceptación y posterior gestión del planeamiento”*, lo cierto es que establece una superficie total de viario existente distinta de la que se establecía en las NNSS'97. De este modo, mientras que las NNSS'97 establecían como superficie viaria un total de 195.905,84 m²s, el PERI-3 lo aumenta hasta un total de 196.912,80 m²s, es decir, 1.006,96 m²s más de superficie viaria. Cabe interpretar que la superficie viaria considerada en el PERI-3 se corresponde con la realidad física ejecutada y que, por tanto, da lugar a una menor superficie total lucrativa.

En cuanto a la edificabilidad del ámbito, dado que ésta resulta de aplicar los coeficientes de edificabilidad a la superficie lucrativa, habiéndose unificado en el PERI-3 el coeficiente de la Ordenanza 5 (0,30 m²c/m²s), ello supone 17.632,82 m²c menos en comparación con la edificabilidad prevista en las NNSS'97, reduciéndose, a su vez, el número máximo de parcelas pasando de 1.074 unidades a 1.052.

En todo caso, según se observa en la tabla anterior del PERI-3, se interpreta que dichos 17.632,82 m²c se califican como **“edificabilidad legalizable”** (a pesar de que parece existir un error material en el sumatorio total). Procede señalar que llama la atención esta solución adoptada, en cuanto podría suponer una variación en los coeficientes de edificabilidad.

En cualquier caso, a pesar de lo antes señalado, la edificabilidad de las parcelas que resultan en el Proyecto de Reparcelación una edificabilidad distinta, de **359.373,149 m²c**.

4.2. Alcance del proyecto de reparcelación

Dispone el Apartado 6 de la Memoria del Proyecto de Reparcelación que, dado el alto grado de consolidación existente y al mantenerse la situación inicial de la mayoría de las parcelas, *“podría no ser estrictamente necesaria la reparcelación, atendiendo su elaboración a una exigencia municipal con objeto de garantizar la distribución justa entre los interesados de los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística”*.

Lo cierto es que esta consideración no encuentra acomodo en la normativa urbanística ni se ajusta a lo dispuesto expresamente en el propio documento que se ejecuta (PERI-3), en el cual se establece de manera específica el Sistema de Ejecución de iniciativa pública por Cooperación, así como los instrumentos de gestión necesarios para su desarrollo, es decir, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Cuestión distinta es si es o no posible acudir a la modalidad de *Reparcelación Económica*, si es o no viable optar por esta modalidad reparcelatoria en atención a las circunstancias concretas del ámbito y al alcance de las operaciones que sea necesario llevar a cabo para poder ejecutar la ordenación pormenorizada establecida en el PERI-3.

Por otra parte, en el Proyecto de Reparcelación se señala que *“no se prevé la alteración de las propiedades registrales actuales”* adoptando, con carácter general, la superficie registral de las fincas existentes para calcular su edificabilidad, entendiéndose que ésta refleja el derecho de los propietarios.

Sin embargo, cabe sostener que el Proyecto de Reparcelación se aparta del PERI-3 por cuanto en éste se apuntaba que, con carácter general, debería adoptarse la superficie catastral *“en base a que la misma refleja con mayor precisión la situación real consolidada”*. En todo caso, a continuación, analizaremos las *superficies de entrada* y las *superficies de salida*, en contraste con lo establecido en las NNSS'97 y en el PERI-3 y considerando que es una norma básica en los sistemas urbanísticos a exigencia de acudir a superficies reales para acometer la reparcelación de un ámbito.



La Unidad de Ejecución (UE) objeto de reparcelación se corresponde con el ámbito del PERI-3 delimitado por las NNSS'97, considerando el Proyecto de Reparcelación una superficie de **1.365.763,75 m²s**, resultantes de medición cartográfica, según se señala (coincidente, en todo caso, con la superficie señalada para el ámbito tanto por las NNSS'97 como por el posterior PERI 3).

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano denominado "*Normativa urbanística vigente y usos del suelo (NUVO)*" contenido en el PERI-3, que atiende a lo dispuesto en las NNSS'97, por cuanto, según se señala en el Proyecto de Reparcelación, este plano da lugar al plano parcelario de lo que se denomina "*parcelas de entrada*".

Por su parte, para el plano parcelario de "*parcelas de salida*", el Proyecto de Reparcelación incorpora el plano denominado "*Normativa Urbanística Propuesta. Ordenanzas y usos del suelo. Ordenanzas (NUPO)*" en el que se refleja la ordenación que establece el PERI-3 y que, por tanto, debería coincidir a priori con las parcelas de resultado.

Esta documentación gráfica, extraída del instrumento de ordenación, no consta georreferenciada.

4.3. Parcelas y superficies de entrada

El ámbito del PERI-3 se encuentra integrado por un total de **810 parcelas actuales**, tanto privadas como públicas, más el viario público que, según se ha señalado, suponen una superficie total de **1.365.763,75 m²s**.

Debe reiterarse que el Proyecto de Reparcelación aprobado no parte de un levantamiento topográfico y consecuente descripción técnica georreferenciada de cada una de las fincas que conforman el ámbito y que en el Proyecto de Reparcelación se denominan "**parcelas de entrada**".

Según se ha indicado en el apartado precedente, el propio instrumento de ordenación, atendiendo al alto grado de consolidación del ámbito, propone su ejecución a través de una Reparcelación Económica. En este sentido, el PERI-3 establece en su Apartado 4.3.3 "*Titularidades y adjudicación del suelo*" que, con carácter general, se atenderá "*a la superficie catastral para el cálculo de la reparcelación, en base a que la misma refleja con mayor precisión la situación real consolidada*".

4.3.3 Titularidades y adjudicación del suelo

La titularidad del suelo se definirá en el Proyecto de Reparcelación de acuerdo con las distinciones que se efectúan en el cuadro resumen de características del Anexo de la presente Memoria para cada una de las zonas que comprende el Plan Especial de Montencinar PERI 3 y adjudicará a cada uno de los titulares de las fincas aportadas, las fincas privativas resultantes con la asignación del coeficiente de participación en las obligaciones de urbanización para su afección registral y catastral.

Dado el alto grado de consolidación existente, la reparcelación para la equidistribución de beneficios y cargas será económica, de forma que, salvo en los casos de cesión obligatoria, no se prevé la alteración de las propiedades actuales. Se adoptará con carácter general la superficie catastral para el cálculo de la reparcelación, en base a que la misma refleja con mayor precisión la situación real consolidada.

Sin embargo, el Proyecto de Reparcelación, en aras simplemente de no alterar la situación jurídico-registral de las fincas aportadas (y a pesar de que se deduce que alguna finca no se encuentra siquiera inmatriculada), considera como "*superficie de entrada*" y, por tanto, superficie a efectos reparcelatorios, aquella que consta en el Registro de la Propiedad que, en la mayor parte de los casos, difiere de la superficie catastral. Es decir, prescindiendo de atender a la superficie real de cada una de las fincas integradas en el ámbito y proceder, en su caso, a las rectificaciones de cabidas registrales precisas.

Por su parte, respecto de aquellas parcelas que no se encuentran inmatriculadas en el Registro de la Propiedad o que simplemente no han llegado a ser identificadas con una concreta finca registral el Proyecto de Reparcelación se limita a considerar como "*superficie de entrada*" a la catastral.



Por tanto, el Proyecto de Reparcelación siquiera utiliza un criterio homogéneo respecto de las superficies aportadas o “*superficies de entrada*”, lo cual da lugar a ciertas diferencias superficiales, según se reconoce expresamente en el propio documento:

- **Superficie de entrada en el PR, sin viario: 1.180.080,77 m²s**

Superficie registral (parcelas identificadas con registrales) + superficie catastral (parcelas no identificadas con fincas registrales).

Se considera una superficie total de viario de 185.682,98 m²s.

- **Superficie catastral (suelo cartográfico), sin viario: 1.168.878,14 m²s**

Se le denomina “*suelo físico*” o “*suelo cartográfico*”. *A priori* podría deducirse que con carácter general las cabidas registrales son superiores a la realidad física de los terrenos.

- **Superficie registral, sin viario: 1.086.371,14 m²s**

Solo aquellas que se encuentran inmatriculadas o que han llegado a identificarse. De lo cual cabría interpretar que en torno a un 20% de la superficie no estaría identificada con una finca registral.

En todo caso, de lo anterior se deduce a su vez una **diferencia entre la *superficie de entrada* y la *superficie catastral***, de **11.202,63 m²s**. Según se ha apuntado, la existencia de esta diferencia cabría interpretarse como el posible reconocimiento de mayor *superficie de entrada* que la que realmente existe en el terreno (tanto lucrativa como no lucrativa referida al depósito de agua y a los centros de transformación).

Por otra parte, al intentar identificar el Proyecto de Reparcelación con una reparcelación meramente económica, ello supone la pretensión de mantener inalteradas las fincas registrales que han sido identificadas en el ámbito, al no cuestionarse siquiera su superficie (es decir, obviando la posibilidad de que la superficie real sea otra), limitándose a solicitar que se graven con su correspondiente cuota de afección a gastos de urbanización.

Según se dirá, esta solución entra en frontal colisión con las exigencias normativas relacionadas con la procedencia de regularizar, en todo caso, las fincas de resultado para que se acomoden con exactitud a la ordenación vigente aportando la oportuna georreferenciación de fincas con motivo de proceso reparcelatorios y en previsión de la debida coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro inmobiliario.

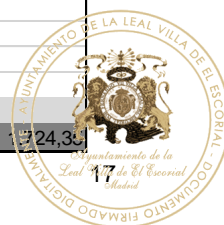
Esta cuestión refiere especial relevancia, dado que será un aspecto a tener en cuenta por parte de la Sra. Registradora de la Propiedad a la hora de calificar estas operaciones reparcelatorias en caso de que, efectivamente, llegase a solicitarse su inscripción registral.

Entrado en el estudio en detalle de las *superficies de entrada*, según lo dispuesto en el Proyecto, estas superficies, así como la edificabilidad que debiera corresponderles, son las que resultan de aplicar lo establecido en las NNSS'97.

Sin embargo, si se comparan los datos del PERI-3 con las determinaciones de las NNSS'97 y las *superficies de entrada* del Proyecto de Reparcelación, se desprende lo siguiente:

ORDENANZAS	NNSS'97 según datos del PERI-3			Proyecto Reparcelación Superficies Entrada			Diferencia NNSS'97- Parcelas Entrada	
	Superficie	Edificabilidad		Sup. Entrada	Edificabilidad		Superficie suelo	Edificabilidad
Ordenanza 5 Grado 2 (Parcela mínima 1000)	929.602,91	0,3	278.880,87	934.007,81	0,30	280.202,34	4.404,90	1.321,47
Ordenanza 5 Grado 3 (Parcela mínima 750 m2s)	227.228,43	0,35	79.529,95	228.361,92	0,35	79.926,67	1.133,49	396,72
Ordenanza 7	13.026,57	1,2	15.631,88	13.031,70	1,20	15.638,04	5,13	6,16
TOTAL SUELO LUCRATIVO	1.169.857,91		374.042,71	1.175.401,43		375.767,06	5.543,52	1.724,35
Ordenanza 10 Deposito Agua				3.304,40			3.304,40	
Ordenanza 10 CT				438,00			438,00	
Viario de cesión				936,94			936,94	
Viario	195.905,84			185.682,98			-10.222,86	
TOTAL SUELO NO LUCRATIVO	195.905,84			190.362,32		0,00	-5.543,52	
TOTAL AMBITO PERI-3	1.365.763,75		374.042,71	1.365.763,75		375.767,06	0,00	324,35

Producción de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es/ProcesoSeguro/Inicio?funcio=2783740427113657637580231737576706>





Tal y como se observa, las superficies lucrativas y no lucrativas del ámbito, así como la edificabilidad total reconocida por las NNSS'97, difieren de las que se recogen como *superficies de entrada* en el Proyecto de Reparcelación. Pues bien, según el Proyecto de Reparcelación, *la situación urbanística de entrada de la actuación, actualizada a los datos registrales disponibles es la siguiente:*

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS NNSS (ENTRADA PR)					
NNSS	Titularidad	%	Dotación Suelo (m ² s/100m ² e)	Edificabilidad (m ² e/m ² su)	Edificabilidad lucrativa ordenanza (m ² e)
PERI 3 Montencinar					
Sup.Parcela Ord 5 Grado 2	934.007,81	Privada	68,387%	0,30	280.202,34
Sup.Parcela Ord 5 Grado 3	228.361,92	Privada	16,720%	0,35	79.926,67
Sup. Parcela Ord 7	13.031,70	Privada	0,954%	1,20	15.638,04
USO DEPÓSITO (m ² s)	3.304,40	Pública	0,242%		
USO CT (m ² s)	438,00	Pública	0,032%		
Viarío (m ² s)	936,94	Pública	0,069%	0,25 m ² s/100m ² e	
Superficie Suelo Entrada (SsE)	1.180.080,77		86,40%		375.767,05
Viarío s/Reg/Cat	185.682,98		13,60%	49,41 m ² s/100m ² e	
Total PERI 3 (1.365.763,75)	1.365.763,75		100,00%	0,28	375.767,05
Densidad					
Sup.Parcelas Ord 5	1.162.389,73		85,11%	0,31	360.129,01
Sup. Parcela Ord 7	13.031,70		0,95%	1,20	15.638,04
USO DEPÓSITO (m ² s)	3.304,40		0,24%		
USO CT (m ² s)	438,00		0,03%		
Viarío (m ² s)	936,94		0,07%	0,25 m ² s/100m ² e	
Viarío s/Reg/Cat	185.682,98		13,60%	49,41 m ² s/100m ² e	
Total PERI 3 (1.365.763,75)	1.365.763,75		100,00%		375.767,05
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO					
Sup.Parcelas Ord 5	1.162.389,73				360.129,01
Sup. Parcela Ord 7	13.031,70				15.638,04
Exceso edificabilidad legalizable	1.175.401,43			0,32	375.767,05
CESIONES					
USO DEPÓSITO (m ² s)	3.304,40				
USO CT (m ² s)	438,00				
Viarío (m ² s)	936,94				



Por tanto, se deduce que el Proyecto de Reparcelación establece la superficie, lucrativa y no lucrativa, en función de la *superficie de entrada*, identificada con la superficie registral o catastral, según los casos, y a dicha *superficie de entrada* (que según se ha dicho, no resulta de un criterio homogéneo) se le aplica los coeficientes de edificabilidad de las NNSS'97, considerando ésta como *edificabilidad de entrada* de cada parcela.

En relación con estas superficies, registrales o catastrales, que constituyen la *superficie de entrada*, a continuación, analizaremos las diferentes situaciones que suponen, según resulta de la tabla resumen que se incorpora como Anexo I al Proyecto de Reparcelación "*Parcelario de Entrada. Datos Registrales, catastrales y de ordenación. Cuotas de Entrada*"

4.3.1. Parcelas de entrada inscritas registralmente

Respecto de las parcelas a las que se le ha reconocido como *superficie de entrada* la superficie registral de la finca con la que se identifican, procede señalar que no se ha tenido acceso a las certificaciones registrales de dominio y cargas que habitualmente acompañan a los Proyectos de Reparcelación, por lo que no ha sido posible cotejar que las superficies indicadas para estas parcelas sean las que, en la actualidad constan en el Registro de la Propiedad.

En todo caso, estas parcelas, a las que se le asigna la superficie registral como *superficie de entrada*, no se encuentran coordinadas con el actual Catastro Inmobiliario, de forma que estas *superficies de entrada* difieren de la actual superficie catastral. Sin embargo, en el Apartado 9 del Proyecto de Reparcelación se indica lo siguiente:

- Se han revisado las diferencias de superficie detectadas entre los datos registrales y catastrales, habiéndose deslindado, conforme a los primeros, la realidad de algunas parcelas, que ha sido reflejada sobre la cartografía catastral ([versión 2016 y actualización online](#)) en color magenta para su mejor identificación.

Según el párrafo antes extractado, se interpreta que en el Proyecto de Reparcelación se reconoce que, para determinadas parcelas, al no coincidir las superficies registrales y catastrales, se han deslindado conforme a los datos registrales, reflejando dicho deslinde sobre la cartografía catastral del año 2016. Pero lo cierto es que, a fecha del presente, esta identificación gráfica de distintas fincas dentro de una misma parcela no ha llegado a tener reflejo en el Catastro Inmobiliario.

Por tanto, se trata de parcelas catastrales en cuyo perímetro se encuentran identificadas varias fincas registrales estableciendo el Proyecto de Reparcelación de manera espontánea un "*número de identificación catastral*" distinto para cada una de ellas, de modo que se ha otorgado una letra en la referencia catastral de la parcela en la que se incluyen, según dispone el Apartado 8

documento. La denominación de las mismas se corresponde con los siete (7) primeros dígitos de la referencia catastral correspondiente cuando coinciden ambas parcelas, registral y catastral, o con la referencia catastral más próxima o corregida a la que se le ha añadido una letra de orden (a, b, c, etc.), con objeto de facilitar su localización geográfica y las modificaciones catastrales que sean necesarias, ya que durante el análisis de las descripciones registrales de algunas de las fincas, se han detectado errores en la representación catastral de las mismas.

A modo de ejemplo, analizaremos dos supuestos para evidenciar que, efectivamente, esta identificación gráfica de parcelas no ha llegado a tener reflejo en la cartografía catastral:

- **Parcela catastral 1570915VK1917S**, que cuenta con una superficie catastral de 1.992,00 m²s (según datos del Proyecto de Reparcelación que no coincide con la información actual del Catastro Inmobiliario) y que en el Proyecto de Reparcelación se divide del siguiente modo



- Parcela catastral 1570915VK1917S, con una *superficie de entrada* de 1.041,10 m²s, coincidente con la superficie registral de la finca nº 4.990.
- Parcela catastral 1570915bVK1917S, con una *superficie de entrada* de 1.042,00 m²s, coincidente con la superficie registral de la finca nº 4.991.

Según consta en la consulta descriptiva y gráfica del Catastro Inmobiliario a fecha actual que se inserta a continuación, la parcela catastral 1570915VK1917S se corresponde con la siguiente:

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1570915VK1917S0001KB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SAN IGNACIO 64[C]
28280 EL ESCORIAL (MADRID)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 272 m²
Año construcción: 1980

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	135
ALMACEN	1/00/02	61
DEPORTIVO	1/00/03	76

PARCELA

Superficie gráfica: 2.018 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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"

Jueves, 12 de Mayo de 2022

Como puede observarse, el actual Catastro inmobiliario contempla una única parcela catastral con una superficie total de 2.018 m²s. Por tanto, en la actualidad ni se describen dos parcelas independientes coincidentes con los datos registrales, ni las superficies reconocidas de entrada suman el perímetro total de la actual parcela catastral.


- **Parcela catastral 1863703VK1916S** con una superficie total catastral de 2.370,00 m²s, que el Proyecto de Reparcelación divide del siguiente modo:
 - Parcela catastral 1863703VK1916S, con una *superficie de entrada* de 770 m²s, coincidente con la superficie registral de la finca nº 2.205.
 - Parcela catastral 1863703bVK1916S, con una *superficie de entrada* de 770 m²s, coincidente con la superficie registral de la finca nº 2.269.
 - Parcela catastral 1863703cVK1916S, con una *superficie de entrada* de 760 m²s, coincidente con la superficie registral de la finca nº 2.268.

Según consta en la Consulta descriptiva y gráfica actualizada del Catastro Inmobiliario, la parcela catastral 1863703VK1916S es la que sigue a continuación:

Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>
Código Seguro de Verificación: 28280IDOC2243E165C288A1A47BA







GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1863703VK1916S0001ME

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
UR CHANA 6
28292 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 334 m²
Año construcción: 1975

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	113
VIVIENDA	1/01/01	66
ALMACEN	1/00/02	29
APARCAMIENTO	1/00/03	38
OTROS USOS	1/00/04	32
DEPORTIVO	1/00/01	56

PARCELA

Superficie gráfica: 2.370 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Como se puede observar el actual catastro inmobiliario señala la existencia de una única parcela catastral con una superficie total de 2.370 m²s. Por tanto, en la actualidad no se describen tres parcelas independientes asimilables a los datos registrales de tres fincas.

En definitiva, las parcelas reflejadas en la documentación gráfica del Proyecto de Reparcelación en color magenta que, según se señala, se corresponden con la adaptación de las parcelas catastrales a sus datos registrales, **a fecha del presente informe no han sido incorporadas a las bases cartográficas catastrales**. Por otra parte, si la pretensión del Proyecto de Reparcelación es que estas parcelas se adapten a sus descripciones registrales, de nuevo cabe hacer referencia a la exigencia de efectuar una descripción técnica georreferenciada de las mismas para su coordinación catastral.

4.3.2. Parcelas de entrada no identificadas con finca registral

Respecto de estas parcelas, el Proyecto de Reparcelación propone considerar como *superficie de entrada* la que consta en el Catastro inmobiliario, recogiendo en las tablas que incorporan en el Anexo I la superficie catastral de cada una de ellas.

Pues bien, las superficies catastrales indicadas en las tablas de “*parcelario de entrada*”, en numerosos casos no coinciden siquiera con los actuales datos catastrales, según se refleja en la siguiente tabla:

PARCELAS NO INMATRICULADAS							
Ref. Catastral	Datos catastrales según PR		Catastro Inmobiliario Actual		Comparativa entre Catastro según PR y Catastro actual		
	Supf.	Edif.	Supf.	Edif.	Diferencias superficies	Diferencias edificabilidad	
1570927VK1917S	1.000	268	999	399	1	-131	
1570940VK1917S	995	276	999	276	-4	0	
1570945VK1917S	1.077	270	1.075	373	2	-103	
1664606VK1916S	908	129	893	129	15	0	
1668911VK1916N	1.575	0	1.555	0	20	0	
1763802bVK1916S	665	0	---	---	---	---	
1770808VK1917S	3.337	0	3.337	0	0	0	
1770831VK1917S	940	211	957	310	-17	-99	
1782703VK1918S	1.315	339	1.306	339	9	0	
1863703VK1916S	118	130	114	130	4	0	
1864505VK1916S	118	130	114	130	4	0	

Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>
Seguro de Verificación: 2828946165C288A9A47BA





PARCELAS NO INMATRICULADAS							
Ref. Catastral	Datos catastrales según PR		Catastro Inmobiliario Actual		Comparativa entre Catastro según PR y Catastro actual		
	Supf.	Edif.	Supf.	Edif.	Diferencias superficies	Diferencias edificabilidad	
1869807VK1916N	2.127	272	2.127	272	0	0	
1878903VK1917N	2.503	0	2.474	0	29	0	
1881904VK1918S	1.366	156	1.366	156	0	0	
1881914VK1918S	1.001	217	1.028	393	-27	-176	
1966801VK1916N	1.537	206	1.521	206	16	0	
1968407VK1916N	2.427	0	2.427	0	0	0	
2071802VK1927S	953	0	917	0	36	0	
2076102VK1927N	10.265	0	10.345	0	-80	0	
2077809VK1927N	843	0	843	0	0	0	
2078203VK1927N	1.223	0	1.273	0	-50	0	
2078212VK1927N	977	286	984	286	-7	0	
2080203VK1928S	2.326	340	2.326	375	0	-35	
2177402VK1927N	1.564	860	1.542	860	22	0	
2182402VK1928S	892	379	892	525	0	-146	
2182403VK1928S	1.420	95	1.423	95	-3	0	
2182405VK1928S	994	0	1.006	0	-12	0	
2270905VK1927S	2.155	0	2.191	0	-36	0	
2271808bVK1927S	699	200	---	---	---	---	
2271808VK1927S	1.200	232	1.901	431	-701,08	-199,08	
2275101VK1927N	2.045	0	2.052	0	-7	0	
2275106VK1927N	5.380	619	5.381	0	-1	619	
2280108VK1928S	2.608	1.128	2.633	1.128	-25	0	
2282708VK1928S	1.019	271	1.056	271	-37	0	
2373201VK1927S	1.088	0	1.079	0	9	0	
2373216VK1927S	800	81	789	81	11	0	
2376317VK1927N	775	0	760	0	15	0	
2376318VK1927N	882	0	863	0	19	0	
2377909VK1927N	790	39	811	39	-21	0	
2377912VK1927N	1.873	0	1.887	0	-14	0	
2379109VK1927N	1.114	171	1.132	171	-18	0	
2379608VK1927N	1.330	0	1.335	0	-5	0	
2472202VK1927S	784	256	782	344	2	-88	
2472208VK1927S	1.318	0	1.294	0	24	0	
2473911VK1927S	966	293	972	293	-6	0	
2475903bVK1927N	460	0	---	---	---	---	
2475904VK1927N	1.479	596	1.479	596	0	0	
2475913VK1927N	1.179	158	1.179	158	0	0	
2478201bVK1927N	524	0	---	---	---	---	
2480803VK1928S	1.655	423	1.655	423	0	0	
2580301VK1928S	1.549	265	1.536	265	13	0	
2584808VK1928S	4.062	221	4.097	221	-35	0	
2584809VK1928S	3.602	494	3.629	494	-27	0	
Total	86.699	10.075	85.235	10.233	1464,28	-158,24	

Como puede observarse, del total de parcelas que no cuentan con identificación registral y sobre las que se considera como *superficie de entrada* la que consta en el Catastro Inmobiliario, solo siete (7) parcelas tiene actualmente la misma superficie que la que se indica en el Proyecto de Reparcelación. El resto de las parcelas cuentan hoy con una superficie catastral distinta, siendo que se desconocen las causas por las que sus superficies catastrales han variado desde el año 2019 en que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación.



En la anterior tabla comparativa de superficies se han resaltado algunas parcelas en color amarillo o verde para identificar las siguientes situaciones que deben ser asimismo consideradas:

- Se ha resaltado en color amarillo una parcela catastral cuya superficie de suelo es inferior a la superficie mínima permitida en la ordenanza (1.000 m²s o 750 m²s, según el grado). Además, el coeficiente de edificabilidad que resulta según datos catastrales es muy superior al permitido en la ordenanza (0,30 m²s/m²c).

Esta situación se repite en numerosas *parcelas de entrada* que no aparecen en esta tabla por sí estar identificadas con una finca registral.

- Se han resaltado en color verde aquellas parcelas que no cuenta con referencia catastral, ni están identificadas con una finca registral, de modo que el Proyecto de Reparcelación asignan una “nueva” numeración catastral, introduciendo de manera espontánea una letra a la referencia catastral más cercana, según se indica en su Apartado 8:

documento. La denominación de las mismas se corresponde con los siete (7) primeros dígitos de la referencia catastral correspondiente cuando coinciden ambas parcelas, registral y catastral, o con la referencia catastral más próxima o corregida a la que se le ha añadido una letra de orden (a, b, c, etc.), con objeto de facilitar su localización geográfica y las modificaciones catastrales que sean necesarias, ya que durante el análisis de las descripciones registrales de algunas de las fincas, se han detectado errores en la representación catastral de las mismas.

Respecto de estas parcelas, dado que no hemos tenido acceso a los posibles títulos jurídicos que justifiquen su delimitación y superficie, todo parece indicar que se trata de supuestos en los que, dentro de la misma parcela catastral, se identifican dos fincas independientes.

De esta forma, en dos (2) supuestos la referencia catastral existente se asigna a la parte de parcela que cuenta con inscripción registral y, en otros dos (2) supuestos, dado que ninguna de las parcelas que la integran cuentan con inscripción registral, no podemos determinar con la documentación aportada la procedencia de los datos.

Para una mejor comprensión se adjunta la siguiente tabla:

Parcela Catastral	Superficie catastral PR	Superficie catastral actual	Reparto		Superficie Entrada	Superficie Registral
1763802VK1916S	2250	2246	Existente	1763802VK1916S	1.587,00	1.587,00
			Nueva propuesta	1763802bVK1916S	665,12	---
			Total		2.252,12	
2271808VK1927S	1199,92 699,24 1899,16	1901	Existente	2271808VK1927S	1.199,92	---
			Nueva propuesta	2271808bVK1927S	699,24	---
			Total		1.899,16	
2475903VK1927N	1495	1497	Existente	2475903VK1927N	1.018,60	---
			Nueva propuesta	2475903bVK1927N	460,81	---
			Total		1.479,41	
2478201VK1927N	1588	1588	Existente	2478201VK1927N	1.079,50	1.079,50
			Nueva propuesta	2478201bVK1927N	524,52	---
			Total		1.604,02	

En consecuencia, debemos reiterar que las superficies de las parcelas catastrales indicadas en el Proyecto de Reparcelación difieren de las actuales superficies que resultan de las Consultas descriptivas y gráficas del Catastro Inmobiliario.

En segundo lugar, respecto de las parcelas catastrales identificadas con las referencias 1763802VK1916S y 2478201VK1927N, que cuentan con una finca registral en el interior del recinto catastral, desconocemos el criterio seguido para atribuir una determinada superficie a la “nueva parcela” propuesta por el Proyecto. Lo que sí puede observarse en la tabla resumen es que la superficie de entrada registral y la superficie de entrada asignada a la “nueva parcela” coinciden.

Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>
Código Seguro de Verificación: 28280IDOC2243E165C288A1A47BA





el caso de la parcela 1763802VK1916S y son ligeramente diferentes (16,02 m²s) en el caso de la parcela 2478201VK1927N.

Por su parte, respecto de las parcelas catastrales identificadas con las referencias 2271808VK1927S y 2475903VK1927N, en las que ninguna de las dos parcelas de entrada tiene asignada una finca registral, no se determina en el Proyecto de Reparcelación el título que acredita la delimitación y superficies asignadas a cada una de ellas. En todo caso, siguiendo lo argumentado en el propio proyecto, toda vez que ninguna cuenta con inscripción registral, la superficie total de ambas debería coincidir con el perímetro total catastral.

Así ocurre en los dos supuestos, si bien destaca que el sumatorio de *superficies de entrada* de la parcela 2475903VK1927N coinciden con la actual superficie catastral y no con la señalada en el proyecto, en una diferencia de 2,00 m²s.

Por último, en relación con estas parcelas identificadas en el Proyecto de Reparcelación con color amarillo en el “Parcelario de Entrada. Datos Registrales, catastrales y de ordenación. Cuotas de Entrada” como “**situación registral desconocida o inexistente**”, se incluyen dos (2) parcelas que sí tienen identificada una finca registral asignando, como *superficie de entrada*, y siguiendo el criterio señalado en el proyecto, la superficie registral de la finca. Por tanto, entendemos que se debe a un error su indicación en color amarillo y por ello no se han incluido en la tabla resumen que precede. Se trata de las parcelas identificadas con las referencias 1767011VK1916N y 2575810VK1927N.

En relación con estas parcelas de las que no se dispone de datos registrales, se dice en el Proyecto que se aportan las fichas descriptivas de la situación catastral a efectos de su posible inscripción. Pues bien, como vemos, las actuales Consultas descriptivas y gráficas obtenidas del Catastro Inmobiliario que se adjuntan al presente como **Anexo I**, no se corresponden siquiera en numerosos casos con las *superficies de entrada* señaladas en el proyecto.

En todo caso, dado que el Proyecto de Reparcelación se refiere a la posibilidad de inmatricular fincas señalando que “se aportan fichas descriptivas de la situación catastral, **con objeto de que puedan ser inscritas en el Registro conforme al RD 1093/1997 por el que se aprueban Normas Complementarias al Reglamento (...) en el caso de que, finalmente, éstas no dispongan de Inscripción Registral previa**”, hemos de señalar que la inmatriculación de fincas a través de un Proyecto de Reparcelación, requiere que se aporten los títulos jurídicos que acrediten su existencia y titularidad. Por tanto, se considera que **no es suficiente la mera aportación al Proyecto de Reparcelación de las Consultas descriptivas catastrales para instar la inmatriculación de una finca**.

En consecuencia, para la inscripción de todas estas parcelas señaladas en el cuadro resumen que precede, deberán aportarse los títulos jurídicos que acrediten la titularidad de estas fincas de modo que se incorporen al expediente administrativo y sean tenido en cuenta a la hora de emitir la certificación administrativa municipal que en este caso constituiría el título inscribible.

Por último, no debe dejar de mencionarse que, respecto de aquellas fincas cuyo titular fuese desconocido o estuviese en paradero desconocido, deberá acreditarse en el expediente la notificación al Ministerio Fiscal y la conformidad de éste al respecto del Proyecto.

4.3.3. Parcelas de cesión

Respecto de las parcelas de cesión reflejadas en el *Parcelario de entrada*, dispone el Proyecto de Reparcelación que existen determinadas parcelas catastrales y fincas registrales que las NNSS´97 calificaron como uso de *infraestructuras*. De este modo, en el Apartado 9 se señala que las NNSS´97 establecieron a edificabilidad lucrativa en relación con las parcelas de resultado residenciales:

En el parcelario de entrada se producen las siguientes singularidades:

- Ni los terrenos destinados a viario, ni los espacios ocupados por los CT, ni los sobrantes de las fincas iniciales que han sido objeto de la parcelación existente actualmente ostentan derechos edificatorios, ya que en la parcelación original se contemplaban para tal uso de infraestructura, **otorgándose en las NNSS la edificabilidad lucrativa exclusivamente a las parcelas resultantes de uso residencial o terciario, y NO al ámbito de actuación.**

Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>
Código Seguro de Verificación: 28280IDOC2243E165C288A1A47BA





El Proyecto de Reparcelación distingue una superficie total de 185.682,98 m²s como **viario existente** y calificado como tal (es decir, superficies que a fecha del presente no disponen de referencia catastral pero respecto de las que tampoco llega a acreditarse que no pertenezcan, por ejemplo, a una posible finca matriz existente en la zona) y otras superficies que, estando también calificadas como red varia y por tanto, prevista su cesión, en la actualidad se identifican con una parcela catastral privada y, en algún caso, con una finca registral, tal y como se indica a continuación:

VIARIO					
PARCELA ENTRADA					
CATASTRO				REGISTRO	VIARIO ENTRADA
Ref.	Supeq.	Superf. Construida	Titular Catastral	FR	
1267602bVK1916N	399,02	0		0	399,02
1970505bVK1917S				3.600	114,92
1970505cVK1917S				2.964	423,00
TOTAL					936,94

Además del viario total existente antes indicado, existen varias parcelas catastrales respecto de las debiera haberse cedido la superficie correspondiente a infraestructuras. A fecha del informe, según consta en el Proyecto de Reparcelación, estas superficies no han llegado a ser cedidas al Ayuntamiento y forman parte de determinadas parcelas catastrales de titularidad privada.

Plano ordenación NNSS'97

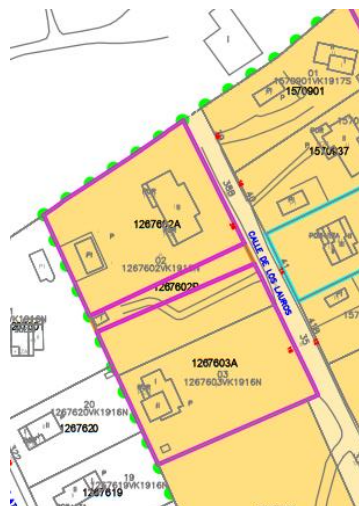
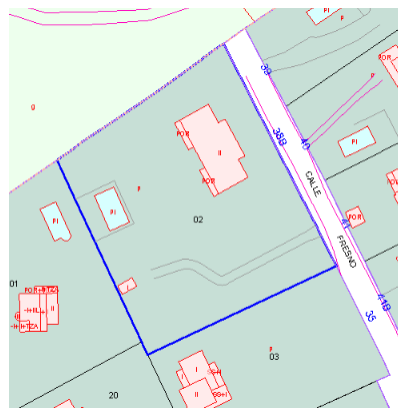


Imagen Catastro





Plano ordenación NNSS'97

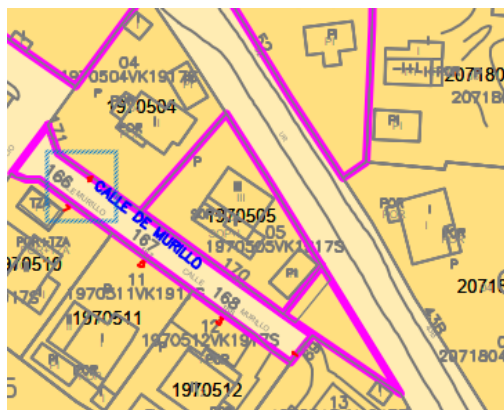
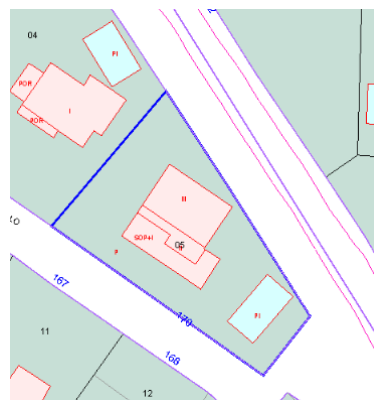


Imagen Catastro

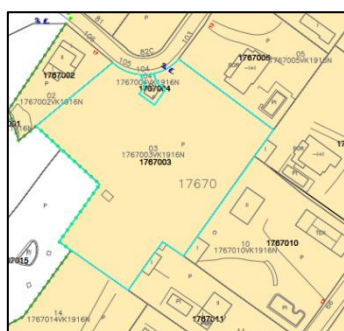


Por su parte, a continuación se relacionan las **parcelas de entrada** en las que se localizan los actuales **centros de transformación**:

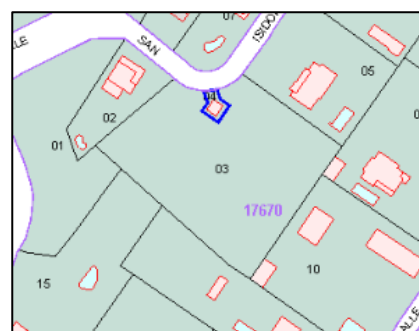
INSTALACIONES ELÉCTRICAS					
PARCELA ENTRADA					
Ref.	Supef.	CATASTRO		REGISTRO	CT
		Superf. Construida	Titular Catastral	FR	ENTRADA
1767004VK1916N	84,00	23	Iberdrola, SA	2.346	84,00
2282710VK1928S	328,00	21	Iberdrola, SA	0	328,00
2475907VK1927N	26,00	26	Iberdrola, SA	0	26,00
TOTAL					438,00

Parcela 1767004VK1916N

NNSS'97



Catastro Inmobiliario





Parcela 2282710VK1928S

NNSS'97

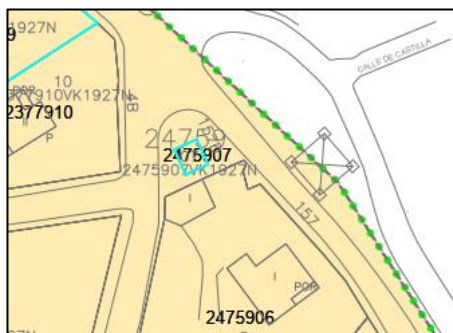


Catastro Inmobiliario



Parcela 2475907VK1927N

NNSS'97



Catastro Inmobiliario



Por último, en relación con las *parcelas de entrada* en las que se sitúa el **depósito de agua**:

ABASTECIMIENTO DE AGUA						
PARCELA ENTRADA						
Ref.	Supef.	CATASTRO		Titular Catastral	REGISTRO	CT
		Superf. Construida			FR	ENTRADA
2077807bVK1927N	1.294,77	0		Asociación Propietarios Montencinar	4.088	1.322,00
2077807cVK1927N	1.980,50	0		Asociación Propietarios Montencinar	7.038	1.982,20
TOTAL						3.304,20



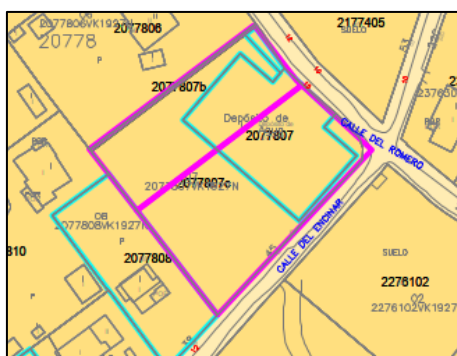


Según se observa, la parcela catastral 2077807VK1927N se encuentra conformada por dos (2) fincas registrales titularidad de la *Asociación de Propietarios Montencinar*. Dispone el Proyecto de Reparcelación en su Apartado 9 que:

- La parcela **2077807**, en la que se sitúa el depósito, se identifica con las fincas registrales **4088** y **7038** del Registro 2 de San Lorenzo de El Escorial. Corresponde a un **Sistema General de Propiedad Pública (SGP)**, según se recoge en los planos **O16.6** y **O16.7** de las NNSS. *Los sistemas señalados de estas Normas pueden clasificarse entre existentes y previstos para ser obtenidos como consecuencia de la gestión de las mismas*, no encontrándose específicamente citado en la relación de los existentes, ni entre el sistema de equipamientos a obtener, aunque su existencia está confirmada ya en **1967** al figurar en los fotogramas históricos de la Comunidad de Madrid ¹⁵, en los que puede observarse el depósito de agua. La titularidad de las parcelas registrales que conforman dicho **SGP** se formaliza el **12-3-1975** y el **22-10-1982**, fechas muy posteriores a la existencia del depósito, regularizando así su situación. En consecuencia, ambas fincas registrales se incorporan como **sistemas generales existentes**, recibiendo análogo tratamiento que el **viario y los CT**, al no disponer de edificabilidad lucrativa asignada en las **NNSS**.

En este sentido, las parcelas clasificadas por el planeamiento general como *Sistema General de Infraestructuras* tienen la consideración de bienes de dominio público de forma que no es posible su adscripción a titularidad privada alguna. Por tanto, esta circunstancia debe ser de especial consideración desde el punto de vista jurídico-registral dado que a fecha del presente se encuentran inscritas a favor de la *Asociación de Propietarios de Montencinar*.

NNSS'97



Catastro Inmobiliario



4.4. Criterios reparcelatorios

Analizadas las *parcelas de entrada* del Proyecto de Reparcelación y el modo en que han sido consideradas las superficies y las situaciones particulares, tales como inmatriculaciones de fincas o cesiones pendientes a favor del Ayuntamiento, a continuación, se procede a analizar en términos generales los Criterios Reparcelatorios aplicados, según disponen los Apartados 10 y 11 de su Memoria.

El proyecto señala que *“Las parcelas resultantes, salvo las que son objeto de cesión, son coincidentes con las parcelas de entrada, en su práctica totalidad, adjudicándose a los mismos propietarios, por lo que se mantiene inalterable la situación registral de la mayor parte de las parcelas inscritas, haciéndose constar la cuota de participación en las cargas de urbanización que les corresponde”*.

Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>
Código Seguro de Verificación: 28280IDOC2243E165C288A1A47BA



Cabría decir que el proyecto se limita a mantener la titularidad de las actuales parcelas, sin siquiera regularizar sus linderos, persiguiendo que éstas resulten afectas a los gastos de urbanización pendientes y formalizando, a su vez, las cesiones pendientes a favor del Ayuntamiento. De este modo, según se dirá, y dada la consolidación de aprovechamiento de que *de facto* se ha producido, se opta por monetizar el 10% del suelo sustentante del aprovechamiento del ámbito que por ley corresponde al Ayuntamiento en concepto de rescate de plusvalías.

Resulta, por tanto, que si las *parcelas de entrada* se identifican con las determinaciones de ordenación establecidas en las NNSS'97 y las *parcelas de salida* con las correspondientes del PERI-3, según hemos tratado en apartados precedentes, resultaría una *superficie total de entrada* lucrativa distinta de la *superficie total de salida*.

Sin embargo, según trataremos más adelante, el mismo criterio utilizado para las *superficies de entrada* consistente en considerar la superficie registral para las parcelas inmatriculadas y la superficie catastral para las que no lo están (o bien no han llegado a identificarse con una finca registral), se ha utilizado como superficie de las *parcelas de salida*, haciendo coincidir así la superficie lucrativa total de entrada y de salida. Esta circunstancia supone que las superficies establecidas en el PERI-3 difieren de las superficies de salida del Proyecto de Reparcelación.

Por otra parte, respecto de las parcelas no inmatriculadas, el Proyecto de Reparcelación señala que se considerará como titular a quien conste como titular catastral, el cual tendrá, a su vez, la consideración de interesado en el procedimiento.

Pues bien, respecto de las parcelas que a fecha del presente no están identificadas con una finca registral, resulta necesario distinguir dos supuestos:

- Parcelas en las que se ha localizado a un titular que posee título susceptible de inscripción, en cuyo caso deberá ser aportado para su inscripción registral, previa a la inscripción del resto de operaciones reparcelatorias;
- Parcelas cuyo titular es desconocido o no está localizado. En estos casos, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 10 del RD 1.093/1997, que expresamente establece:

2. Cuando la finca de origen fuere de titular desconocido, la finca de resultado se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. Si el titular de la finca de origen estuviere en ignorado paradero, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes.

Por tanto, respecto de estas parcelas que no se encuentran inmatriculadas en el Registro de la Propiedad, el Proyecto de Reparcelación debe establecer con mayor grado de detalle sus circunstancias y la documentación acreditativa de las mismas, de modo que ello permita calificar correctamente estas situaciones para así poder plantear un adecuado tratamiento registral.

Se considera que no resulta suficiente la mera aportación de certificaciones catastrales para la inmatriculación de fincas, sin mayor justificación, a favor de su titular catastral y de cara a plantear que se le adjudiquen como parcelas de resultado.

Debe tenerse en cuenta que, según acabamos de señalar, en los casos de titularidad desconocida, la finca de resultado debería inscribirse a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario, para su final entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma.

Por tanto, a la vista de los criterios adoptados, y sin entrar a analizar la corrección de las operaciones reparcelatorias desde el punto de vista del cumplimiento de la ordenación que debe desarrollar y la estimación de edificabilidades, lo cierto es que el alcance del proyecto no resulta suficiente para viabilizar su inscripción registral.



4.5. Parcelas y superficies de salida

Respecto de las parcelas resultantes, dispone el Apartado 12 del Proyecto de Reparcelación lo siguiente:

12. PARCELAS RESULTANTES

La relación de parcelas resultantes, que ascienden a **810** unidades más el viario, cuyas referencias catastrales, propias o próximas, con objeto de facilitar su localización geográfica, se incorporan en el Anexo correspondiente. En dicha relación se incluyen:

- las parcelas lucrativas resultantes con sus parámetros específicos, coeficiente y cuota, inicialmente prevista, de participación en los gastos de urbanización.
- **dos** parcelas de cesión para el uso de infraestructura de abastecimiento.
- **tres** parcelas de cesión para el uso de Infraestructuras destinadas al suministro de energía eléctrica.
- **dos** parcelas correspondientes al uso de viario
- el resto del viario

Se establece, por tanto, un total de **810 parcelas de salida**, es decir, igual que las *parcelas de entrada*, así como una relación de parcelas objeto de cesión destinadas a infraestructuras que analizaremos a continuación.

Sobre las *superficies de salida* de cada una de estas parcelas, cabe decir que éstas coinciden en su práctica totalidad con las *superficies de entrada*. Respecto de la edificabilidad, según se ha dicho, el Proyecto de Reparcelación aplica los coeficientes del PERI-3 sobre las *superficies de salida*.

En consecuencia, analizadas las tablas que se adjuntan al Proyecto de Reparcelación en las que se detallan las *parcelas de entrada*, las *parcelas de salida*, así como el resto de los datos, resulta lo siguiente:

SUPERFICIE LUCRATIVA			
USO	PARCELA ENTRADA	PARCELA SALIDA	DIFERENCIA
Num parcelas	810,00	810	0
Edificabilidad	375.767,07	358.282,71	17.484,36
Sudef. Ordenanza 5 Grado 2	934.007,81	990.429,23	-56.421,42
Sudef. Ordenanza 5 Grado 3	228.361,92	178.262,14	50.099,78
Sudef. Ordenanza 7	13.031,70	6.396,08	6.635,62
Subtotal de Superficie lucrativa	1.175.401,43	1.175.087,45	313,98
CT	438,00	438,00	0,00
Deposito Agua	3.304,40	3.304,40	0,00
Viario Cesión	936,94	1.250,92	-313,98
Viario Existente	185.682,98	185.682,98	0,00
Subtotal de Superficie pública	190.362,32	190.676,30	-313,98
TOTAL	1.365.763,75	1.365.763,75	0,00

Respecto de la total superficie lucrativa, se observa en la tabla cómo las *superficies de entrada* y las *superficies de salida* son prácticamente coincidentes, existiendo una diferencia de **313,98 m²s** que, como veremos a continuación, se corresponde con una superficie que debe cederse al Ayuntamiento por estar destinada a viario.

En cuanto a las parcelas objeto de cesión, a continuación, se insertan unas tablas explicativas del modo en que se aportan y resultan las parcelas:



a) Cesiones de Viario:

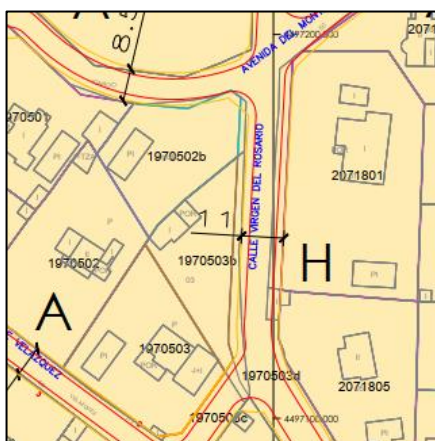
VIARIO								
PARCELA ENTRADA					PARCELA SALIDA			
CATASTRO				REGISTRO	VIARIO ENTRADA	CATASTRO		VIARIO SALIDA
Ref.	Superf.	Superf. Construida	Titular Catastral	FR		Ref.	Dirección	
1267602bVK1916N	399,02	0		0	399,02	1267602b	Calle Los Lauros, 38	399,02
1970503VK1917S	2.154,00	380	Gonzalez Muñoz, Miguel Angel	2.688	0,00	1970503C	Calle Rocio	203,32
1970503bVK1917S	2.154,00	380	Gonzalez Muñoz, Miguel Angel	2.688	0,00	1970503D	Calle Rocio	75,00
1970505bVK1917S				3.600	114,92	1970505b	Calle Murillo Esperanza	114,92
1970505cVK1917S				2.964	423,00	1970505c	Calle Murillo	423,00
1970505VK1917S	643,00	378	Galvez Alcalá Francisco	4.770	0,00	1970505D	Calle Murillo	35,66
TOTAL					936,94			1.250,92

Como se observa en la tabla en que se reflejan las cesiones de suelo para viario contempladas en las NNSS'97, según recoge el Proyecto de Reparcelación, han de cederse tres (3) porciones más que afectan, a su vez, a dos (2) parcelas catastrales y que en su totalidad suman 313,98 m²s, de forma que de los actuales 936,94 m²s, pasarían a ser titularidad del Ayuntamiento un total de 1.250,92 m²s.

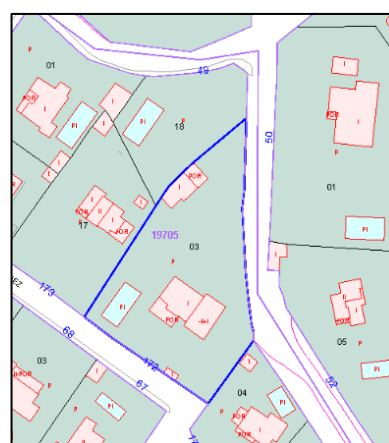
Para realizar estas operaciones deberá solicitarse del Registro de la Propiedad la previa segregación de estas porciones de fincas registrales.

Parcela 1970503VK1917S

PERI-3



Catastro Inmobiliario





Parcela 1970505VK1917S

PERI-3



Catastro Inmobiliario



b) Centros de Transformación:

INSTALACIONES ELÉCTRICAS									
PARCELA ENTRADA						PARCELA SALIDA			
CATASTRO			REGISTRO			CATASTRO			CT SALIDA
Ref.	Supef.	Superf. Construida	Titular Catastral	FR	CT ENTRADA	Ref.	Dirección		
1767004VK1916N	84,00	23	Iberdrola, SA	17.737	84,00	1767004S	Calle San Isidoro, 104	84,00	
2282710VK1928S	328,00	21	Iberdrola, SA	0	328,00	2282710	Calle Nervión, 206 B	328,00	
2475907VK1927N	26,00	26	Iberdrola, SA	0	26,00		Calle Nervión, 206 B	26,00	
TOTAL						438,00	438,00		

En cuanto a la superficie de suelo correspondiente a centros de transformación, según consta en el Proyecto de Reparcelación, la titularidad catastral corresponde a *Iberdrola, S.A.* De estas parcelas catastrales, al parecer solo una de ellas está identificada con una finca registral, concretamente, con la finca registral nº 17.373.

Una vez solicitada nota simple registral de la FR 17.373 y emitida ésta el 19 de mayo de 2022, se observa que esta finca consta inscrita a favor del titular citado en el Proyecto de Reparcelación, *Iberdrola, S.A.*, con la misma superficie que se indica en el mismo.

c) Abastecimiento de Agua:

ABASTECIMIENTO DE AGUA									
PARCELA ENTRADA						PARCELA SALIDA			
CATASTRO			REGISTRO			CATASTRO			CT SALIDA
Ref.	Supef.	Superf. Construida	Titular Catastral	FR	CT ENTRADA	Ref.	Dirección		
2077807bVK1927N	1.294,77	0	Asociación Propietarios Montencinar	4.088	1.322,00	2077807b	Calle Romero	1.322,00	
2077807cVK1927N	1.980,50	0	Asociación Propietarios Montencinar	7.038	1.982,20	2077807c	Calle Encinar	1.982,20	
TOTAL						3.304,20	3.304,20		

Por último, en relación con estas dos (2) parcelas, cabe decir que también se ha solicitado nota simple registral de las correspondientes fincas registrales siendo que, efectivamente, ambas constan a nombre de la *Asociación de Propietarios Montencinar El Escorial* en pleno dominio por título de compraventa formalizada en escritura con fecha 22 de octubre de 1982. Estas fincas se forman por segregación de la finca matriz FR 2.102 que, con toda probabilidad, se genera con anterioridad a la Aprobación Definitiva de las NNSS'97.



4.6. Gastos de urbanización y cuotas de afección

De conformidad con lo dispuesto en el Proyecto de Reparcelación, toda vez que las parcelas resultantes mantienen la situación existente, excepto aquellas parcelas que son objeto de cesión, no se prevén en el documento indemnizaciones por razón de elementos incompatibles con la ordenación que se desarrolla.

En cuanto a los costes o gastos de urbanización derivados de la ejecución del planeamiento, en el Proyecto de Reparcelación se establecen los siguientes:

RESUMEN DE CAPÍTULOS	PERI 3
Alcantarillado (Unitario)	4.069.974,05
Alcantarillado (Fecales sólo)	
Agua (i/derechos acometida)	2.423.761,01
Electricidad	684.482,45
Alumbrado	478.220,40
Telefonía	
Gas	
Explanación+Pavimentación	4.748.248,28
Señalización	53.534,32
Residuos Sólidos Urbanos	
S&S 1,50%	186.873,31
Total Ejecución Material	12.645.093,83
Gastos Generales y Beneficio Industrial 19%	2.402.567,83
Total	15.047.661,66
I.V.A. 21%	3.160.008,95
Total Ejecución Contrata PU	18.207.670,60
Mantenimiento y conservación	182.076,71
Servicios Profesionales	509.814,78
Gestión	183.897,47
Total	19.083.459,56

Estos gastos de urbanización se repercuten sobre una edificabilidad total de **359.373,20 m²c**.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
Sup.Parcelas Ord 5a	1.168.691,37	350.607,41
Ord 7a	6.396,08	7.675,30
Exceso edificabilidad legalizable (Els-Elos)		1.090,44
	1.175.087,45	0,31
		359.373,15
CESIONES		
Ord 10a Dep	3.304,40	
Ord 10a CT	438,00	
Viario (m ² s)	1.250,92	
Viario s/Reg/Cat	185.682,98	
Cesión 10% Aprovechamiento medio		35.937,32
	190.676,30	35.937,32

La edificabilidad de resultado se obtiene en el Proyecto de Reparcelación aplicando los coeficientes de edificabilidad establecidos en el PERI-3 a la *superficie de entrada*, y por tanto, a la *superficie de salida* considerada. Además, se incorporan **1.090,44 m²c** en concepto de **Exceso edificabilidad legalizable (Els-Elos)**, sin que llegue a explicarse en el Proyecto de Reparcelación a qué se refiere este exceso reconocido pues, según se recoge en el Apartado 13:



“Será necesario la compensación económica derivada de las variaciones de edificabilidad como consecuencia de la modificación de las ordenanzas de aplicación previstas en las NNSS a la normativa propuesta en el PERI-3, por lo que se adjunta la valoración adoptada para dicha compensación, a la que hay que deducir los gastos de urbanización.

Por tanto, si las variaciones de edificabilidad que resultan de la aplicación del PERI-3 son objeto de compensación económica, no queda claro a qué hace referencia este reconocimiento de “exceso de edificabilidad legalizable”, salvo que pudiera entenderse como aquella edificabilidad efectivamente consumida y que se excluye de ser compensada económicamente.

Por otra parte, en el proyecto se establece la **monetización del 10% del aprovechamiento de cesión obligatoria** que por ley corresponde al Ayuntamiento, cuya cuantía se estima multiplicando sin más el 10% de la edificabilidad total del ámbito (sin ponderar entre usos) por el valor del m²c completamente urbanizado (**218,97€/m²c**) que se establece a tales efectos, de lo que resulta:

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			359.373,15
			m ² e(su)
Cesión 10% Aprovechamiento medio			35.937,32
			m ² e(su)
Valor de suelo (Vs) / edificabilidad (urbanizado)			
	67,88 €/m²su	218,97 €/m²e(su)	
Monetización cesión 10% Aprovechamiento medio	35.937,32 m ² e(su)	x	218,97 €/m ² e(su)
			7.869.194,96
			€

De lo anterior resulta las siguientes repercusiones de gastos de urbanización de **75€/m²c** y, a su vez, de **22.500€/parcela** de resultado unifamiliar:

Edificabilidad Lucrativa Salida (Els)			359.373,15
Total Ejecución Contrata PU		18.207.670,60	
Mantenimiento y conservación		182.076,71	
Servicios Profesionales		509.814,78	
Gestión		183.897,47	
Total Urbanización INFRAESTRUCTURAS	(UI)	19.083.459,56	53,10 €/m²els
Edificabilidad (m ² e/m ² su)	0,31		16,46 €/m ² suelo
Valor líquido Cesiones a Monetizar	(CM)	7.869.194,96	21,90 €/m ² els
			6,79 €/m ² suelo
Repercusión m ² /edificabilidad lucrativa salida Su	(CTU)	26.952.654,52	75,00 €/m ² els
			23,25 €/m ² suelo
Repercusión m ² /parcela residencial unifam. Su	1.000 m ²	22.500,00	

Partiendo de los gastos de urbanización estimados y atendiendo a la **cuota de afección** que resulta para cada parcela de resultado en función de la edificabilidad asignada a cada una de ellas respecto del total del ámbito, se repercute el **Saldo Provisional de Liquidación**, según se detalla en el Anexo I del Proyecto de Reparcelación “Parcelario de Salida. Datos registrales, catastrales y de ordenación. Cuotas de salida. Liquidación Provisional”.



5. Conclusiones

A la vista de la documentación facilitada por el Ayuntamiento de El Escorial en relación con el Proyecto de Reparcelación del ámbito ordenado a través del PERI-3 “*Montecina*”, aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de 5 de septiembre de 2019, así como de los antecedentes más relevantes, y teniendo en cuenta asimismo la vigente normativa aplicable, se extraen las siguientes conclusiones:

El proyecto analizado se formula en ejecución de la ordenación detallada establecida en el PERI-3, partiendo de la expresa previsión que en este sentido se recoge en dicho instrumento y, por tanto, sobre la base de conceptuarlo como una reparcelación de las denominadas como “*reparcelaciones económicas*”. Es decir, en el ánimo de limitar claramente su alcance, no alterando la actual configuración jurídica de los terrenos que constan en los registros públicos más allá de la cesión a favor del Ayuntamiento de las superficies destinadas por el planeamiento a redes públicas. Por tanto, al margen de que dicha configuración se corresponda o no con la realidad física de los terrenos y con sus actuales titulares.

El ámbito cuenta con un alto grado de consolidación, dispone de una parcelación que *de facto* se ha venido produciendo a lo largo de los años accediendo al Registro de la Propiedad, y en su mayor parte se encuentra edificado.

A pesar de que estas circunstancias pudieran hacer pensar en la oportunidad de acudir a la modalidad de una mera reparcelación económica, lo cierto es que ni las circunstancias de partida, ni el alcance del proyecto se corresponden con los supuestos, alcance y finalidad propiamente previstos en la normativa urbanística para dicha técnica reparcelatoria, al menos en los términos en que se han planteado.

Ni el objeto de este proyecto es el establecimiento de indemnizaciones sustitutorias como tales entre propietarios ante una imposibilidad material de reparcelar, ni se habilitan los mecanismos necesarios para en todo caso rectificar la configuración y linderos de las actuales fincas, así como para llevar a cabo determinadas redistribuciones de terrenos susceptibles de acceder al Registro de la Propiedad (sería el caso de las cesiones de redes públicas a favor del Ayuntamiento).

No debe perderse de vista que la configuración registral de las distintas fincas que conforman el ámbito, en gran medida no se corresponde con su realidad física, apreciándose incluso la existencia de determinadas superficies que, o bien no se encuentran inmatriculadas o bien no se han llegado a identificar con una determinada finca registral. Esto último es fundamental, dado que a través del proyecto debería haberse garantizado la inscripción registral de la total superficie del ámbito partiendo de un exhaustivo estudio histórico registral de la zona de sus actuales titularidades.

Por otra parte, el hecho de haber prescindido de realizar descripciones técnicas georreferenciadas de todas las fincas del ámbito, de modo que ello permitiese considerar superficies reales (noción básica, por otra parte, en cualquier tipo de operación reparcelatoria), genera una serie de distorsiones que, al margen de cuestionarse su corrección, en última instancia inviabilizan la inscripción registral de las operaciones pretendidas.

Se echa en falta que el proyecto disponga de archivos editables de su documentación gráfica que permitan cotejar la superficies reales de las distintas fincas aportadas y de resultado del ámbito y, por tanto, la descripción técnica de las fincas aportadas de modo que ello a su vez permitiese solicitar las oportunas rectificaciones de sus cabidas registrales o bien su inmatriculación, en caso de que llegase a acreditarse que determinadas superficies ni siquiera hayan accedido al Registro de la Propiedad.

Considerar, sin más, las superficies registrales de determinadas fincas, sin disponer de una medición técnica que lo avale, no garantiza que estas superficies se correspondan con la realidad y, por tanto, no permitirá cumplir con la obligación de coordinación catastral establecida en la normativa hipotecaria vigente, así como en las Resoluciones Conjuntas de la Dirección General del Registro y Notariado y de la Dirección General del Catastro (Resoluciones de 29 de octubre de 2015 y de 7 de octubre de 2020).



Estas obligaciones de coordinación, en modo alguno excluyen a las reparcelaciones económicas, sino que se imponen para cualquier tipo de *reordenación de la propiedad y otros análogos, efectuados mediante expediente administrativo* (apartado 14º de la Resolución 7 de octubre de 2020) e implican la necesidad, entre otros requisitos, de aportar archivos gráficos en formato “*gml*” de las fincas de resultado de cara a obtener la coordinación catastral de las mismas con carácter previo incluso a su aprobación por parte del Ayuntamiento y de cara a su posterior inscripción registral.

Por tanto, se echa en falta la representación gráfica complementaria o alternativa de las fincas de resultado mediante aportación de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices de modo que ello permita obtener el preceptivo Informe de validación gráfica alternativa (IVGA).

A su vez, pretender solventar los casos en que una determinada superficie no haya llegado a identificarse con una finca registral sobre la base de acudir a las superficies catastrales de la parcela con la que dicha superficie se identifica, sin efectuar un exhaustivo estudio histórico registral de la zona y sin contar siquiera con un título suficiente que permita que dicha superficie pueda acceder al Registro de la Propiedad, además de impropio, genera todo tipo de incoherencias.

Al margen de que, según se ha dicho, no se aporta solución para la inmatriculación de fincas, las parcelas catastrales, aunque supongan un indicio de titularidad y de configuración, tampoco se corresponden necesariamente con la realidad de una determinada finca. En este sentido, y como prueba de las distorsiones que se generan, se ha comprobado que, en la actualidad, las superficies catastrales de gran parte de las parcelas han variado respecto de las que se reflejan en el proyecto aprobado ya hace casi tres (3) años. Con lo cual, el proyecto, en los términos aprobados, siquiera estaría avalado por la actual información catastral (qué duda cabe que el legislador urbanístico tiene sus razones a la hora de referirse a superficies reales de fincas aportadas y no a catastrales o registrales, a la hora de reparcelar).

Por tanto, partimos de que se ha optado por una solución intermedia para conseguir los objetivos pretendidos que, a grandes rasgos, podrían reconducirse a la necesidad de concretar en determinadas parcelas de resultado la edificabilidad materializada y pendiente de materializar en el ámbito; la formalización de las cesiones pendientes a favor del Ayuntamiento; así como el establecimiento de cuotas de afección que garanticen con carácter real los gastos de urbanización del ámbito imputables a los propietarios de parcelas.

No obstante, debe llamarse la atención sobre el hecho de que la solución adoptada, al margen de las cuestiones de orden registral, no permite acreditar el cumplimiento de la ordenación vigente que debe desarrollarse, es decir, la establecida en el PERI-3.

De hecho, el criterio conservador aplicado, supone que determinadas fincas registrales actuales y también parcelas catastrales, que no se regularizan, tengan una superficie inferior a la establecida en el PERI-3 como parcela mínima, o bien podrían superar los coeficientes de edificabilidad máxima.

Partiendo de que en el proyecto no se manejan superficies reales, en todo caso, las superficies totales lucrativas y las destinadas a viario, difieren respecto de las establecidas en el PERI-3 al que debe darse cumplimiento, resultando, al menos formalmente, mayor superficie lucrativa (+ 9.990,50 m²s) y menor superficie viaria (-11.229,82 m²s).

A su vez, el Proyecto de Reparcelación efectúa determinados ajustes para establecer las superficies a ceder al Ayuntamiento por corresponderse con viarios o centros de transformación y que implican una operación de segregación previa e incluso, en algunos casos, podría suponer la previa inmatriculación de fincas. Es más, cabría interpretar que a través de este Proyecto de Reparcelación se reordenan *de facto* determinadas superficies, siendo que ello excede de las facultades atribuidas a este tipo de instrumentos urbanísticos de gestión.

Por otra parte, al hilo de las superficies a ceder como red viaria, llama la atención que sobre la actual parcela con referencia catastral 1267602bVK1916N, desde las NNSS'97 se haya planteado la apertura de un viario que, a modo de “fondo de saco”, finaliza en otra parcela privada. No obstante, según señalamos, ésta es una cuestión que deriva del propio instrumento de ordenación vigente.



En otro orden de aspectos, en cuanto al cumplimiento del deber legal de ceder al Ayuntamiento el suelo necesario para materializar el 10% del aprovechamiento del ámbito en concepto de rescate de plusvalías, en el Proyecto de Reparcelación se establece su monetización.

Por tanto, siendo conscientes de que dicha solución permitiría respetar la actual estructura de propiedad de las parcelas lucrativas en el ámbito, lo cierto es que, en atención a lo previsto en el artículo 246.4 de la LSCM y teniendo en cuenta que nos encontramos ante un Sistema de Ejecución de iniciativa pública por Cooperación, se echa en falta una justificación expresa al respecto y, en su caso, la previa suscripción de un Convenio Urbanístico de ejecución en el que se acuerden los términos en que se cumpla dicho deber mediante sustitución de la cesión por el pago de cantidad en metálico, con su consiguiente valoración.

Por último, debe señalarse que, para la inscripción registral de un Proyecto Reparcelatorio, resulta especialmente importante acreditar la correcta tramitación administrativa del expediente para así garantizar los derechos de los distintos interesados en el mismo. Es decir, no solo respecto de la totalidad de propietarios, sino de los titulares de todo tipo de cargas, gravámenes y demás condiciones que pudiesen existir en relación con las fincas incluidas en el ámbito.

Por tanto, se señala que en el expediente administrativo deberá constar la notificación del periodo de información pública y posterior aprobación del proyecto a todos los titulares de terrenos en el ámbito y demás interesados, incluidos los titulares de cargas, gravámenes y demás condiciones respecto de las cuales deberá justificarse el tratamiento adoptado, aunque se conserven las fincas registrales sobre las que consten. En caso de titulares desconocidos o en ignorado paradero, en atención a lo previsto en el artículo 10 del RD 1.093/1997, deberá acreditarse su traslado al Ministerio Fiscal para la defensa de sus intereses.

A efectos de acreditar dichas notificaciones, resulta fundamental que al Proyecto de Reparcelación se acompañen Certificados Registrales de Dominio y Cargas de todas las fincas registrales incluidas en el ámbito, en orden a acreditar quienes son los distintos titulares. Por otra parte, lo habitual es que estas Certificaciones Registrales se obtengan al momento de solicitar la expedición de nota marginal de inicio del procedimiento reparcelatorio, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del RD 1.093/1997 (no consta que se haya llegado a solicitar dicha nota marginal). En caso de fincas no inmatriculadas, el expediente debería entenderse con el titular catastral, salvo que se haya aportado título justificativo a favor de otro titular que deba ser tenido en cuenta.

A la vista de las anteriores consideraciones, en última instancia cabe concluir que las **operaciones contenidas en el Proyecto de Reparcelación no son susceptibles de inscripción registral en los términos en que se han planteado**, en cuanto no dispone los requisitos mínimos de contenido y garantías exigibles a un instrumento de este tipo.

En consecuencia, sin entrar a considerar la ordenación vigente establecida, a continuación se señalan los aspectos que, en opinión de quien suscribe, resultan básicos para poder dotar al Proyecto de Reparcelación del ámbito del PERI-3 del contenido y alcance necesarios para acreditar el cumplimiento de la ordenación vigente; garantizar la equidistribución; establecer las imputaciones y garantías reales respecto de los gastos de urbanización pendientes; y, en última instancia, viabilizar su futura inscripción registral.

En todo caso, no se descarta que, a la vista de las actuaciones a llevar a cabo, se constate la necesidad de ajustar la ordenación vigente contenida en el PERI-3 y sin perjuicio de otros posibles ajustes que el Ayuntamiento pueda considerar dadas las potestades discrecionales que le asisten como planificador.

- Efectuar un levantamiento topográfico del ámbito que, por una parte, permita determinar con exactitud las superficies reales, ajustar las alineaciones a calles y, a su vez, permita realizar el estudio parcelario o estructura de propiedad, para así disponer de coordenadas georreferenciadas de las fincas a aportar al Proyecto de Reparcelación y, en su caso, acometer las oportunas rectificaciones de cabidas registrales.



- Exhaustivo estudio histórico registral del ámbito a efectos de identificar la totalidad de las fincas registrales incluidas y, en su caso, poder acreditar la existencia de superficies no inmatriculadas. En este sentido, dadas las particularidades del desarrollo de este suelo urbano, resulta de especial importancia conocer las fincas matrices que hayan podido dar lugar a la actual parcelación y los posibles restos existentes, así como conocer si existiese alguna superficie demanial.

En paralelo, resulta oportuno efectuar un estudio de los Catastros históricos, así como de los distintos vuelos aéreos, para así apreciar el devenir de los terrenos en los últimos cien años y establecer una correcta correspondencia de parcelas catastrales actuales con fincas registrales y, en su caso, con posibles superficies no inmatriculadas.

- Efectuar una propuesta de delimitación georreferenciada del ámbito para instar a la Dirección General de Catastro la coordinación de bases cartográficas respecto de parcelas que son exteriores, con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- Solicitar al Registro de la Propiedad la práctica de nota marginal de inicio del procedimiento reparcelatorio sobre todas las fincas registrales incluidas en el ámbito, lo cual supondrá disponer de Certificaciones registrales de dominio y cargas que acrediten la relación de titulares de terrenos, así como de otros posibles titulares de derechos reales, cargas, gravámenes y demás condiciones que deberá ser expresamente tenidos en cuenta en el proyecto para dar cumplimiento a las exigencias derivadas del RD 1.093/1997.
- Consideración de posibles títulos, públicos o privados, pendientes de inscripción registral que, en su caso, deban aportar al Ayuntamiento los titulares.
- A la vista de la descripción técnica georreferenciada de fincas aportadas se propondría la inmatriculación, en su caso, de superficies, acompañada de los títulos justificativos de su titularidad. Asimismo, las rectificaciones de cabidas registrales que procedan, regularizando sus linderos para ajustarse a la ordenación a ejecutar y estableciendo correctamente las alineaciones oficiales, salvo que adicionalmente deba practicarse una operación de segregación para ceder parte a favor del Ayuntamiento por estar calificadas como redes públicas. Es decir, manteniendo el criterio de conservar las actuales fincas registrales, que se corresponderían con fincas de resultado, limitándose a efectuar los ajustes que resulten oportunos.
- A la vista de lo anterior, se realizaría la descripción técnica georreferenciada de fincas de resultado que acredite el cumplimiento de las determinaciones de ordenación del PERI-3, garantizando las superficies que se destinan a cada uno de los usos, así como que todas las fincas de resultado cumplan con las superficies de parcela mínima establecidas.

Una vez establecidas las superficies reales de las distintas fincas de resultado, se justificaría la edificabilidad permitida para cada una de ellas, sin que superen los coeficientes de edificabilidad y edificabilidad máxima permitidas por el PERI-3.

Para todo ello, obviamente resulta trascendental que el PERI-3 permita consolidar las edificabilidades ya materializadas en las parcelas actuales, dentro de los coeficientes máximos establecidos, salvo que se efectúen excepciones particulares desde la ordenación (en el sentido, por ejemplo de permitir aquellas situaciones que ya se encuentren consolidadas), que deban ser objeto de específico tratamiento en orden a garantizar la equidistribución del ámbito mediante compensaciones en metálico aplicados a los saldos de liquidación u otras posibles soluciones.



- Respecto de la Cuenta de Liquidación Provisional y el establecimiento de las Cuotas de Afección a gastos de urbanización, cabe decir que dichas cuotas se establecerán en base al aprovechamiento (edificabilidad ponderada) de cada una de las parcelas de resultado respecto del total aprovechamiento de la unidad de ejecución establecido por la ordenación que se ejecute.

Lo anterior se señala sin perjuicio de las actuaciones que el Ayuntamiento deba acometer, como promotor público de este desarrollo y al amparo del Sistema de Ejecución por Cooperación, para el cobro efectivo de las cantidades a repercutir a los propietarios por dichos gastos de urbanización.

- En todo caso, y con carácter general en el Proyecto de Reparcelación deberán establecerse con claridad los criterios reparcelatorios seguidos que justifiquen la equidistribución del ámbito, así como las específicas operaciones registrales que deban solicitarse para llevarla a efecto.
- En cuanto al contenido documental del proyecto, éste deberá dar cumplimiento al contenido mínimo exigido en la normativa urbanística, sin perjuicio de contener los aspectos que se refieren en el artículo 7 del RD 1.093/1997 a efectos de conformar el futuro título inscribible.

En este sentido, respecto de la documentación gráfica georreferenciada, deberá al menos contar con los siguientes planos, disponiendo de archivos editables en formato “dwg” por ejemplo, para su cotejo:

- Plano de emplazamiento y situación de la unidad de ejecución.
- Plano de la ordenación que se ejecuta
- Plano de delimitación de la unidad de ejecución
- Plano de fincas aportadas
- Plano de parcelas de resultado
- Plano de superposición de fincas.

También deberá contarse con archivos gráficos en formato “gml” de cada finca de resultado a efecto de obtener el correspondiente Informe de Validación Catastral.

- Por último, respecto de la tramitación, deberá en todo caso garantizarse la correcta notificación de los periodos de información pública, así como de la aprobación del proyecto a todos los titulares y demás interesados acudiendo, en caso de fuese necesario, a efectuar notificaciones subsidiarias mediante inserción de anuncio en el BOE.

Para el caso de que existan fincas de titularidad desconocida o cuyos titulares se encuentren en paradero desconocido, deberá darse traslado de dicha circunstancia al Ministerio Fiscal para la defensa de sus intereses durante todo el procedimiento.

En Madrid, a fecha de firma electrónica

Fdo.- D. Luis Arnaiz Rebollo
ARNAIZ Arquitectos, S.L.P.



ANEXOS

Anexo I.- Certificaciones descriptivas y gráficas de parcelas catastrales



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2270905VK1927S0001GQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL VIRGEN DEL REMEDIO 2 Suelo
28292 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

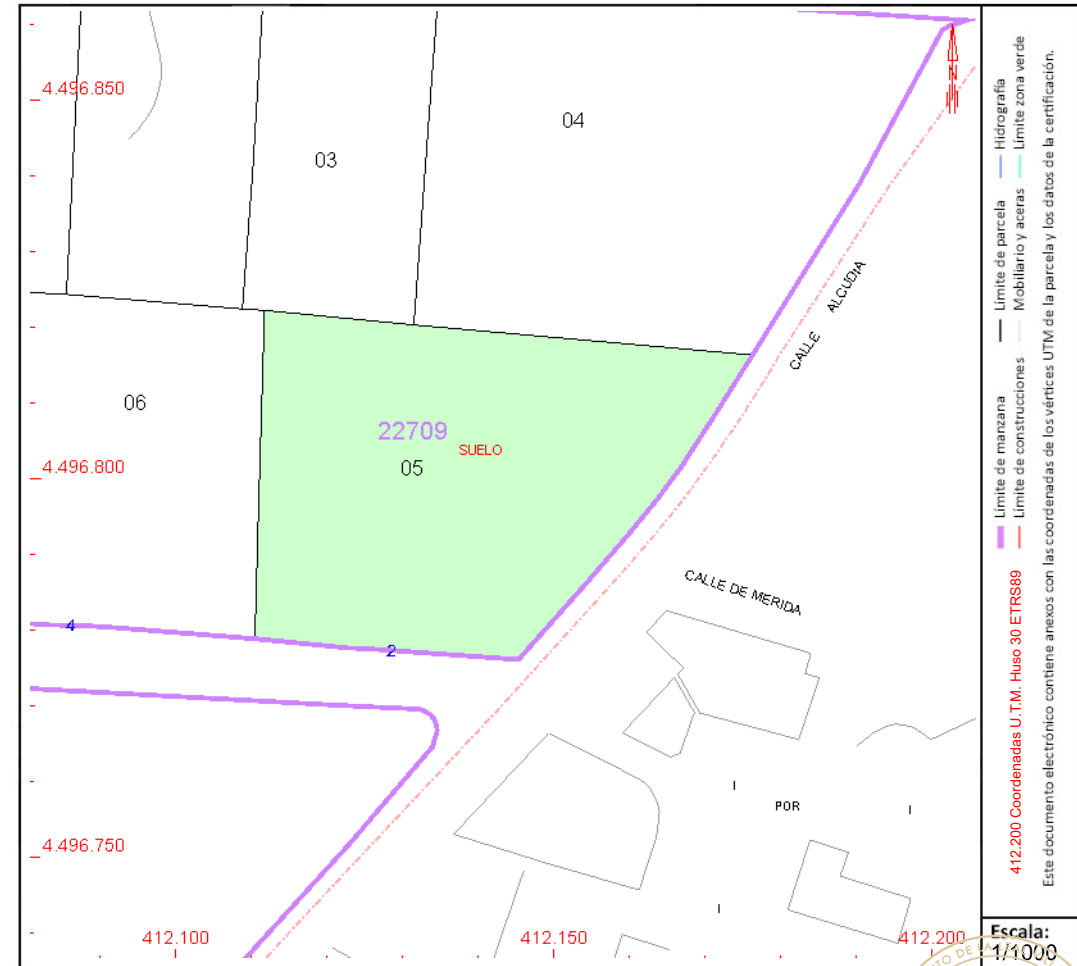
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.191 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 28280150C246E1050288A1947BA

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





CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2271808VK1927S0001BQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL VIRGEN DE BEGOÑA 2
28292 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 431 m2

Año construcción: 1958

Construcción

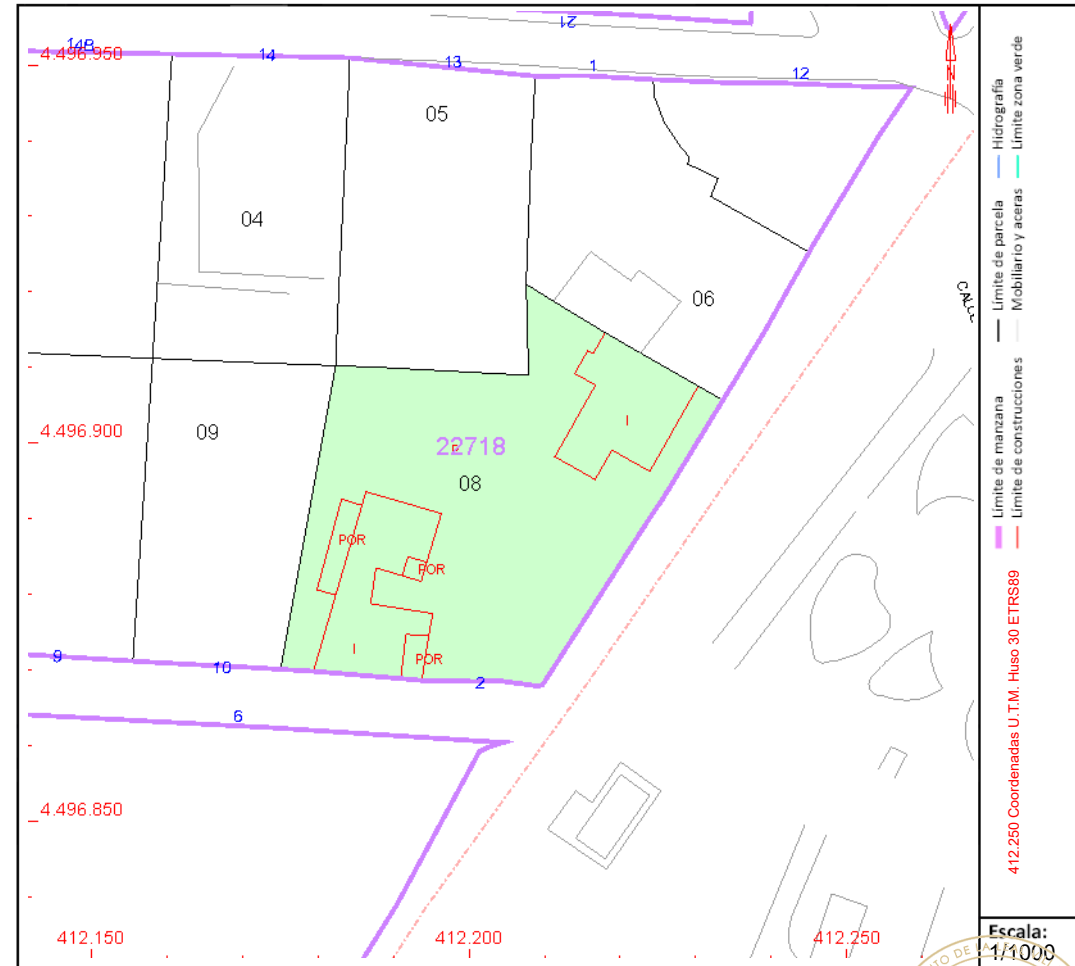
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	211
VIVIENDA	1/00/02	196
OTROS USOS	1/00/03	15
OTROS USOS	1/00/04	2
OTROS USOS	1/00/05	7

PARCELA

Superficie gráfica: 1.901 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 2828010C2205E18602801A78A certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a

través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2275101VK1927N0001KH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR CIERROS LOS 153 Suelo
28292 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

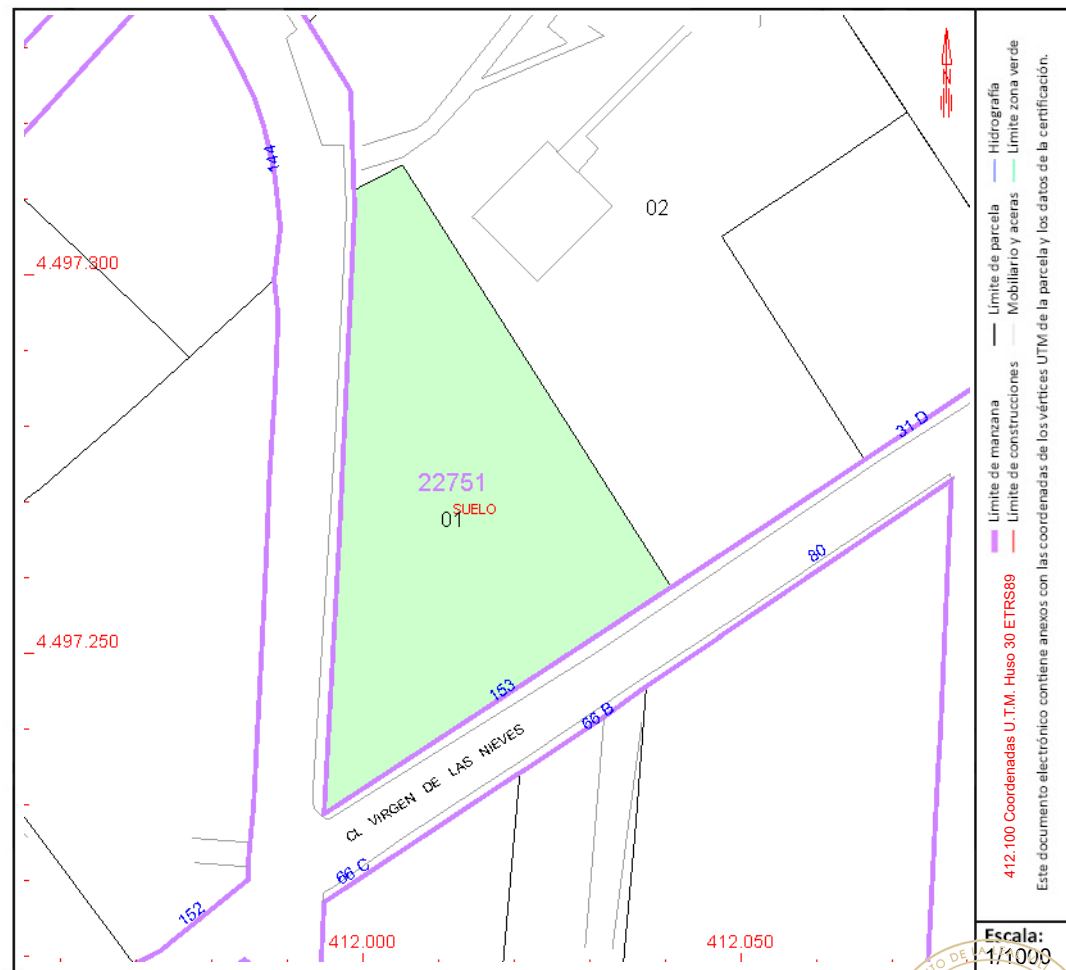
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.052 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 28280150C246E105028801947BA. Este documento contiene anexos con las coordenadas de los vértices UTM de la parcela y los datos de la certificación, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



Lunes, 20 de Junio de 2022



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2275106VK1927N0001JH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR CIERROS LOS 29
28280 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Deportivo

Superficie construida: 619 m2

Año construcción: 1980

Construcción

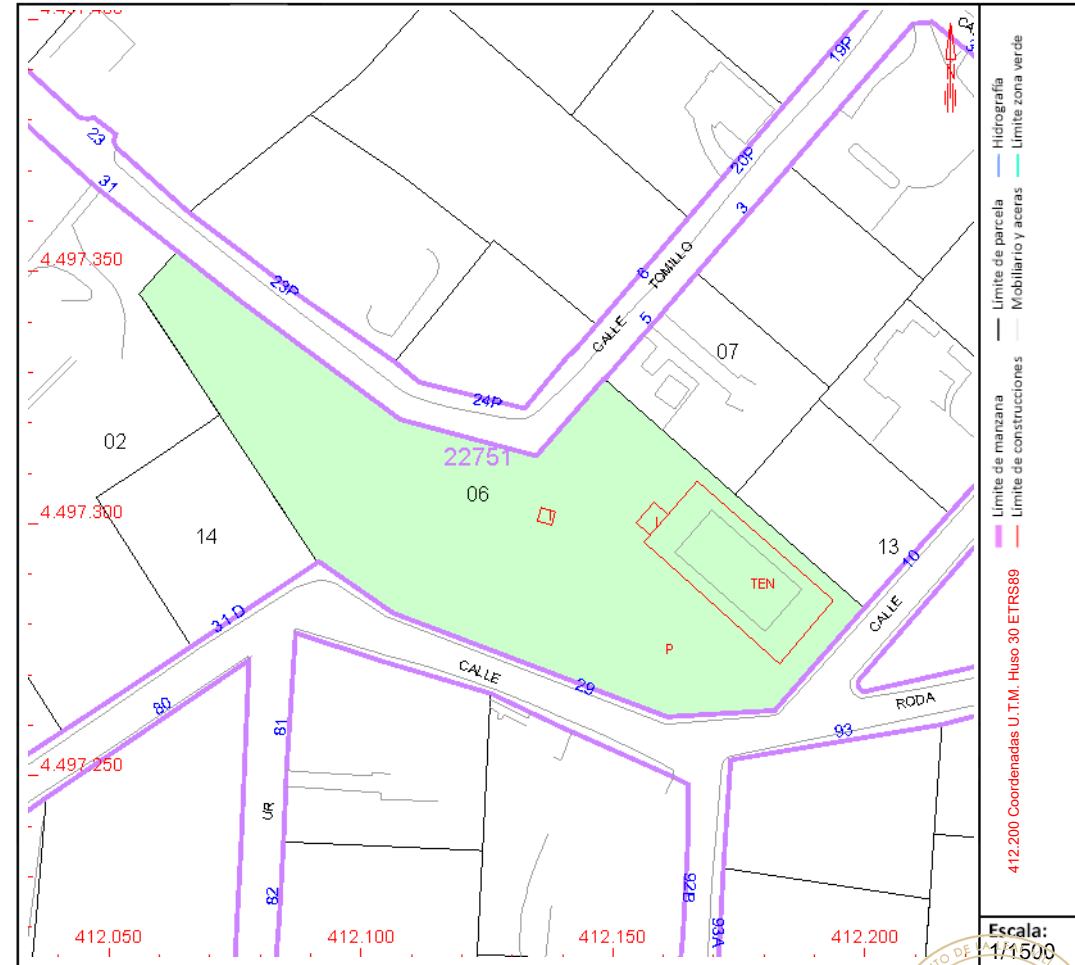
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
DEPORTIVO	1/00/01	588
ALMACEN	1/00/02	22
ALMACEN	1/00/03	9

PARCELA

Superficie gráfica: 5.381 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Comprobación de autenticidad e integridad del documento en <https://sede.catastro.meh.es/registro-sa> o <https://sede.catastro.meh.es/registro-sa>

Código Seguro de Verificación: 28280IDOC2243E165C288A1A47BA

Código registral único: 28131000753446

Fecha coordinación: 11/06/2021

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, 20 de Junio de 2022





CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2282708VK1928S0001PK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR HERREÑO EL 215[B]
28292 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 271 m2

Año construcción: 1968

Construcción

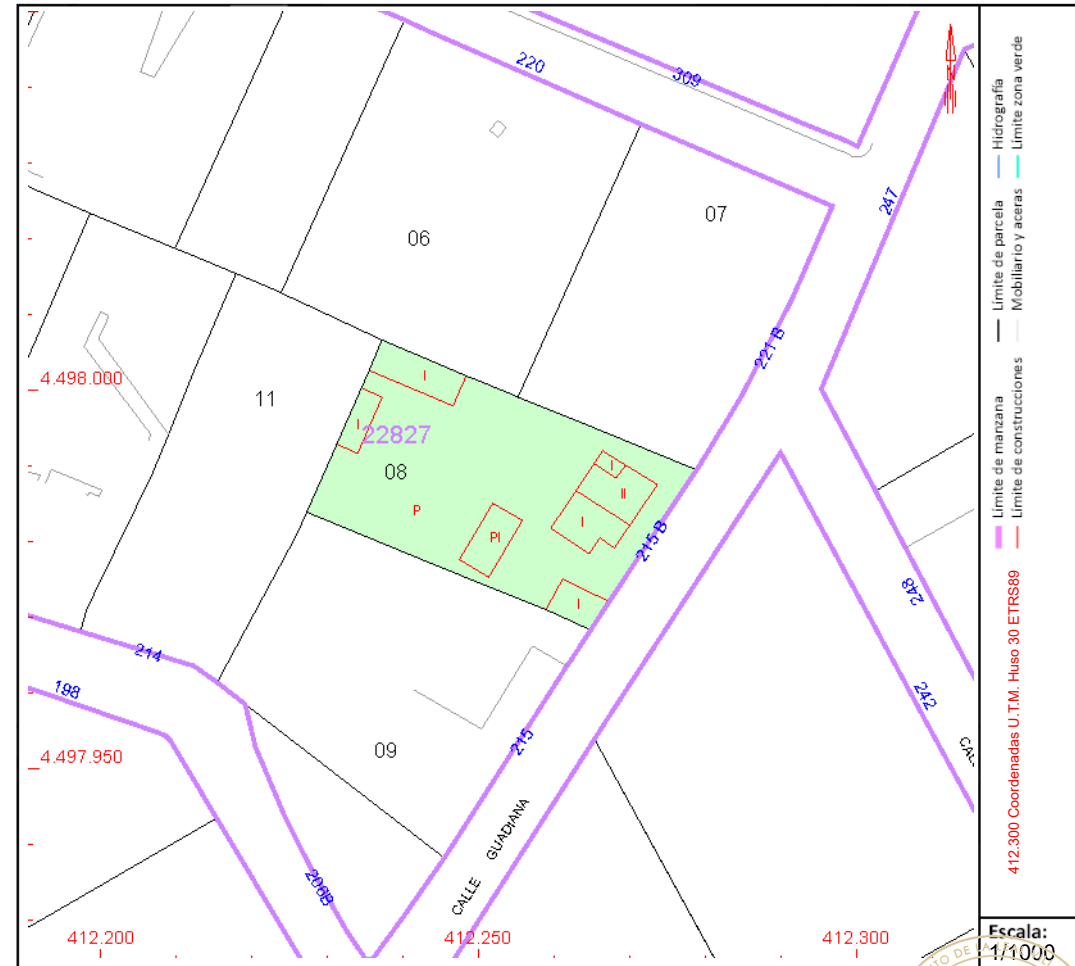
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	93
VIVIENDA	1/01/01	49
ALMACEN	1/00/02	66
APARCAMIENTO	1/00/03	29
DEPORTIVO	1/00/01	34

PARCELA

Superficie gráfica: 1.056 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 2828010C2045E18602801A97BA certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a

través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2373201VK1927S0001RQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR CIERROS LOS 98 Suelo
28292 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

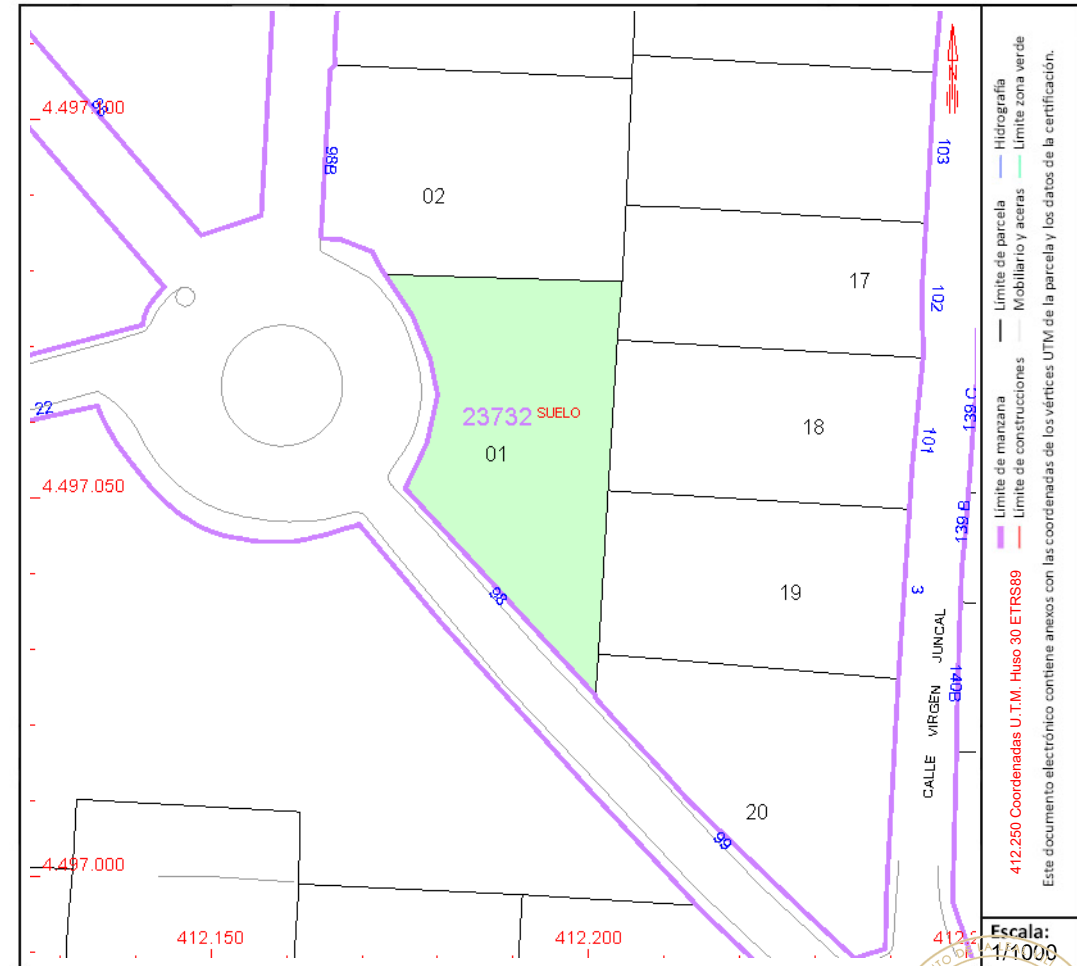
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.079 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 28280156C246E1050288A1947BA

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"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2373216VK1927S0001BQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR CIERROS LOS 103
28292 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 81 m2

Año construcción: 1958

Construcción

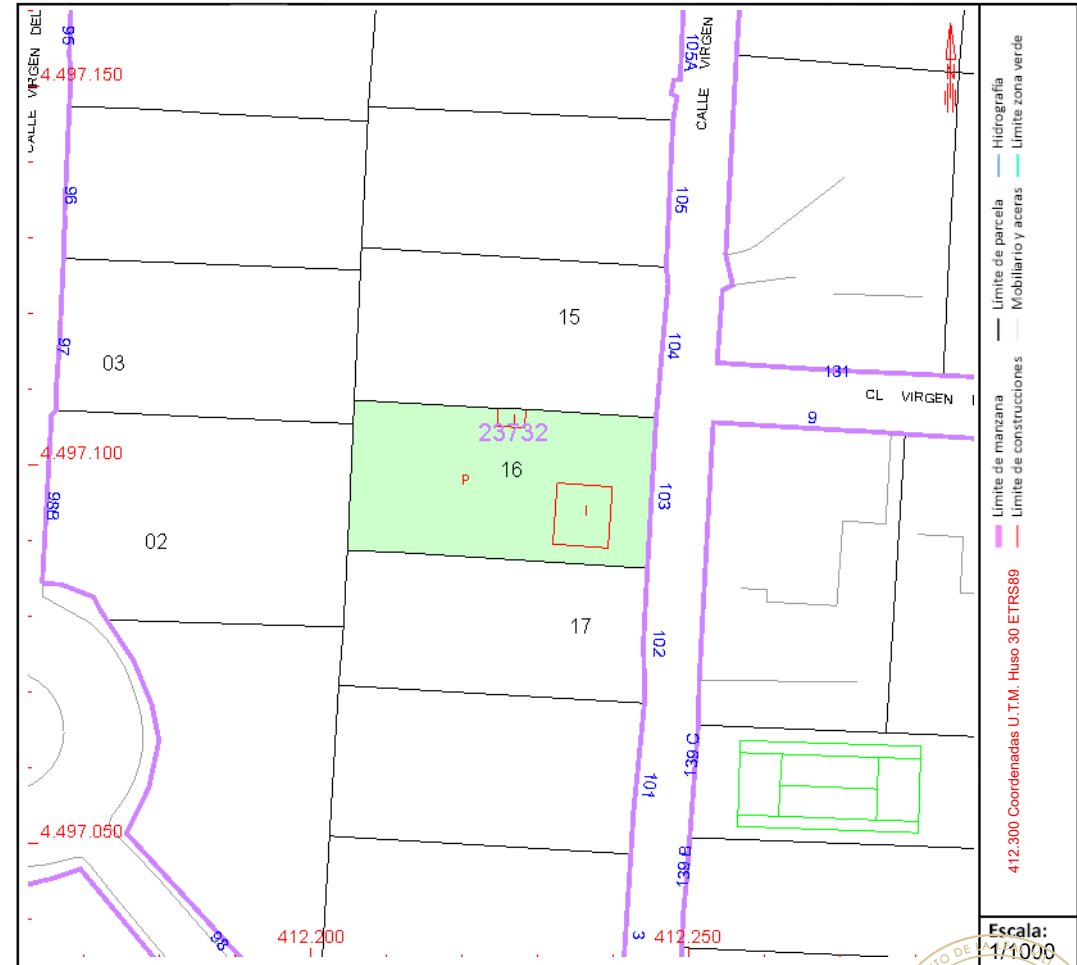
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	69
ALMACEN	1/00/02	12

PARCELA

Superficie gráfica: 789 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 2828010C249E18602801A78A certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2376317VK1927N0001WH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR CIERROS LOS 11 Suelo
28280 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

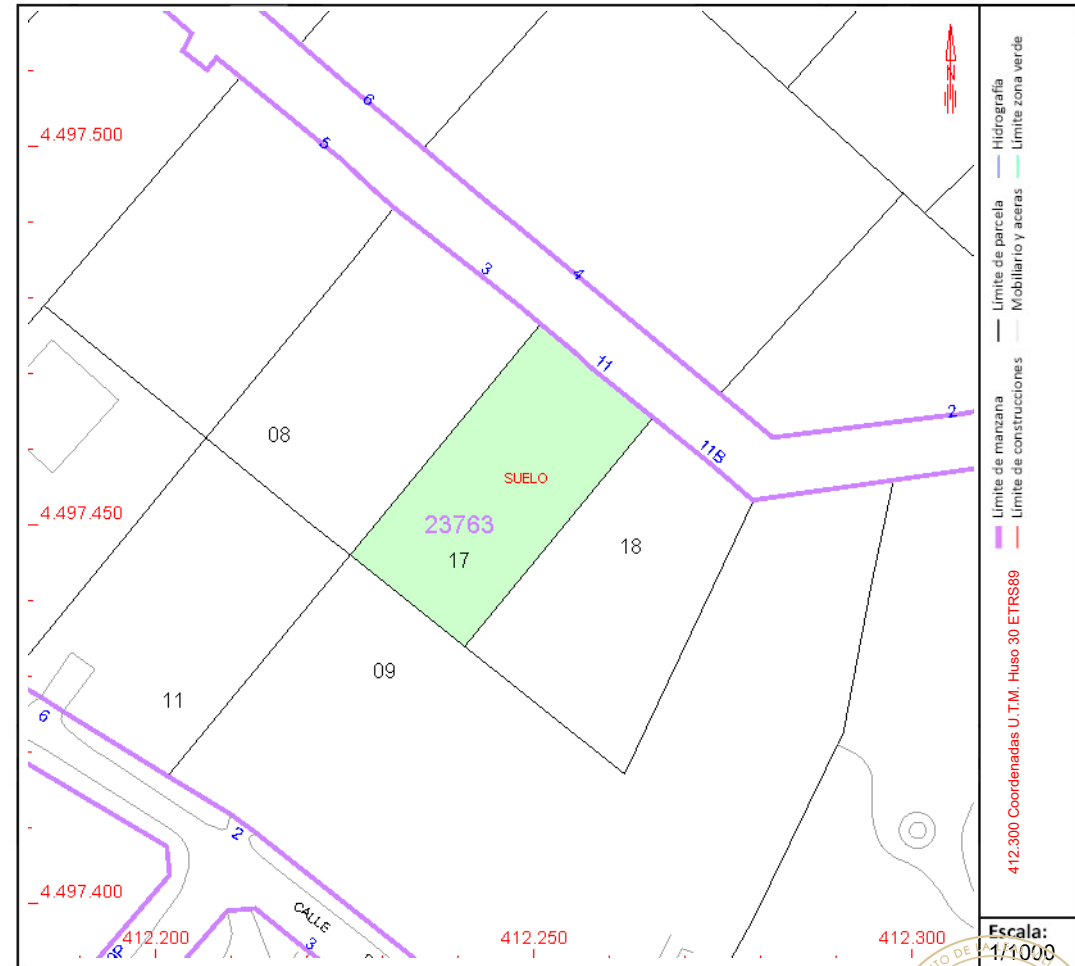
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 760 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Comprobación de autenticidad e integridad del documento en <https://sede.sede.gob.es/registro> ANILLO REGISTRO DE EL ESCORIAL 2

Código Seguro de Verificación: 28280IDOC2243E165C288A1A47BA

Código registral único: 28131000747735

Fecha coordinación: 09/03/2018

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, 20 de Junio de 2022





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2376318VK1927N0001AH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR CIERROS LOS 11[B] Suelo
28292 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

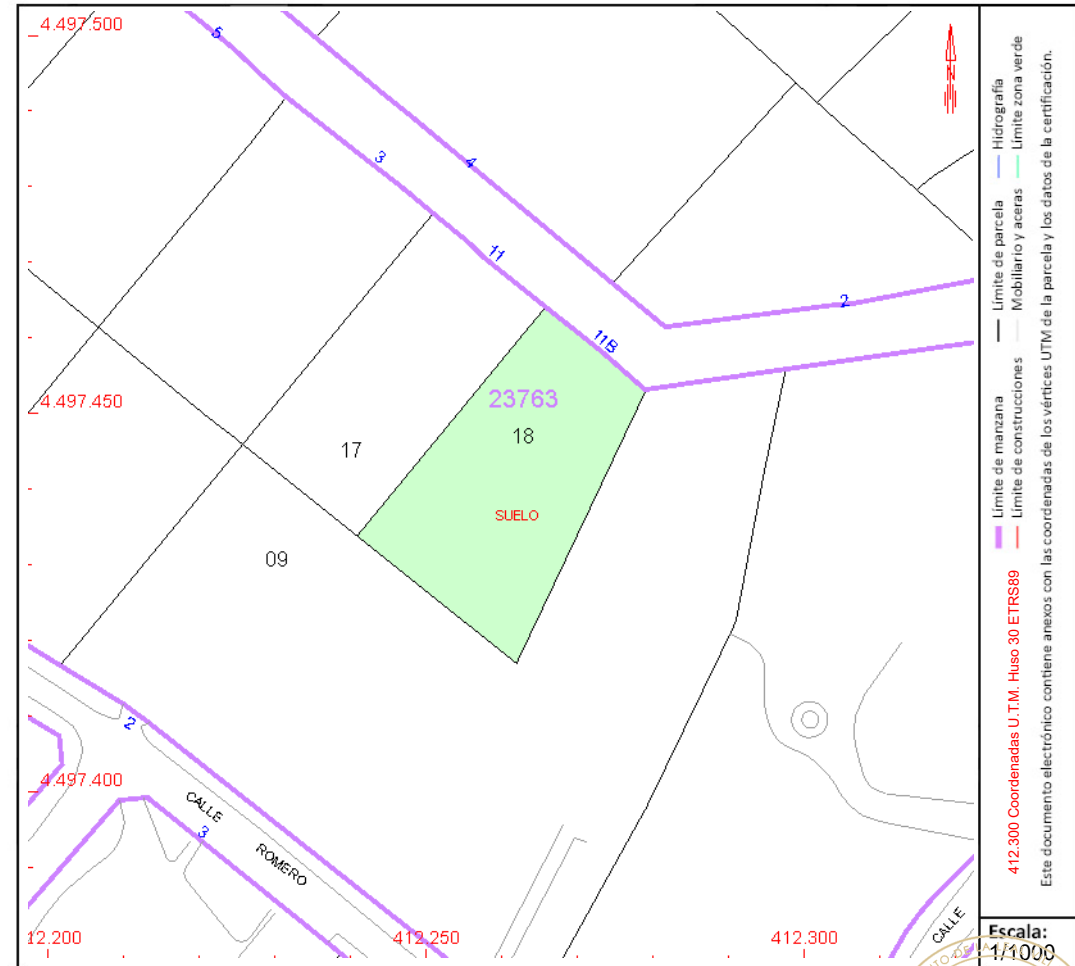
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 863 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 28280150C245E105008019317BA certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2377912VK1927N0001OH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL PONIENTE 4 Suelo
28280 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

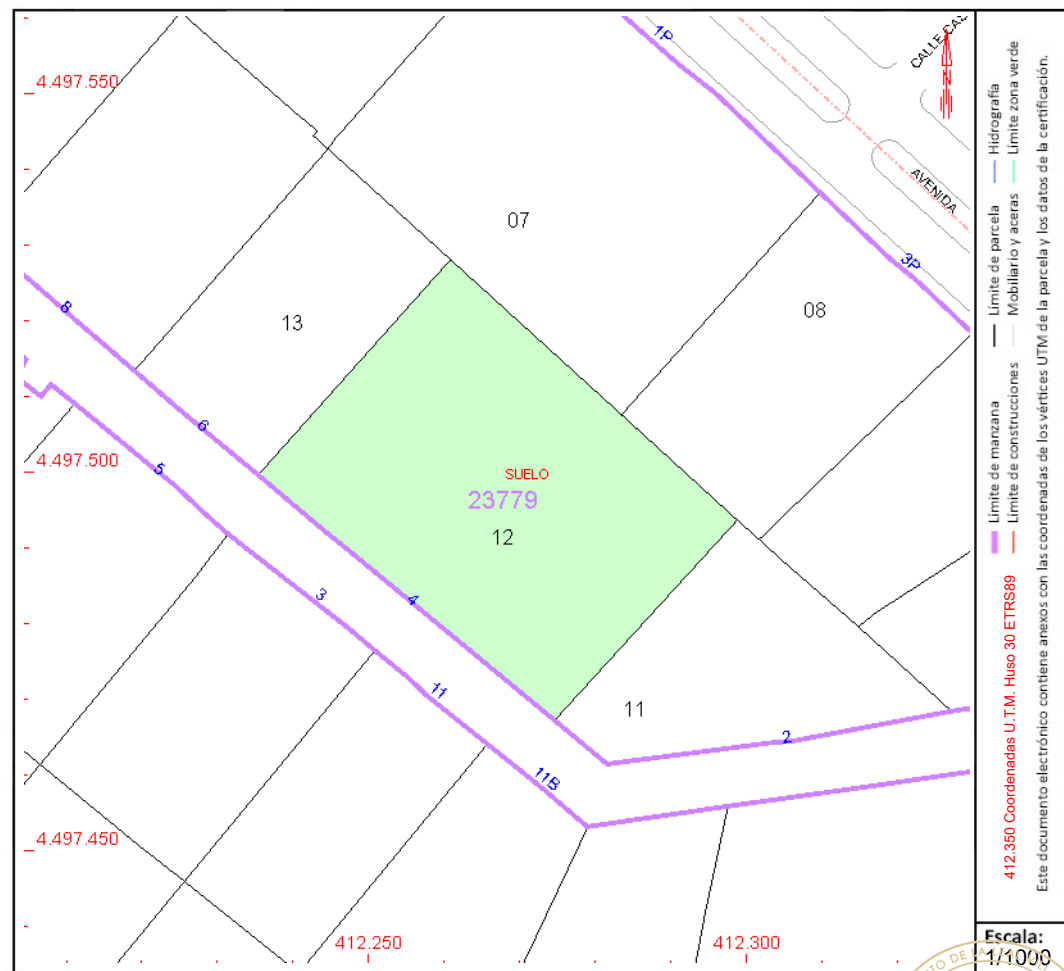
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.887 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 28280150C245E1050288A1947BA certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a

través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



Jueves , 28 de Julio de 2022



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2379109VK1927N0001PH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR HERREÑO EL 268
28292 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 171 m2

Año construcción: 1968

Construcción

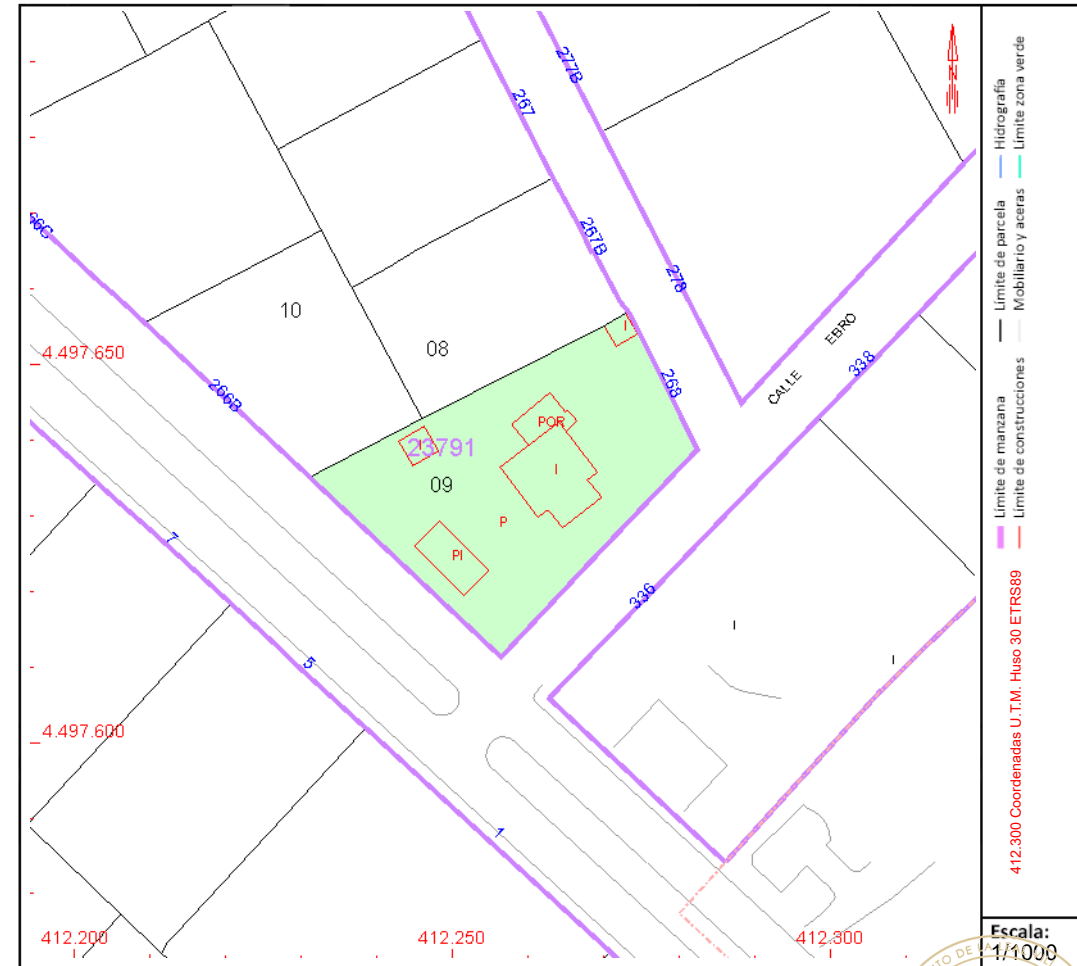
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	104
OTROS USOS	1/00/02	13
APARCAMIENTO	1/00/03	14
ALMACEN	1/00/04	9
DEPORTIVO	1/00/01	31

PARCELA

Superficie gráfica: 1.132 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 2828010C245E106028801A78A certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a

través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



Jueves , 28 de Julio de 2022



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2379608VK1927N0001ZH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR HERREÑO EL 278 Suelo
28292 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

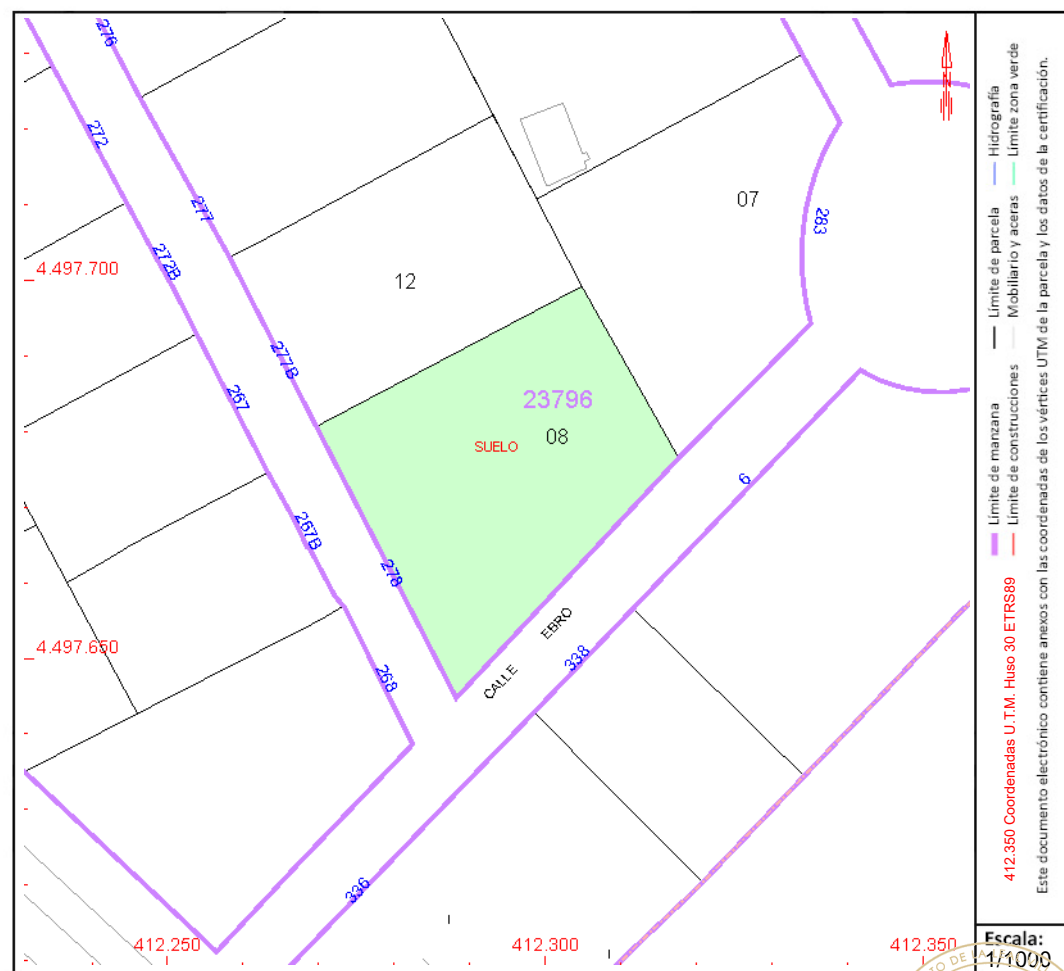
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.335 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 28280150C246196504881947BA

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



Jueves , 28 de Julio de 2022



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2472202VK1927S0001MQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR CIERROS LOS 140[B]
28292 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 344 m2

Año construcción: 1978

Construcción

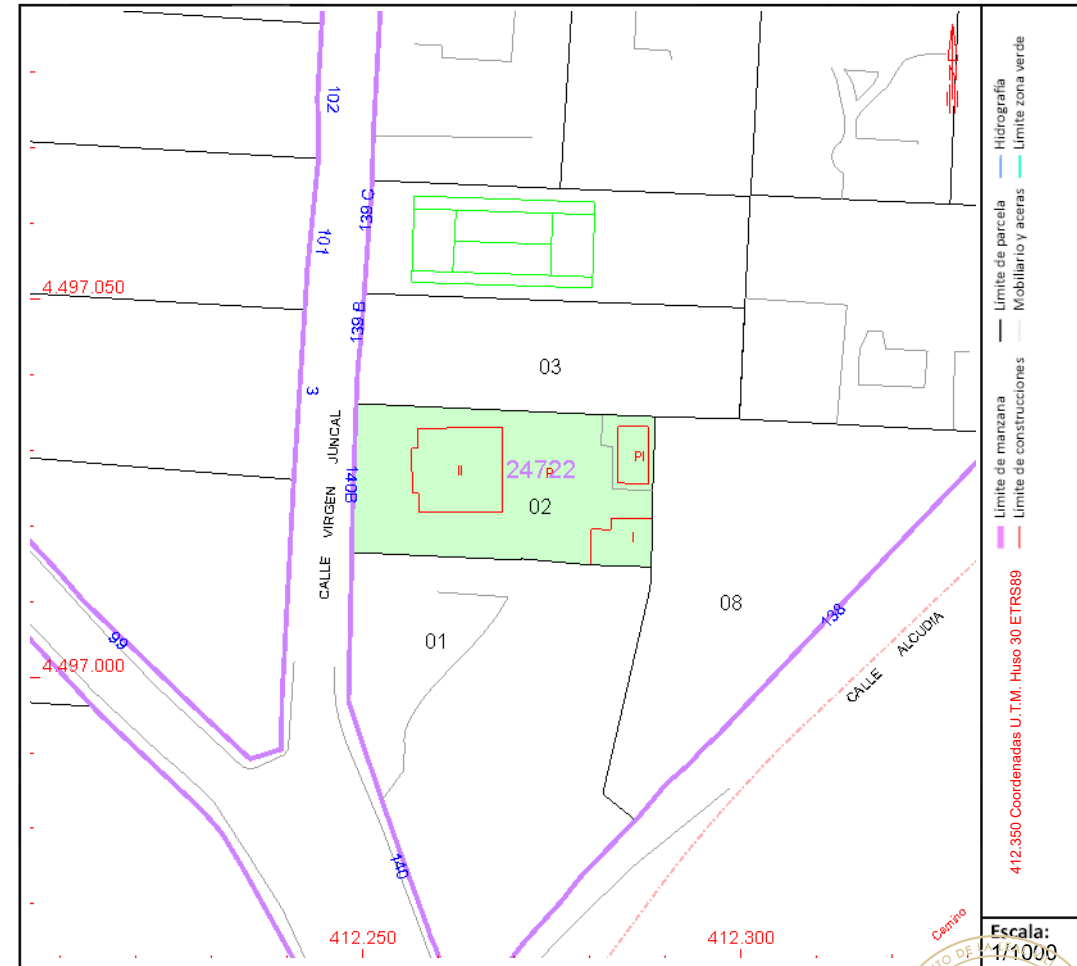
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/00/01	55
VIVIENDA	1/00/02	128
VIVIENDA	1/01/01	128
DEPORTIVO	1/00/01	33

PARCELA

Superficie gráfica: 782 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 2828010C249E186028801A787A certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a

través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2472208VK1927S0001IQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR CIERROS LOS 138 Suelo
28292 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

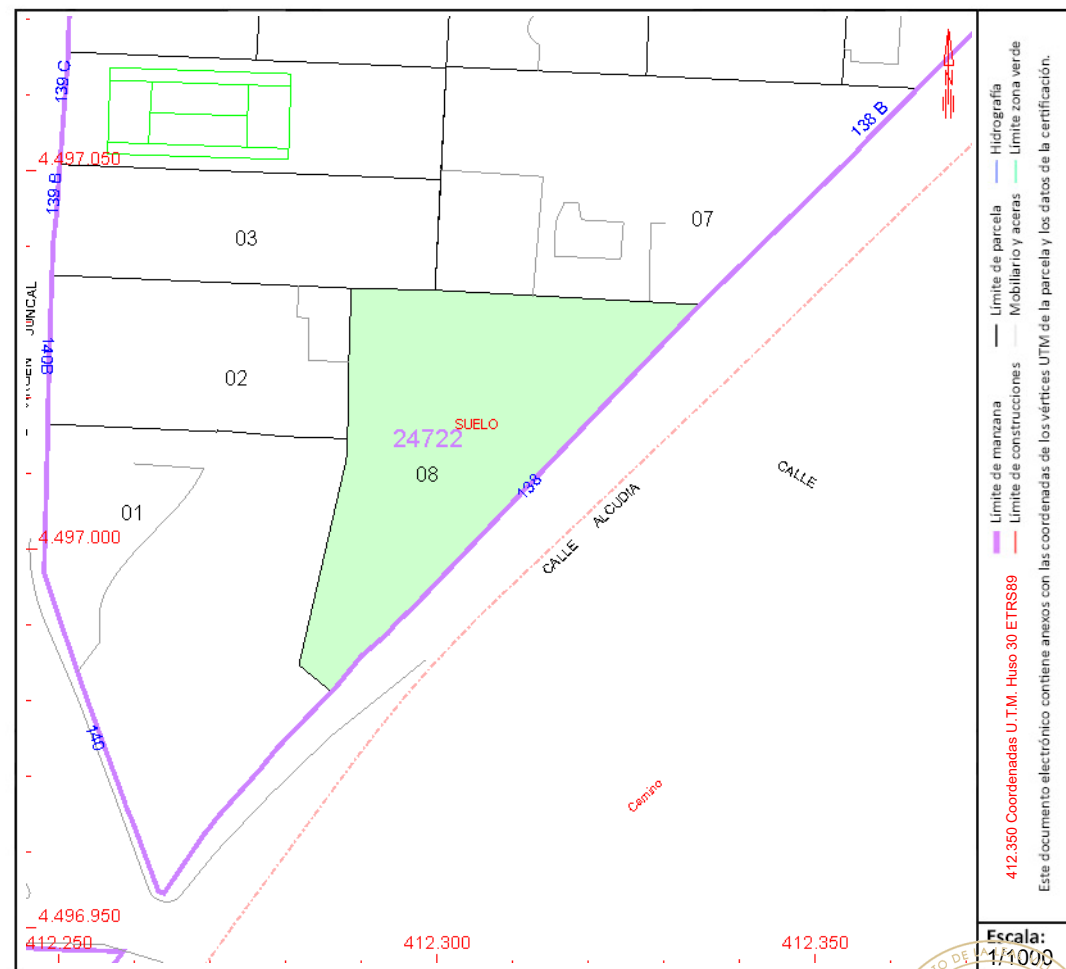
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.294 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 28280156C246E10504801947BA certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a

través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2473911VK1927S0001KQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR CIERROS LOS 133
28280 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 293 m2

Año construcción: 1976

Construcción

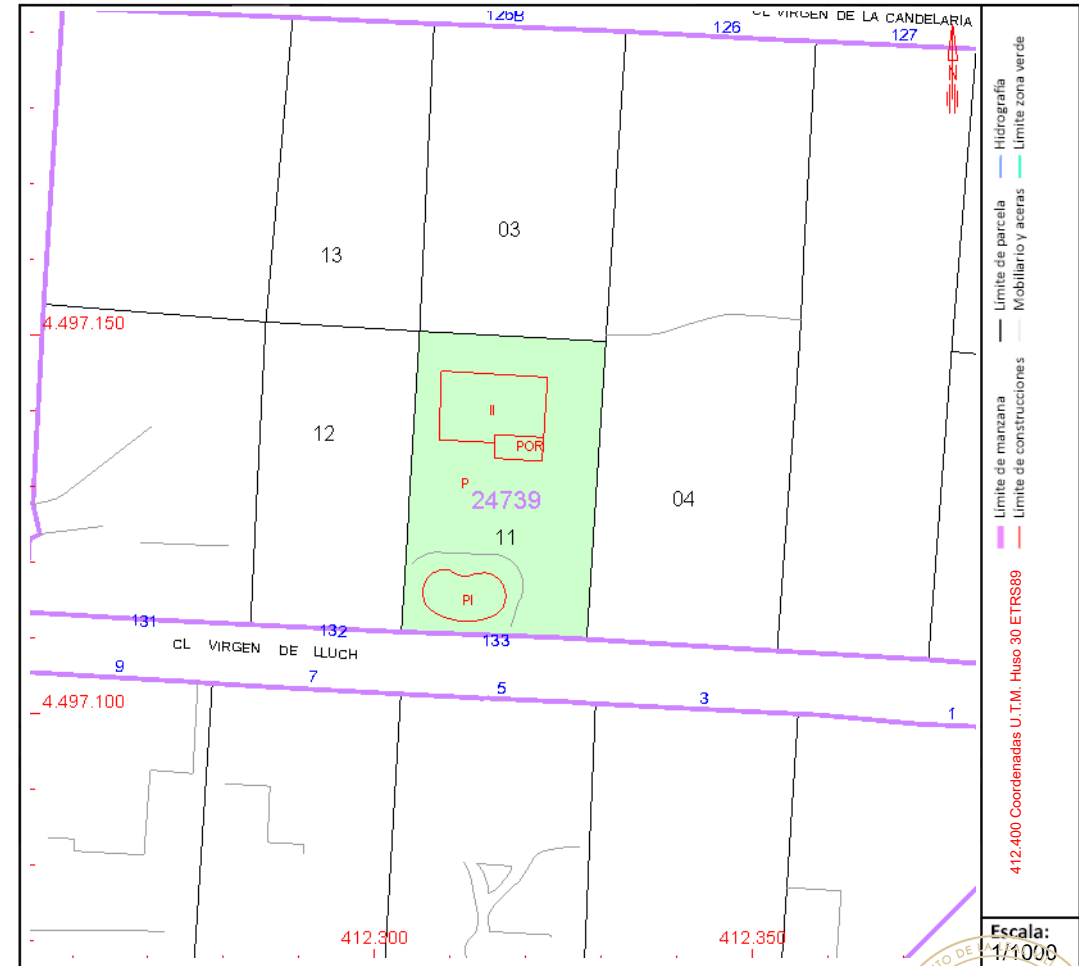
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	117
VIVIENDA	1/01/01	117
DEPORTIVO	1/00/01	48
OTROS USOS	1/00/02	11

PARCELA

Superficie gráfica: 972 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 28280110C249E18602801A78A

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



Jueves , 28 de Julio de 2022



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2475903VK1927N0001YH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR FABRA III 163
28292 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 203 m2

Año construcción: 1977

Construcción

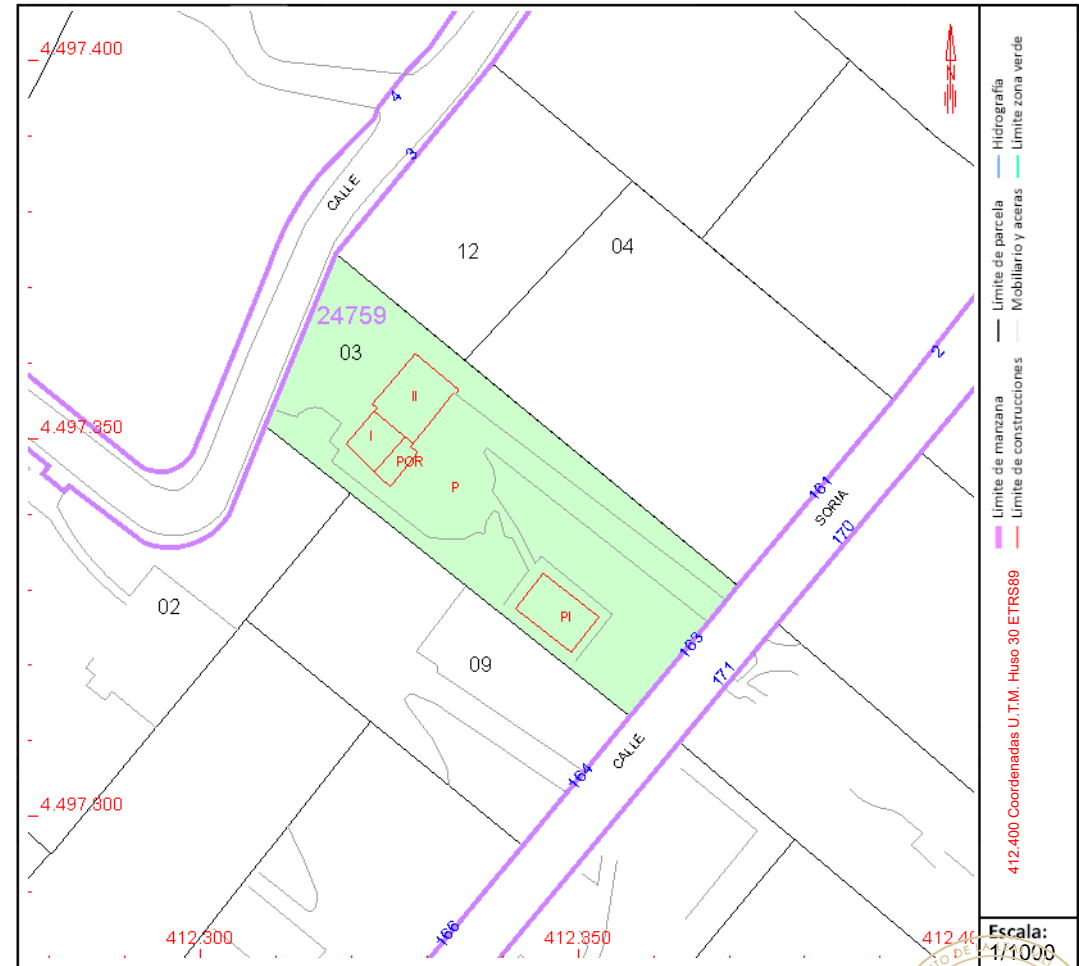
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	97
VIVIENDA	1/01/01	67
OTROS USOS	1/00/02	7
DEPORTIVO	1/00/01	32

PARCELA

Superficie gráfica: 1.497 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 2828010C245E18602801A78A certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a

través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2478201VK1927N0001ZH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR HERREÑO EL 336
28292 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 144 m2

Año construcción: 1964

Construcción

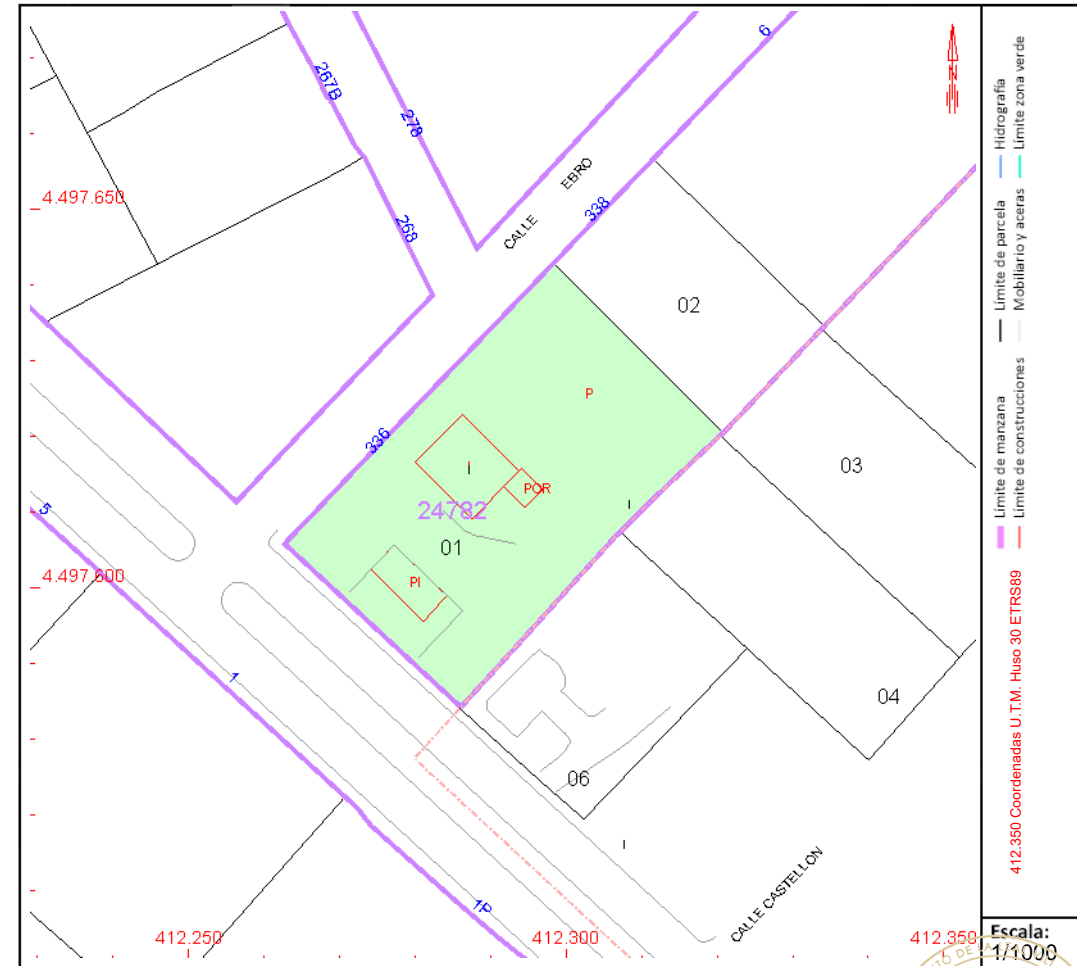
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA		94
DEPORTIVO		44
OTROS USOS		6

PARCELA

Superficie gráfica: 1.588 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 2828010C249E18602801A78A certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a

través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



Jueves, 28 de Julio de 2022



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2580301VK1928S0001SK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR HERREÑO EL 293
28280 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 265 m2

Año construcción: 1972

Construcción

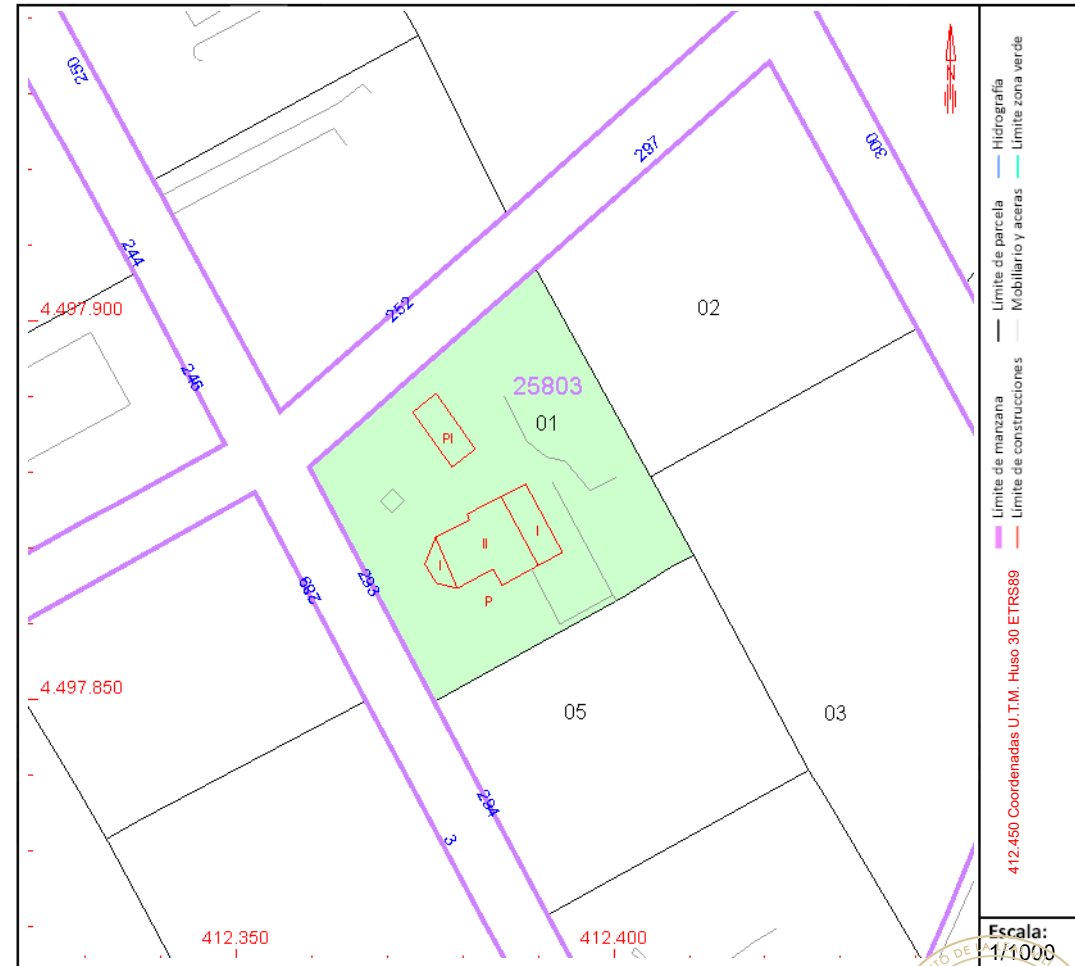
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	137
VIVIENDA	1/01/01	94
DEPORTIVO	1/00/01	34

PARCELA

Superficie gráfica: 1.536 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 2828010C2045E10602801A78A certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a

través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2584808VK1928S0001MK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR HERREÑO EL 333
28280 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 221 m2

Año construcción: 1998

Construcción

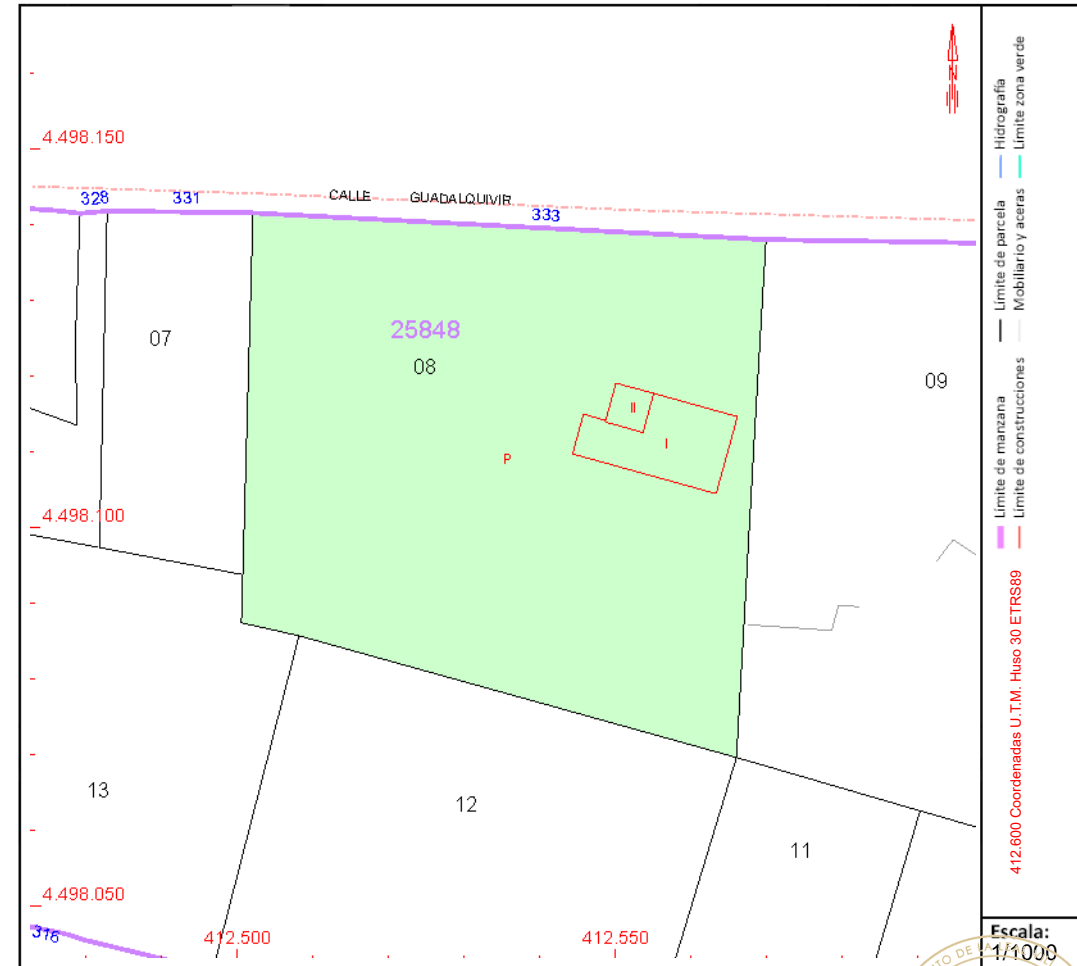
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	/00/01	120
VIVIENDA	/00/02	73
VIVIENDA	/01/01	28

PARCELA

Superficie gráfica: 4.097 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 28280100C205E186028801A78A certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a

través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2584809VK1928S0001OK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR HERREÑO EL 334
28280 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 494 m2

Año construcción: 1975

Construcción

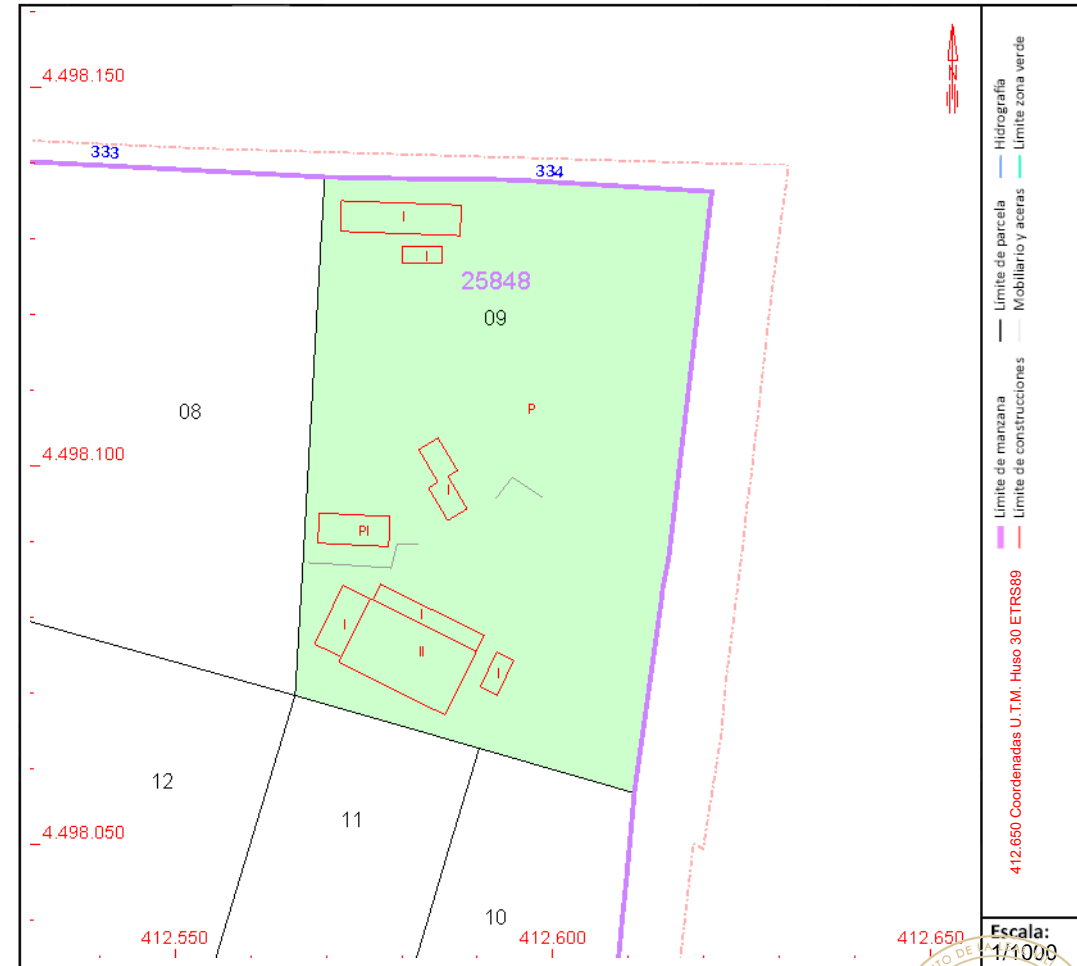
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	146
VIVIENDA	1/01/01	146
ALMACEN	1/00/02	77
SOPORT. 50%	1/00/03	18
DEPORTIVO	1/00/01	38
APARCAMIENTO	1/00/04	33
SOPORT. 50%	1/00/05	6
VIVIENDA	1/00/06	30

PARCELA

Superficie gráfica: 3.629 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 2828010C249E1860288019178A certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a

través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1570945VK1917S0001MB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL COLON 3
28280 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 373 m2

Año construcción: 1999

Construcción

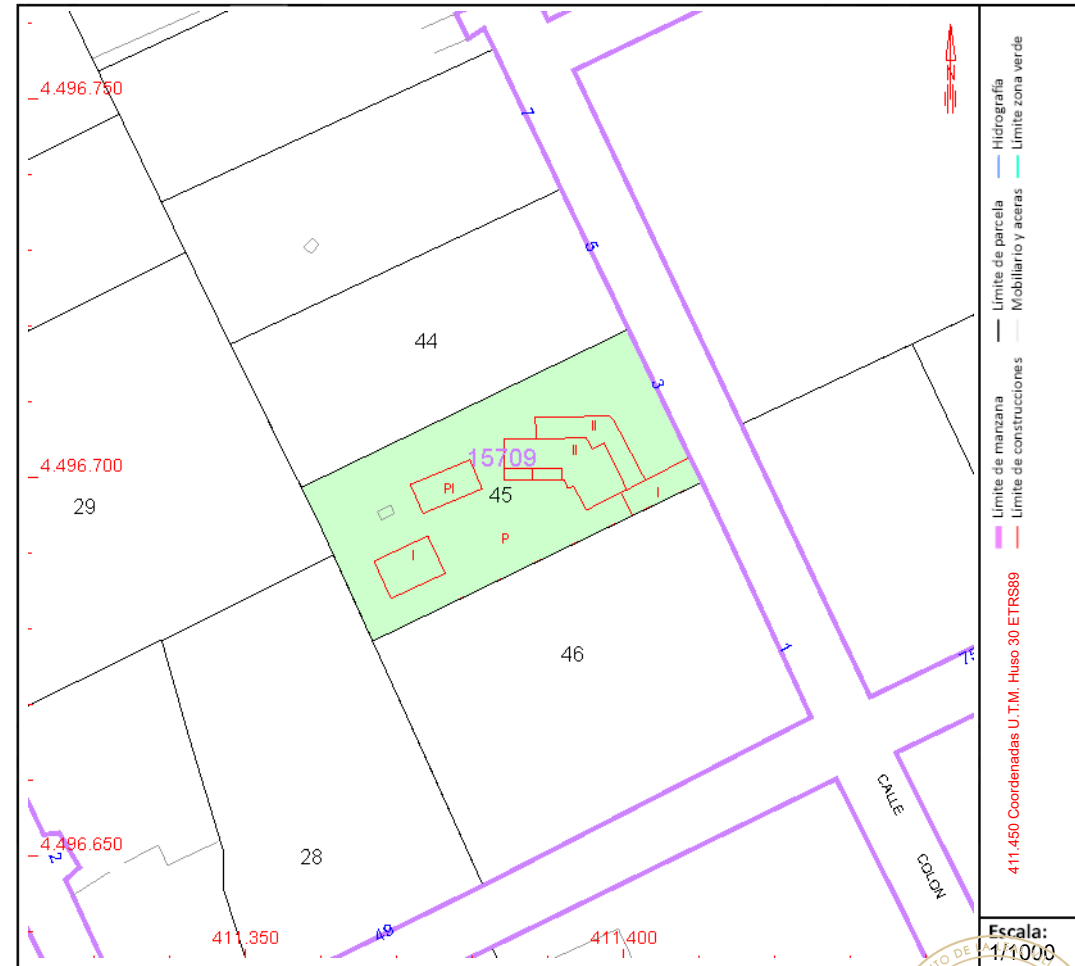
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	135
VIVIENDA	1/01/01	83
DEPORTIVO	1/00/04	36
SOPORT. 50%	1/00/05	18
VIVIENDA	1/01/02	52

PARCELA

Superficie gráfica: 1.075 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 2828010C245E18602801A97BA certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a

través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1664606VK1916S0001ZE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL SAN IGNACIO 134
28292 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 129 m2

Año construcción: 1968

Construcción

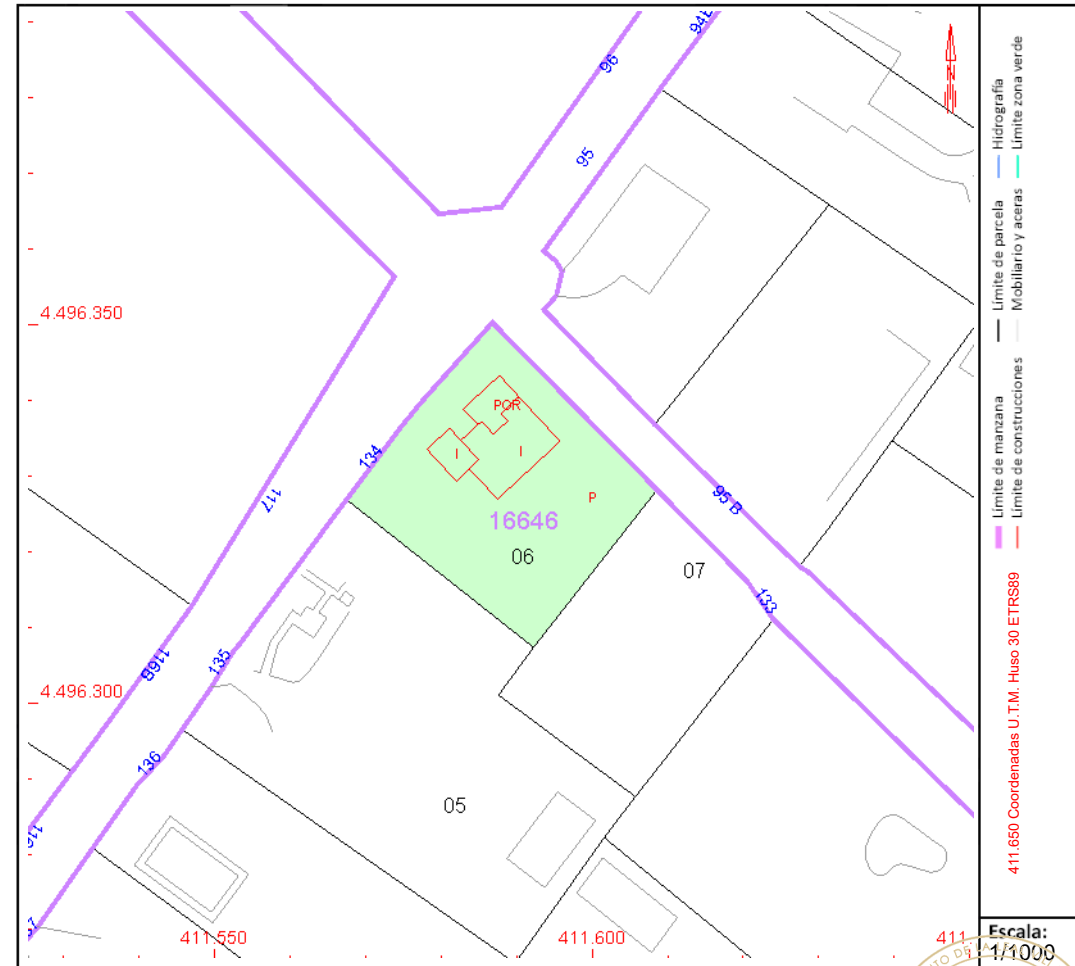
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	90
APARCAMIENTO	1/00/02	26
OTROS USOS	1/00/03	13

PARCELA

Superficie gráfica: 893 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 2828010C2045E166028019178A certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1782703VK1918S0001RF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR ENCINAR EL 147
28280 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 339 m2

Año construcción: 1975

Construcción

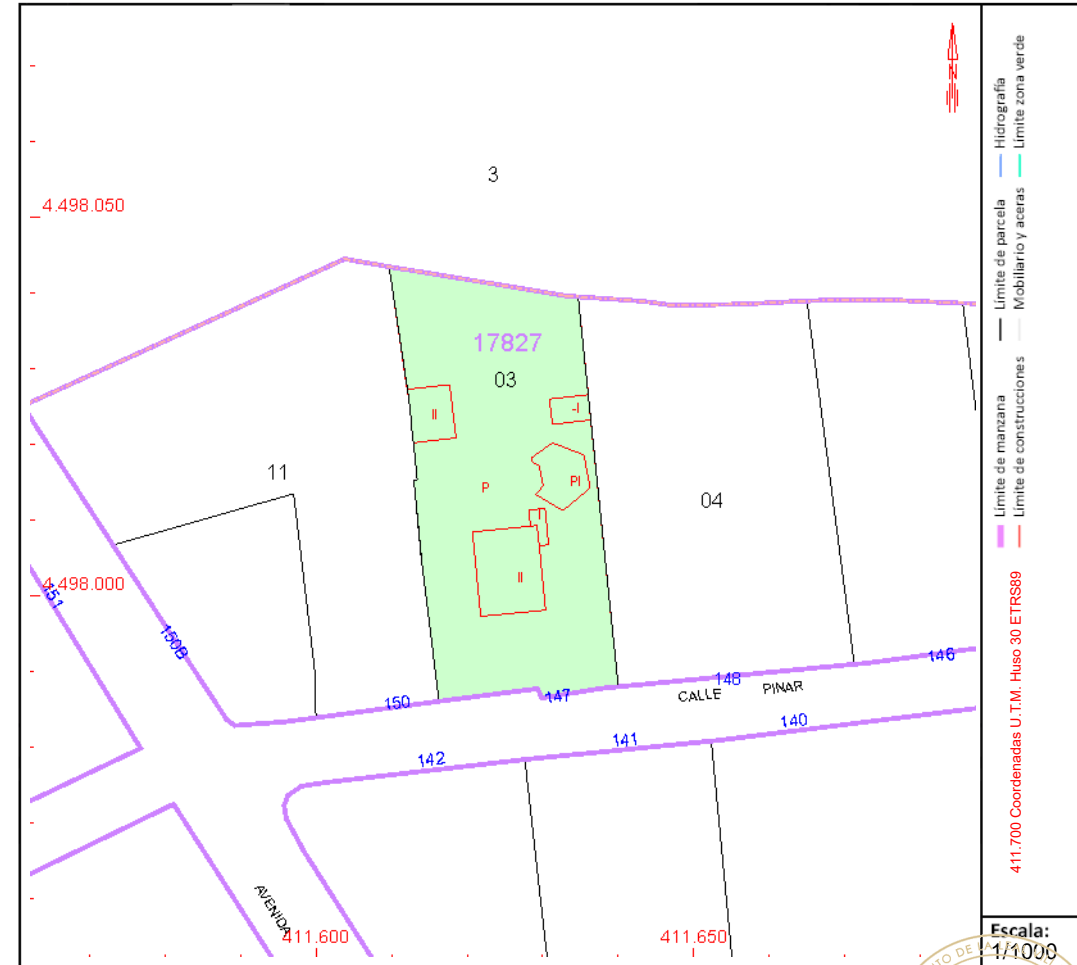
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	96
SOPORT. 50%	1/00/02	4
VIVIENDA	1/01/01	96
DEPORTIVO	1/00/01	46
ALMACEN	1/00/03	40
ALMACEN	1/-/01	17
ALMACEN	1/01/02	40

PARCELA

Superficie gráfica: 1.306 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 2828010C245E1860288019178A certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1863704VK1916S00010E

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL ZAMORA 11
28292 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 194 m2

Año construcción: 1975

Construcción

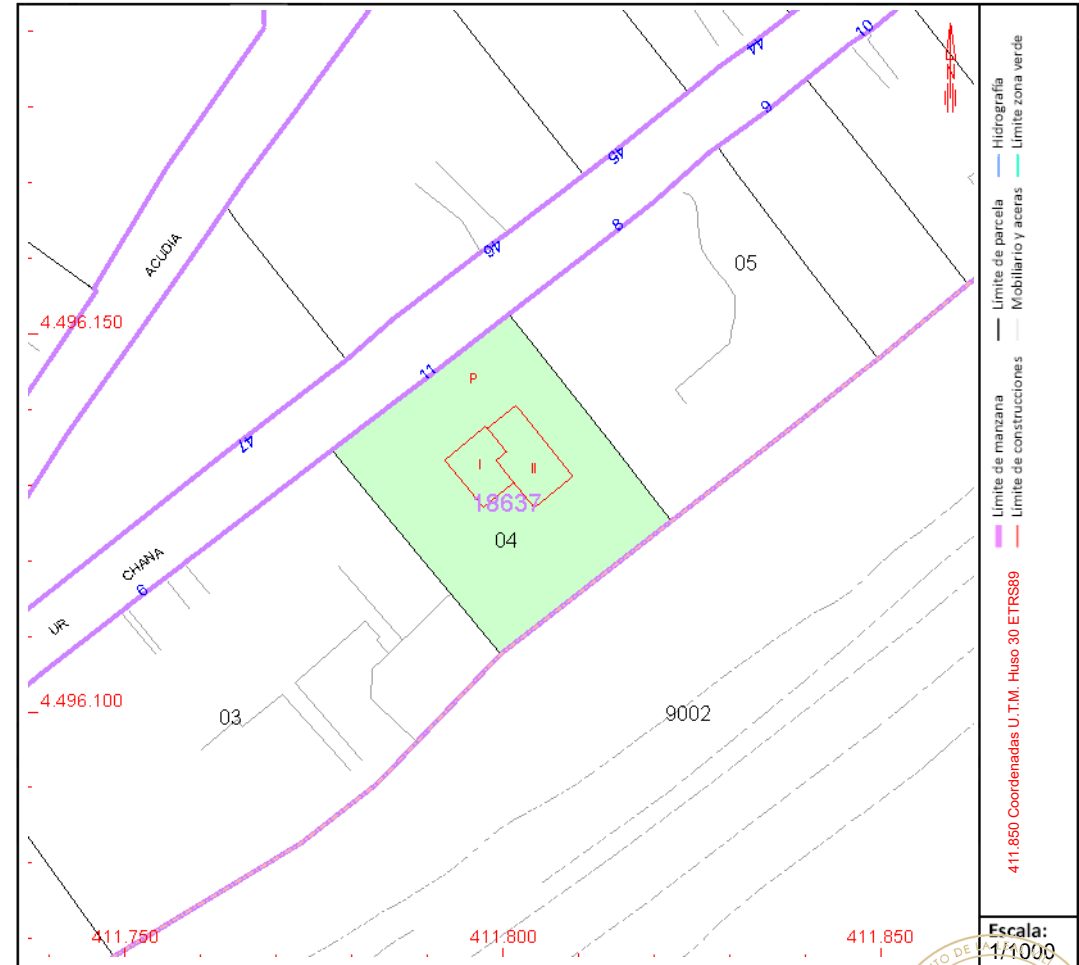
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	125
VIVIENDA	1/01/01	69

PARCELA

Superficie gráfica: 1.013 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 2828010C249E186028801917BA certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a

través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



Lunes, 20 de Junio de 2022



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1878903VK1917N0001XS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR ENCINAR EL 168 Suelo
28292 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

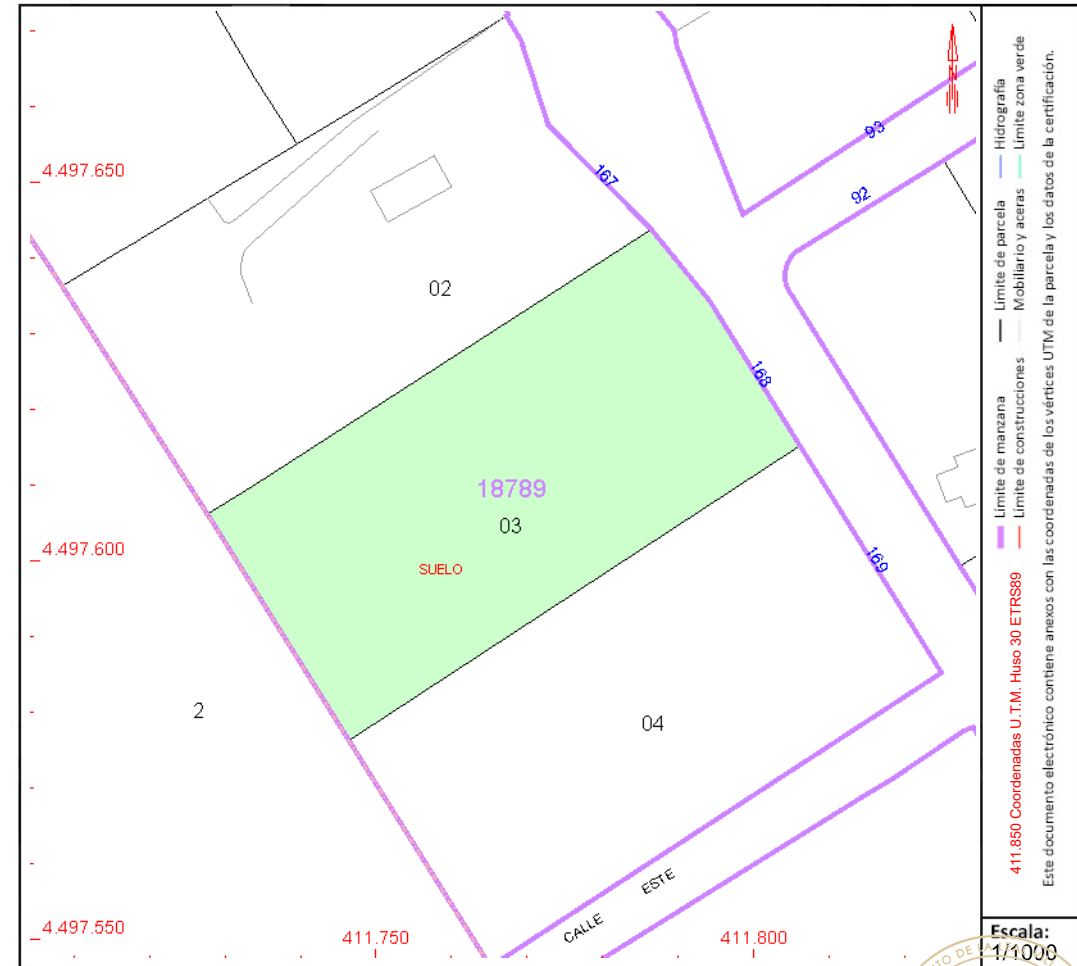
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.474 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 28280150C245E10502881937BA

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





CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1881914VK1918S0001WF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL PONIENTE 46
28280 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 393 m2

Año construcción: 1982

Construcción

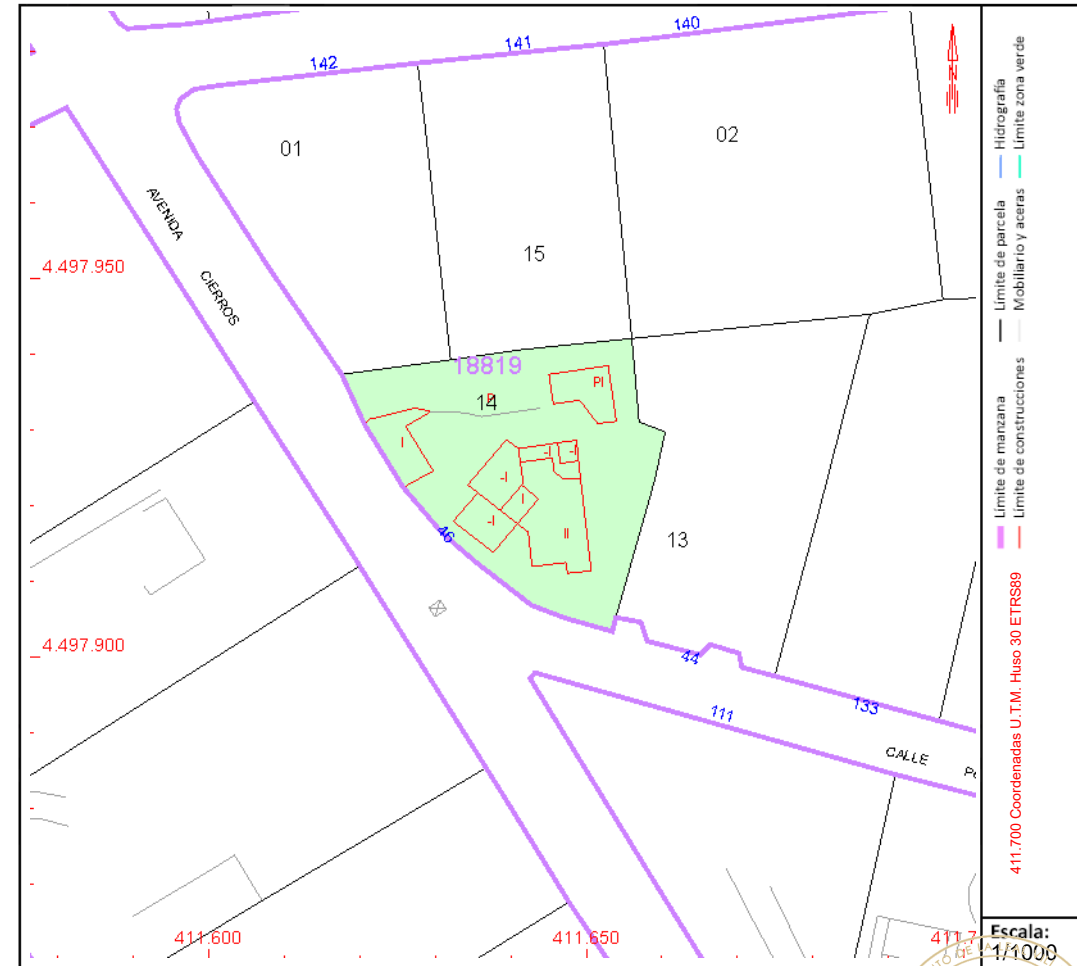
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	1/-/01	33
APARCAMIENTO	1/00/01	49
VIVIENDA	1/00/02	100
DEPORTIVO	1/00/02	43
SOPORT. 50%	1/00/03	7
PORCHE 100%	1/-/02	37
VIVIENDA	1/-/03	17
PORCHE 100%	1/-/04	7
VIVIENDA	1/01/01	100

PARCELA

Superficie gráfica: 1.028 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 2828010C205E186028801A78A certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a

través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2071802VK1927S0001TQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR CIERROS LOS 44 Suelo
28292 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

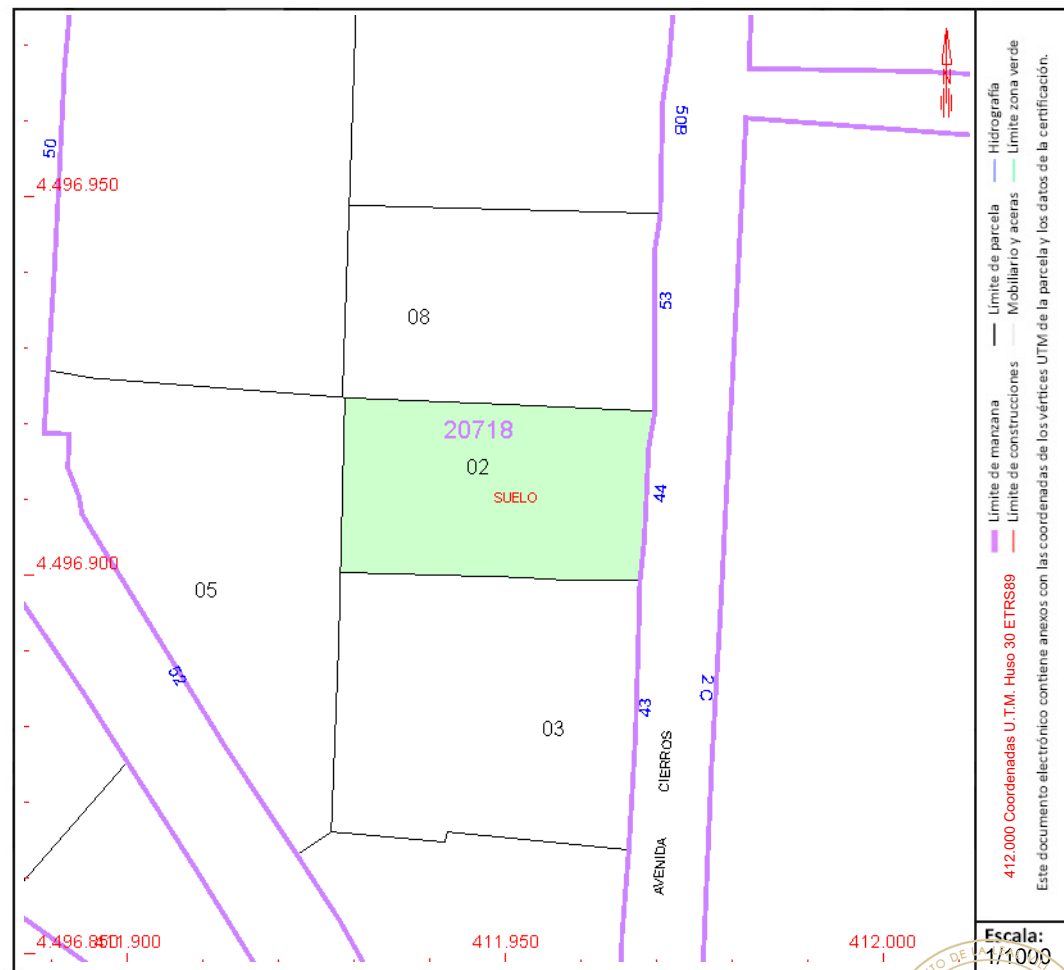
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 917 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 28280150C246196004801947BA certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a

través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2076102VK1927N0001WH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR ENCINAR EL 179 Suelo
28292 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

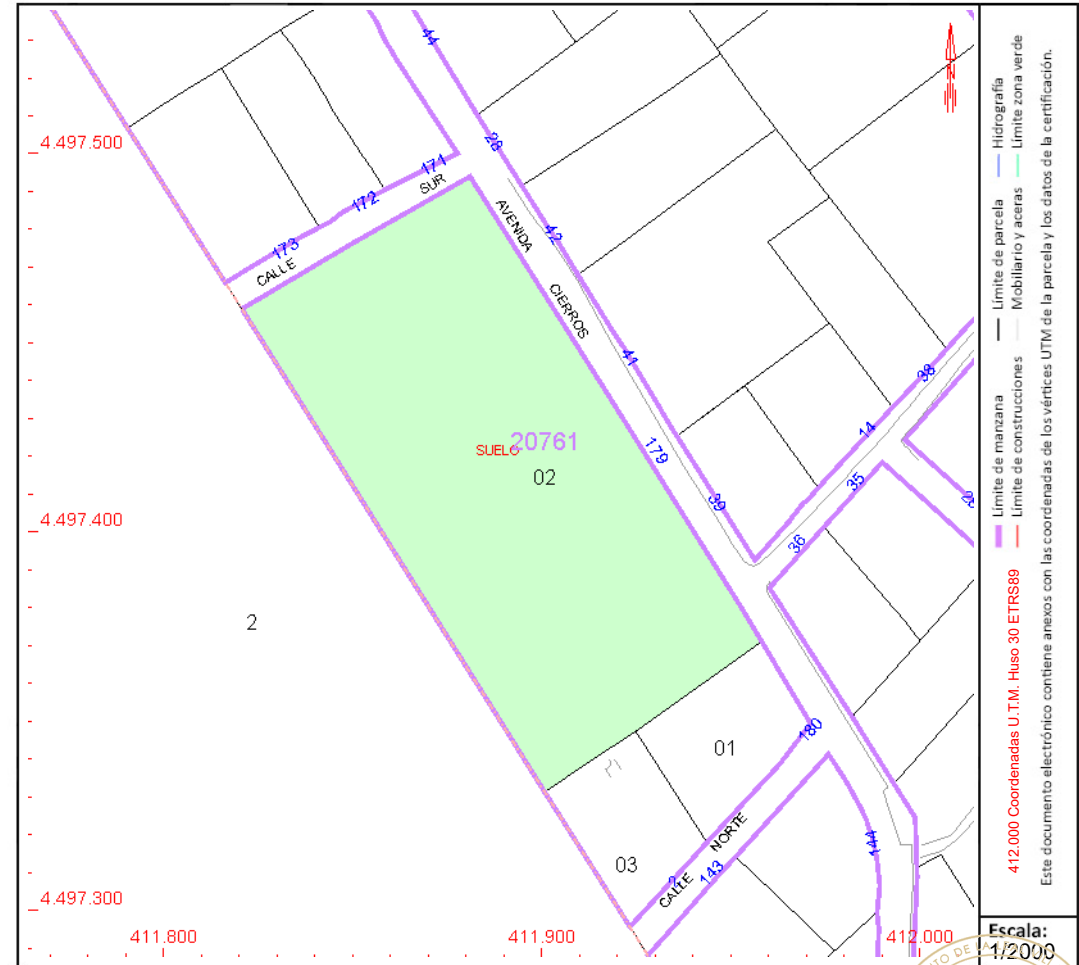
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 10.345 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 28280150C246E1050288A1A41BA

Este documento contiene anexos con las coordenadas de los vértices UTM de la parcela y los datos de la certificación.





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2078203VK1927N0001WH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR ENCINAR EL 88 Suelo
28292 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

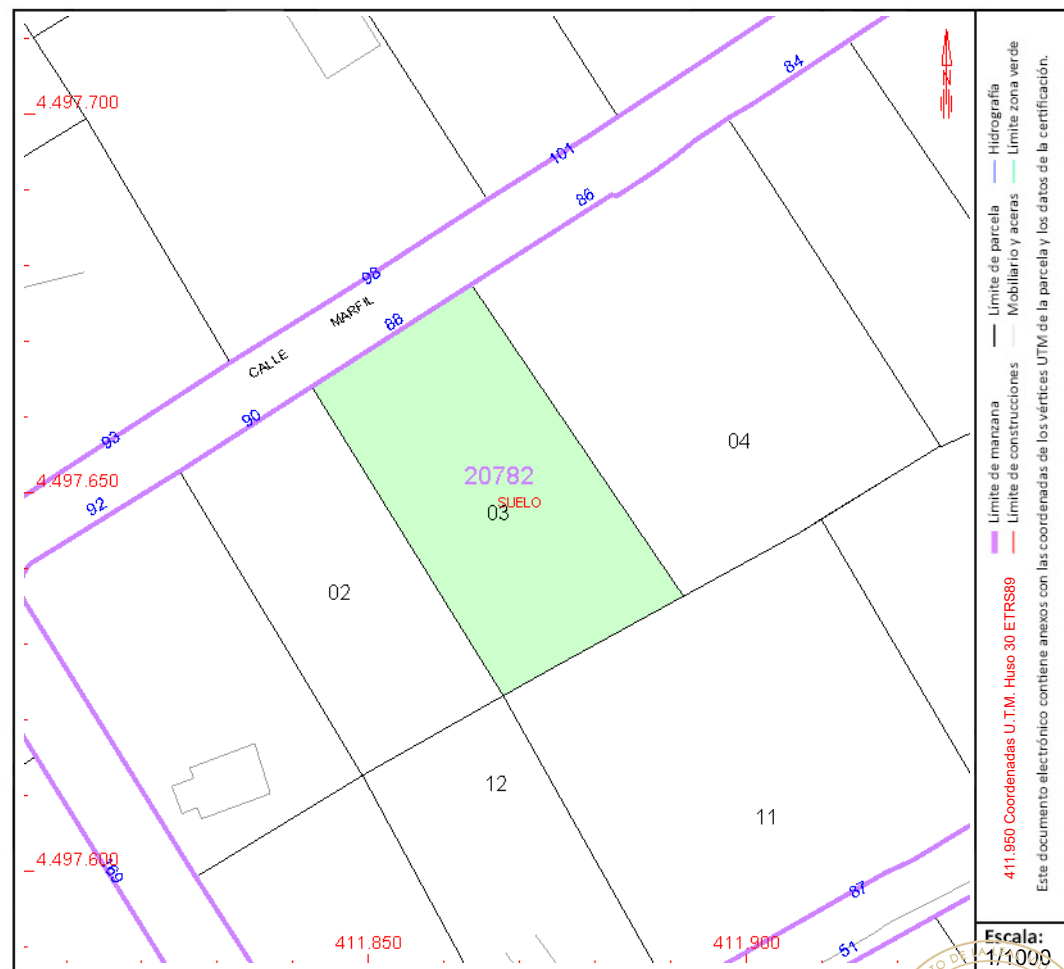
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.273 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:

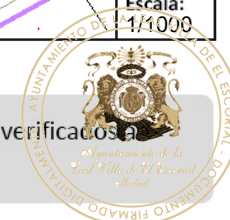


Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 28280150C246E1050288019370BA certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a

través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 20 de Junio de 2022





CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2078212VK1927N0001PH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR ENCINAR EL 89
28292 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 286 m2

Año construcción: 1970

Construcción

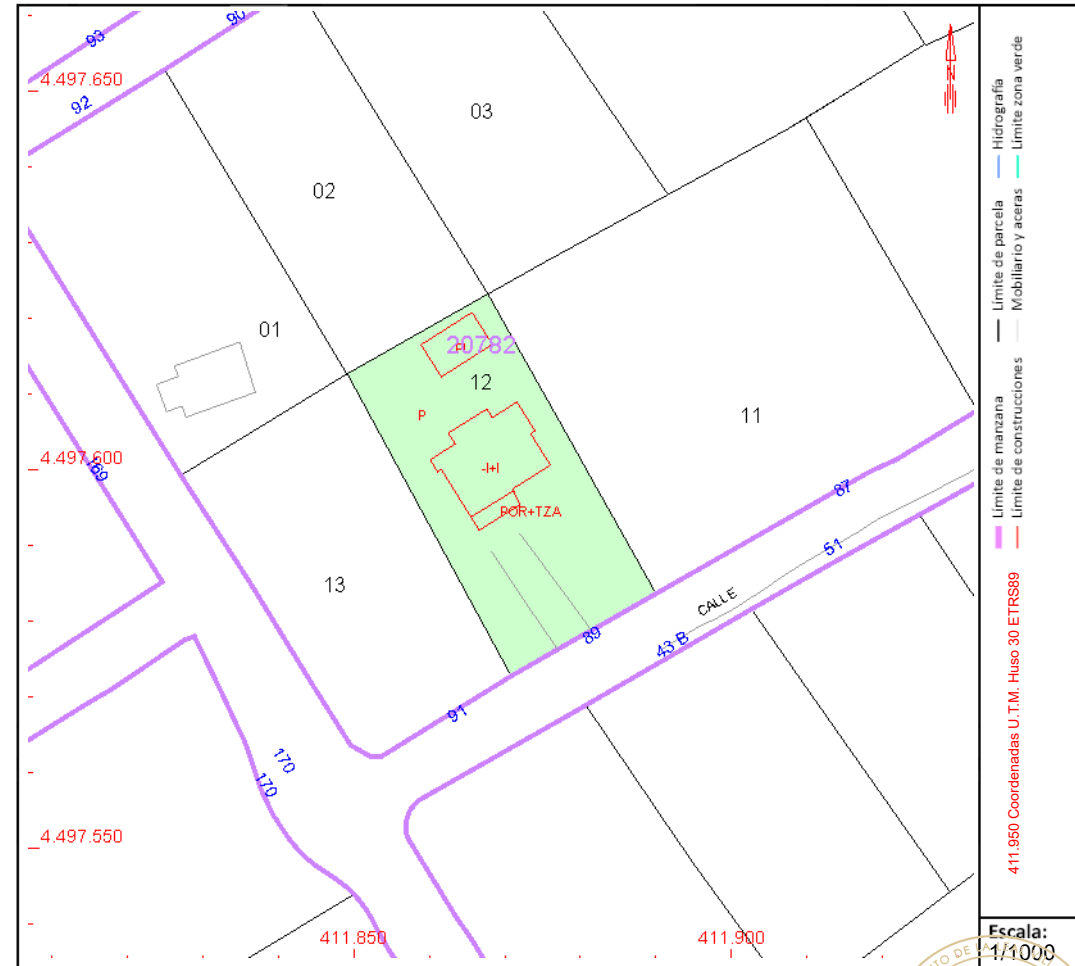
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	126
OTROS USOS	1/00/02	8
DEPORTIVO	1/00/01	26
ALMACEN	1/-/02	126

PARCELA

Superficie gráfica: 984 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

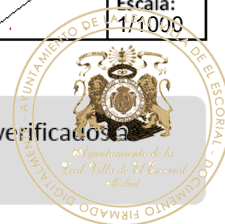
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 2828010C205E106028019170A

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





CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2177402VK1927N0001AH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR ENCINAR EL 59
28292 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 860 m2

Año construcción: 1973

Construcción

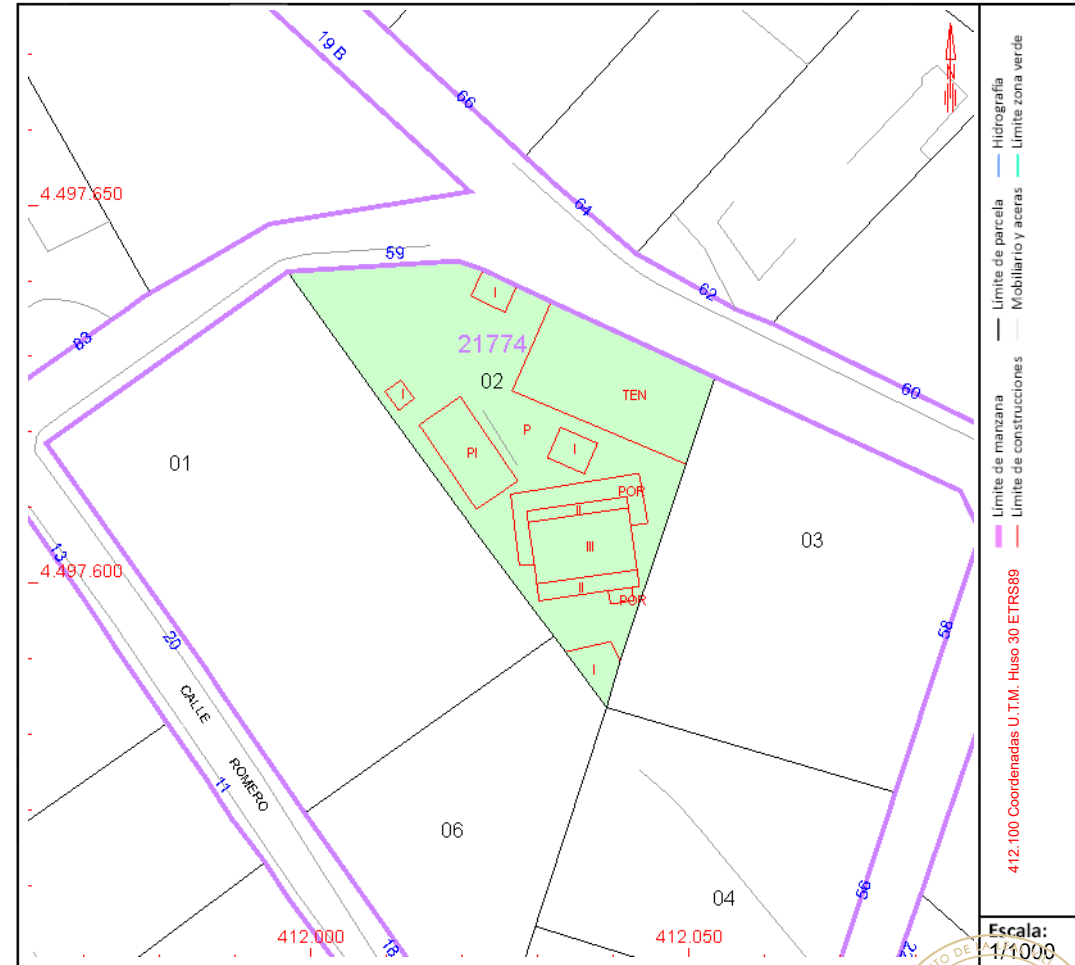
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	157
VIVIENDA	1/01/01	157
VIVIENDA	1/02/01	103
DEPORTIVO	1/00/01	72
DEPORTIVO	1/00/02	291
OTROS USOS	1/00/03	37
ALMACEN	1/00/04	43

PARCELA

Superficie gráfica: 1.542 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 2828010C2045E18602801A97BA certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2182403VK1928S0001UK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR HERREÑO EL 163
28292 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 95 m2

Año construcción: 1973

Construcción

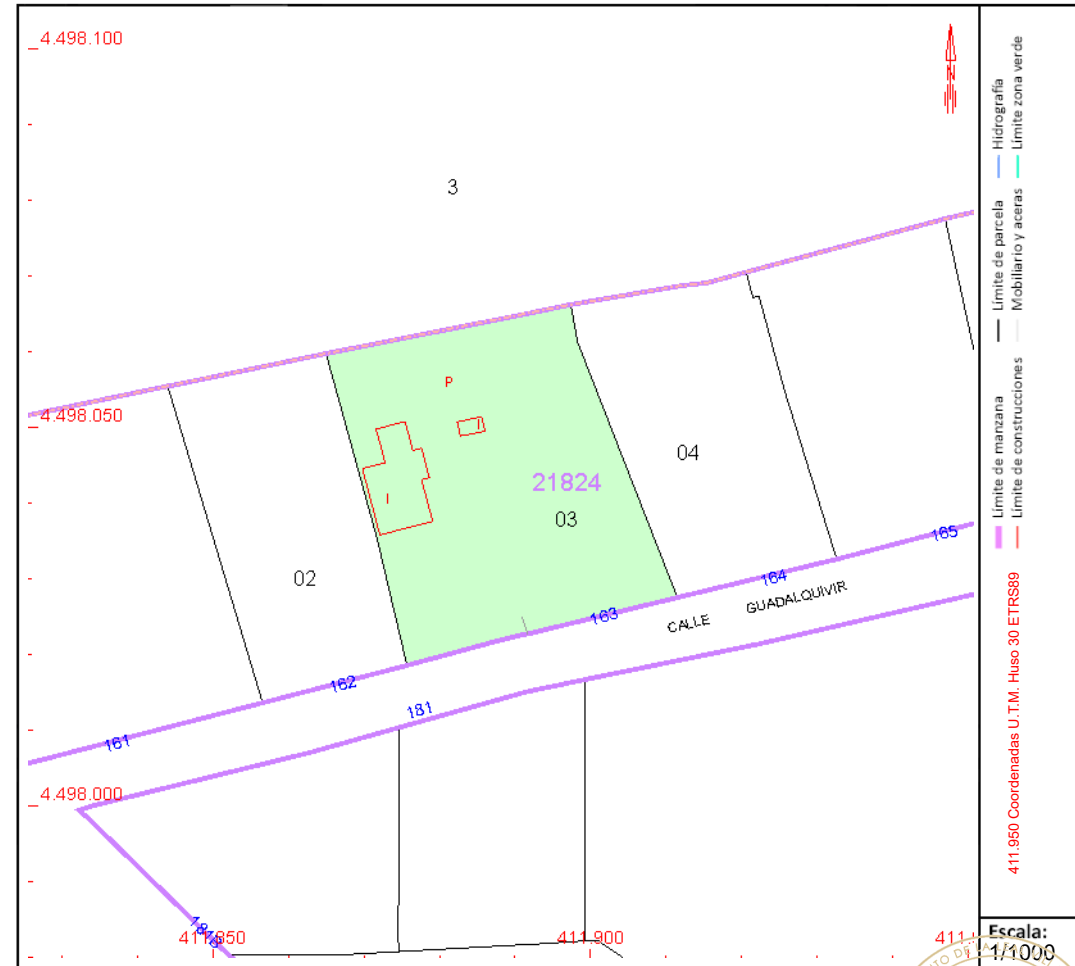
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	89
ALMACEN	1/00/02	6

PARCELA

Superficie gráfica: 1.423 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 2828010C249E1860288019178A certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2182405VK1928S0001WK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR HERREÑO EL 165 Suelo
28292 EL ESCORIAL [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

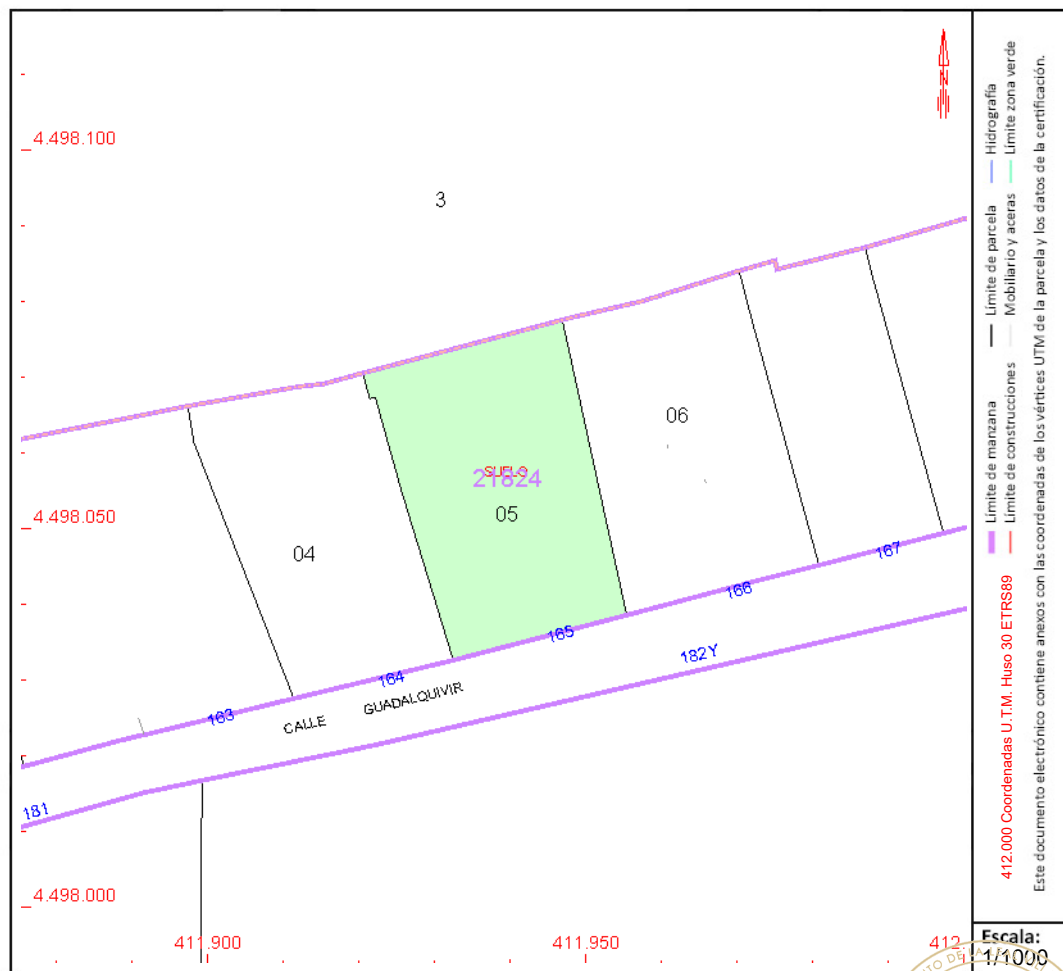
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.006 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>

Código Seguro de Verificación: 28280150C246E1050288A19319BA certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a

través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



Anexo II.- Notas simples

Información Registral expedida por

JOSE LUIS JIMENEZ FERNANDEZ

Registrador de la Propiedad de SAN LORENZO DE EL ESCORIAL 2
Calle del Rey, 28 - SAN LORENZO DE EL ESCORIAL
tlfno: 0034 91 8902261

correspondiente a la solicitud formulada por

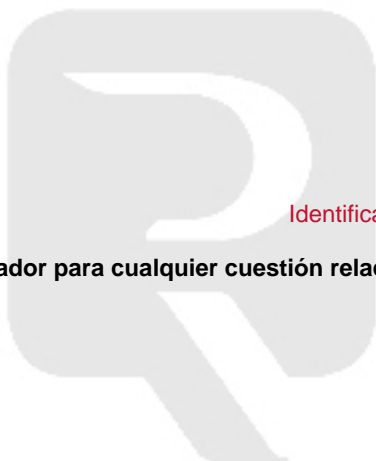
ARNAIZ ARQUITECTOS SLP.

con DNI/CIF: B82341389



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F29HU48H6

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:21AA0118

<http://www.registadores.org>

_NOTA SIMPLE:

REGISTRO DE SAN LORENZO DE EL ESCORIAL Nº2

Fecha de Emisión: DIECINUEVE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

Peticionario: ARNAIZ ARQUITECTOS SLP

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA NÚMERO 7038 DE ESCORIAL (EL)

CRU: 28131000447222

Naturaleza de la finca: URBANA: Solar

SITIO ENCINAR

Superficie del terreno: 1.982,2 m2.

Polígono: 0 , Parcela:45

Linderos:Norte, PARCELA 47

Sur, CALLE DEL ENCINAR

Este, CALLE DEL ROMERO

Oeste, PARCELA 38

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR

N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

ASOCIACION PROPIETARIOS MONTENCINAR ESCORIAL G78044484 2305 124 171 1

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en escritura con fecha 22/10/82, autorizada por DON JAIME COSMEN RUBIO, nº de protocolo .

Inscripción: 1ª Tomo: 2.305 Libro: 124 Folio: 171 Fecha: 04/01/1983

Esta finca se forma por SEGREGACION de la(s) finca(s) número(s) 2102 AL FOLIO 53 DEL TOMO 825.

CARGAS

NO hay cargas registradas

<http://www.registadores.org>

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECINUEVE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

•De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

ADVERTENCIAS

<http://www.registradores.org>

-
- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
 - Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
 - Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
 - El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Información Registral expedida por

JOSE LUIS JIMENEZ FERNANDEZ

Registrador de la Propiedad de SAN LORENZO DE EL ESCORIAL 2
Calle del Rey, 28 - SAN LORENZO DE EL ESCORIAL
tlfno: 0034 91 8902261

correspondiente a la solicitud formulada por

ARNAIZ ARQUITECTOS SLP.

con DNI/CIF: B82341389



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F29HZ15N2

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:21AA0118

<http://www.registradores.org>

_NOTA SIMPLE:

REGISTRO DE SAN LORENZO DE EL ESCORIAL Nº2

Fecha de Emisión: DIECINUEVE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

Peticionario: ARNAIZ ARQUITECTOS SLP

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA NÚMERO 13737 DE ESCORIAL (EL)

CRU: 28131000738979

Naturaleza de la finca: URBANA: Solar

SITIO MONTECILLO SAN IGNACIO

Situación: CIERRO NAVALQUEJIGO

Superficie del terreno: 6353 m2.

Linderos:Norte, LINEA DE CINCUENTA Y UN METROS CINCUENTA CENTIMETROS PARCELA CINCO MISMA PROCEDENCIA Y LINEA CURVA DE VEINTISEIS METROS CALEL VIII

Sur, LINEA DE NOVENTA Y DOS METROS CON PARCELAS DIEZ, ONCE Y DOCE DE LA MISMA MANZANA

Este, LINEA DE CINCUENTA METROS CON PARCELA SIETE MISMA MANZANA

Oeste, LINEA DE CUARENTA Y NUEVE METROS PARCELA DOS Y LINEA QUEBRADA DE CUARENTA Y DOS METROS CON PARCELA LCUATRO

ES LA PARCELA SEIS DE LA MANZANA M. PROCEDE POR TRASLADO DE LA REGISTRAL 2.346 DE GALAPAGAR.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
----------------	--------	------	-------	-------	------

RAGAR SA	3722 397 43 1				
----------	---------------	--	--	--	--

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

Inscripción: 1ª Tomo: 3.722 Libro: 397 Folio: 43 Fecha: 25/07/2014

La finca registral número 2.346 del municipio de Galapagar, hoy por traslado la de este número, fue adquirida por la compañía mercantil RAGAR, S.A., por compra, mediante escritura otorgada en Madrid,

<http://www.registadores.org>

el 27 de Enero de 1956, ante el Notario Don Ramón Herrán y Torriente, que causó la inscripción 1ª de dicha finca, practicada con fecha 14 de Mayo de 1956, hoy 1ª de traslado de la finca de este número, cuyo traslado fue solicitado en instancia de 4 de Marzo de 2014.

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECINUEVE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

•De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad

<http://www.registadores.org>

establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Información Registral expedida por

JOSE LUIS JIMENEZ FERNANDEZ

Registrador de la Propiedad de SAN LORENZO DE EL ESCORIAL 2
Calle del Rey, 28 - SAN LORENZO DE EL ESCORIAL
tlfno: 0034 91 8902261

correspondiente a la solicitud formulada por

ARNAIZ ARQUITECTOS SLP.

con DNI/CIF: B82341389



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F29HU48F3

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:21AA0118

<http://www.registadores.org>



_NOTA SIMPLE:

REGISTRO DE SAN LORENZO DE EL ESCORIAL Nº2

Fecha de Emisión: DIECINUEVE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

Peticionario: ARNAIZ ARQUITECTOS SLP

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA NÚMERO 2346 DE ESCORIAL (EL)

CRU: 28131000276457

Naturaleza de la finca: URBANA: Vivienda piso con anejos

AVENIDA FELIPE II Número: 10 Bloque:1 Planta: 2 Puerta:209

Situación: EDIFICIO VILLACASTINURBANIZACION LOS ESCORIALES

Referencia catastral: 4041315VK0944S0025FP

Superficie construida: 93 m2.

Cuota: dos enteros, treinta y dos centésimas por ciento Número de Orden: 25

Linderos:Frente, PATIO DE LUCES Y PASILLO.

Derecha, APARTAMENTO DOSCIENTOS OCHO.

Izquierda, PATIO DE LUCES Y APARTAMENTO DOSCIENTOS DIEZ.

Fondo, ZONA AJARDINADA.

CUOTA GENERAL DE 0,30%, ANEJO: CUARTO TRASTERO EN LA PLANTA 4ª Y TIENE DERECHO A GUARDAR DOS TURISMOS EN EL APARCAMIENTO.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
VALGESDUEY SL	B82900879	2830	208	212	6

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en escritura con fecha 30/11/20, autorizada en MADRID, por DOÑA EVA MARÍA SANZ DEL REAL, nº de protocolo 2.103.

Inscripción: 6ª Tomo: 2.830 Libro: 208 Folio: 212 Fecha: 16/02/2021

CARGAS

<http://www.registadores.org>

-OTROS

(Carga de PROCEDENCIA por DIVISIÓN HORIZONTAL)SUJETA A LOS ESTATUTOS/NORMAS DE COMUNIDADEstatutos pactados en la escritura de división en régimen de propiedad horizontal..

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del 16 de febrero de 2021

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECINUEVE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

•De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso

<http://www.registadores.org>

expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Información Registral expedida por

JOSE LUIS JIMENEZ FERNANDEZ

Registrador de la Propiedad de SAN LORENZO DE EL ESCORIAL 2

Calle del Rey, 28 - SAN LORENZO DE EL ESCORIAL

tlfno: 0034 91 8902261

correspondiente a la solicitud formulada por

ARNAIZ ARQUITECTOS SLP.

con DNI/CIF: B82341389



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F29HU48H3

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:21AA0118

<http://www.registadores.org>

_NOTA SIMPLE:

REGISTRO DE SAN LORENZO DE EL ESCORIAL Nº2

Fecha de Emisión: DIECINUEVE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

Peticionario: ARNAIZ ARQUITECTOS SLP

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA NÚMERO 4088 DE ESCORIAL (EL)

CRU: 28131000281314

Naturaleza de la finca: URBANA: Solar

SITIO ENCINAR

Superficie del terreno: 1.322,2 m2.

Polígono: 0 , Parcela:47

Linderos:Norte, PARCELA 48

Sur, PARCELAS 45 Y 46

Este, CALLE DEL ROMERO

Oeste, PARCELA 38

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR

N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

ASOCIACION PROPIETARIOS COLONIA MONTENCINAR 1187 64 5 2

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en escritura con fecha 05/03/75, autorizada por DON ENRIQUE GIMÉNEZ ARNAU Y GRAN, nº de protocolo .

Inscripción: 2ª Tomo: 1.187 Libro: 64 Folio: 5 Fecha: 15/01/1992

Esta finca se forma por SEGREGACION de la(s) finca(s) número(s) 2102 AL FOLIO 53 DEL TOMO 825.

CARGAS

NO hay cargas registradas

<http://www.registadores.org>

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECINUEVE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

•De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

ADVERTENCIAS

<http://www.registradores.org>

-
- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
 - Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
 - Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
 - El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>