



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA
ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE
INGENIERÍA GEODÉSICA, CARTOGRÁFICA
Y TOPOGRÁFICA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
DE INGENIERÍA GEODÉSICA
CARTOGRÁFICA Y TOPOGRÁFICA
UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

TRABAJO FIN DE GRADO

**Corrección en el Registro de la Propiedad
de la superficie de parcela rústica
en el término municipal de Paterna**

TITULACIÓN:

GRADO EN INGENIERIA EN GEOMATICA Y TOPOGRAFIA

VALENCIA, JULIO 2020

TUTOR DOCENTE:

D. JESUS LORENZO OLIVARES BELINCHON

REALIZADO POR:

ASESIO SÁNCHEZ, JOSE MARIA

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. CONSIDERACIONES GENERALES	1
1.1. Objeto del proyecto	2
1.2. Ubicación de la parcela	2
1.3. Cartografía	4
2. INFORMACIÓN PREVIA	5
2.1. Plano de la parcela del año 1967	6
2.2. Consulta descriptiva gráfica parcela.....	7
2.3. Nota simple de las fincas de las parcelas	8
2.3.1. Nota simple finca 15962	8
2.3.2. Nota simple finca 18194	9
3. PROCESO DE OBTENCIÓN DE DOCUMENTOS DE LA SUPERFICIE	
ACTUALIZADA	10
3.1. Levantamiento topográfico	11
3.1.1. Objetivo del levantamiento topográfico	11
3.1.2. Informe del levantamiento topográfico	12
3.2. Validación Positiva. 07/09/2019	12
3.2.1. Objetivo de la Validación Positiva	12
3.2.2. Proceso de obtención de la Validación Positiva	12
3.2.2.1. Obtención de las coordenadas del perímetro de las parcelas	13
3.2.2.2. Obtención del gml para introducirlo en la página del Catastro	15
3.2.2.3. Obtención de la Validación Positiva	18
3.3. Obtención del Certificado Urbanístico	18
3.3.1. Objetivo del Certificado Urbanístico	18
3.3.2. Certificado Urbanístico	19
3.4. Proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad. 18/09/2019	20
3.4.1. Inscripción en el Registro de la Propiedad de Paterna N°2	20
3.4.2. Reclamación por parte del Ayuntamiento de Paterna	21

3.5. Validación Positiva. 20/11/2019	23
3.5.1. Proceso de obtención de la Validación Positiva	23
3.5.1.1. Obtención de las coordenadas del perímetro de las parcelas	23
3.5.1.2. Obtención del gml para introducirlo en la página del Catastro	26
3.5.1.3. Obtención de la Validación Positiva	30
3.6. Proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad. 22/11/2019	31
3.6.1. Inscripción en el Registro de la Propiedad de Paterna Nº2	31
4. DOCUMENTOS FINALES ACTUALIZACIÓN SUPERFICIE PARCELA	32
4.1. Suplementos de Notificaciones	33
4.1.1. Suplemento de Notificaciones 1	34
4.1.2. Suplemento de Notificaciones 2	35
4.1.3. Suplemento de Notificaciones 3	36
4.2. Documentos del Registro de la Propiedad	37
5. HONORARIOS REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PATERNA Nº2 Y HONORARIOS NOTARIO	44
5.1. Honorarios Registro de la Propiedad de Paterna nº2 y costes adicionales	45
5.2. Honorarios en caso de haberse realizado a través de un notario	47
6. CONCLUSIONES DEL PROYECTO	50
6.1. Garantías y costes de los documentos del Registro de la Propiedad	51
6.2. Incremento de la superficie de la parcela	52
7. ANEJO I: NOTAS SIMPLES FINCAS COLINDANDO AL SUR	53
8. ANEJO II: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	57
9. ANEJO III: VALIDACIÓN POSITIVA	71
9.1. Validación Positiva 07/09/2019	72
9.2. Validación Positiva 20/11/2019	78
10. BIBLIOGRAFÍA	84

1. CONSIDERACIONES GENERALES

1.1. OBJETO DEL PROYECTO

Para la obtención del Título de Grado en Ingeniería en Geomática y Topografía, se ha realizado el Trabajo Final de Grado, el cual consta de la realización de diferentes trámites para la obtención final de un documento del Registro de Propiedad en la que se actualice la superficie de una parcela rústica en el término municipal de Paterna.

Debido a que la parcela se registró hace bastantes décadas, en el que se solía declarar menos superficie con el fin de pagar menos impuestos, además que en el Catastro dicha superficie difiere por exceso que la superficie que aparece en el Registro de la Propiedad. Por todo ello, se ha optado a la comprobación de dicha superficie, y si como todo apunta dicha parcela tiene mayor superficie que la que aparece en el Registro de la Propiedad, se procederá a tramitar la actualización de la superficie en el Registro de la Propiedad.

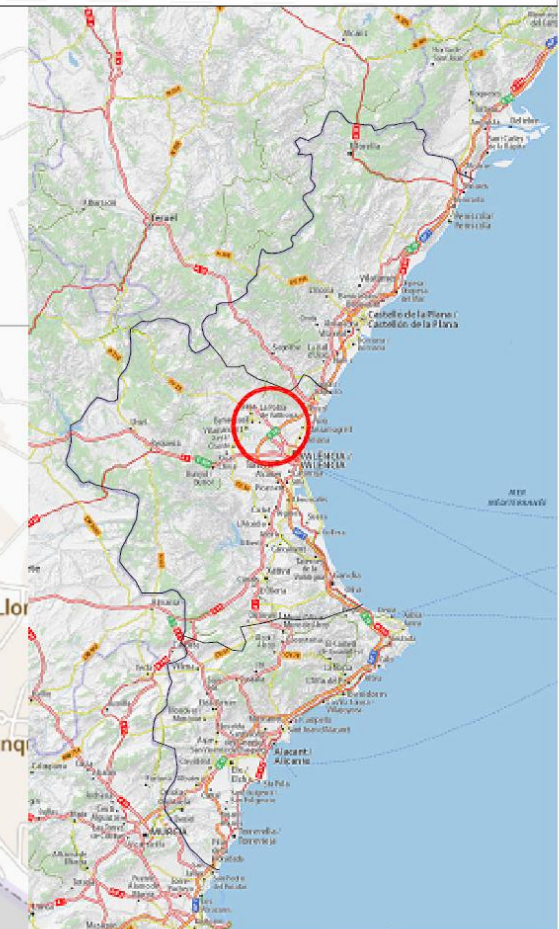
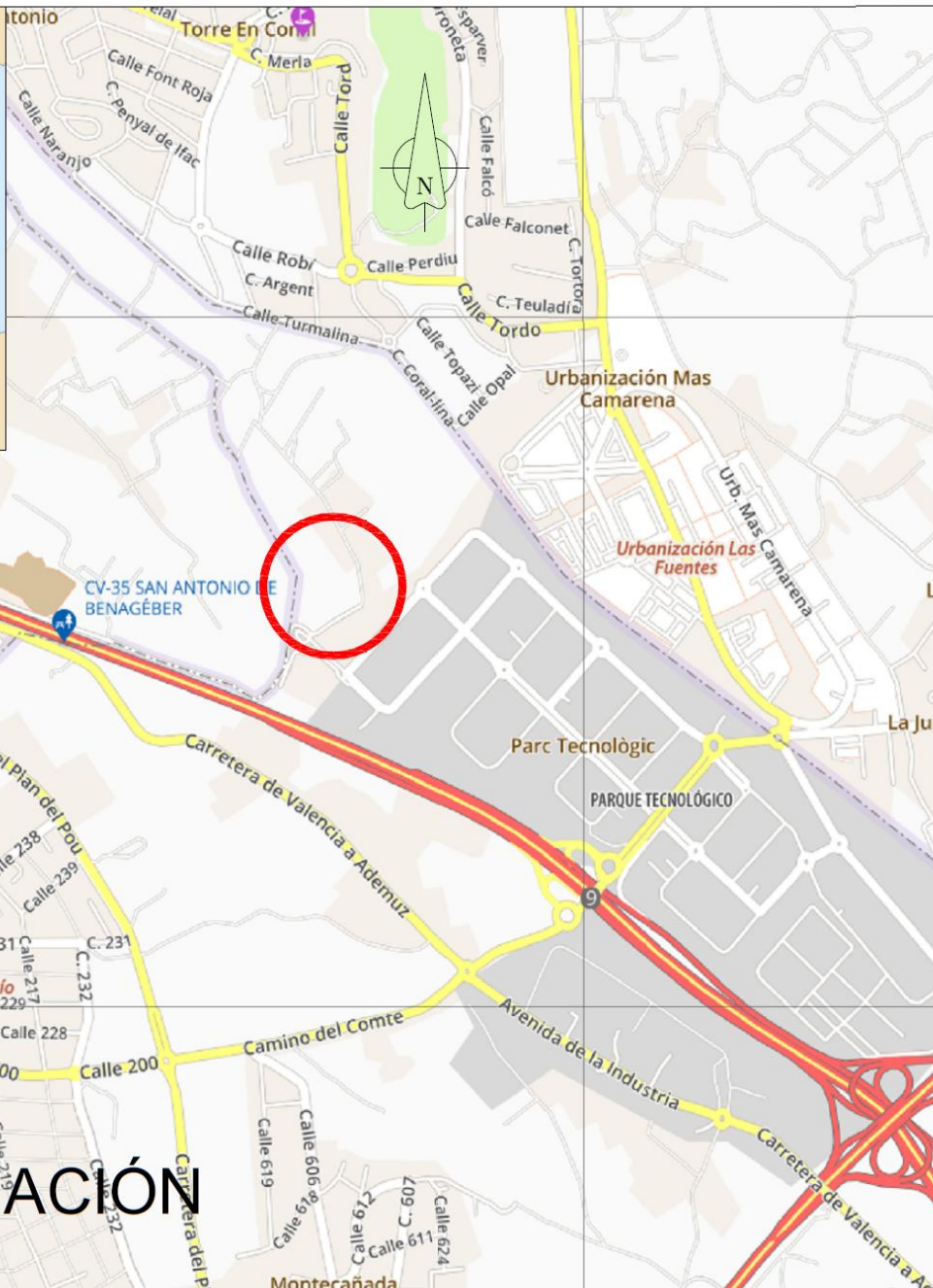
Aunque el terreno de la parcela sea rústica, se encuentra muy próxima al límite por la parte del oeste del Parque Tecnológico de Paterna, además que uno de los límites de la parcela linda con terrenos urbanos con casas construidas, por lo que no es descartable que en un futuro no muy lejano esa zona pueda ser considerada como urbana. Por tanto, contra antes se pueda regularizar esta situación, mejor será la situación en caso de posibles conflictos en un futuro.

La recopilación de información se empezó en agosto de 2019, y se realizó para un familiar, sin coste alguno. En principio no se esperaba que fuera a ser un proceso complicado o largo, pero acabó siendo laborioso, tanto por la dilatación de los tiempos como por los trámites y burocracia. Se tuvo que hacer un estudio de la situación, un levantamiento topográfico, obtener la validación positiva del Catastro a través de los gml, obtener el certificado urbanístico, registrar la propiedad, esperar a las alegaciones, corregir la superficie debido a las alegaciones presentadas y volver a empezar de nuevo, así hasta poder obtener el documento del Registro de la Propiedad, el cual se tramitó en febrero de 2020. Por todo ello considero que la documentación de los pasos a seguir, tanto a nivel técnico como a nivel de tramitación cumple con los requisitos de Proyecto Final de Grado, así como servir de guía a aquellos quieran realizar trabajos similares.

1.2. UBICACIÓN DE LA PARCELA

La parcela se encuentra en el Camino de Brocheros, en el término municipal de Paterna, en la provincia de Valencia, muy próximo al límite del Parque Tecnológico de Paterna por la parte oeste.

La parcela se divide en dos fincas, y según el Registro de la Propiedad entre ambas suman una superficie de 13486 m². Y según el Catastro esta parcela tiene una superficie de 15652 m². Por tanto la diferencia que existe de superficie entre ambos documentos es de 2166 m².



PLANO DE SITUACIÓN

ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIERÍA EN
GEOGRÁFICA CARTOGRÁFICA Y TOPOGRÁFICA

GRADO EN INGENIERÍA GOMÁTICA Y TOPOGRAFÍA

AUTOR: JOSE MARÍA ASESIO SÁNCHEZ

PLANO: PLANO DE SITUACIÓN

PROYECTO:
CORRECCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA SUPERFICIE
DE PARCELA RÚSTICA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PATERNA

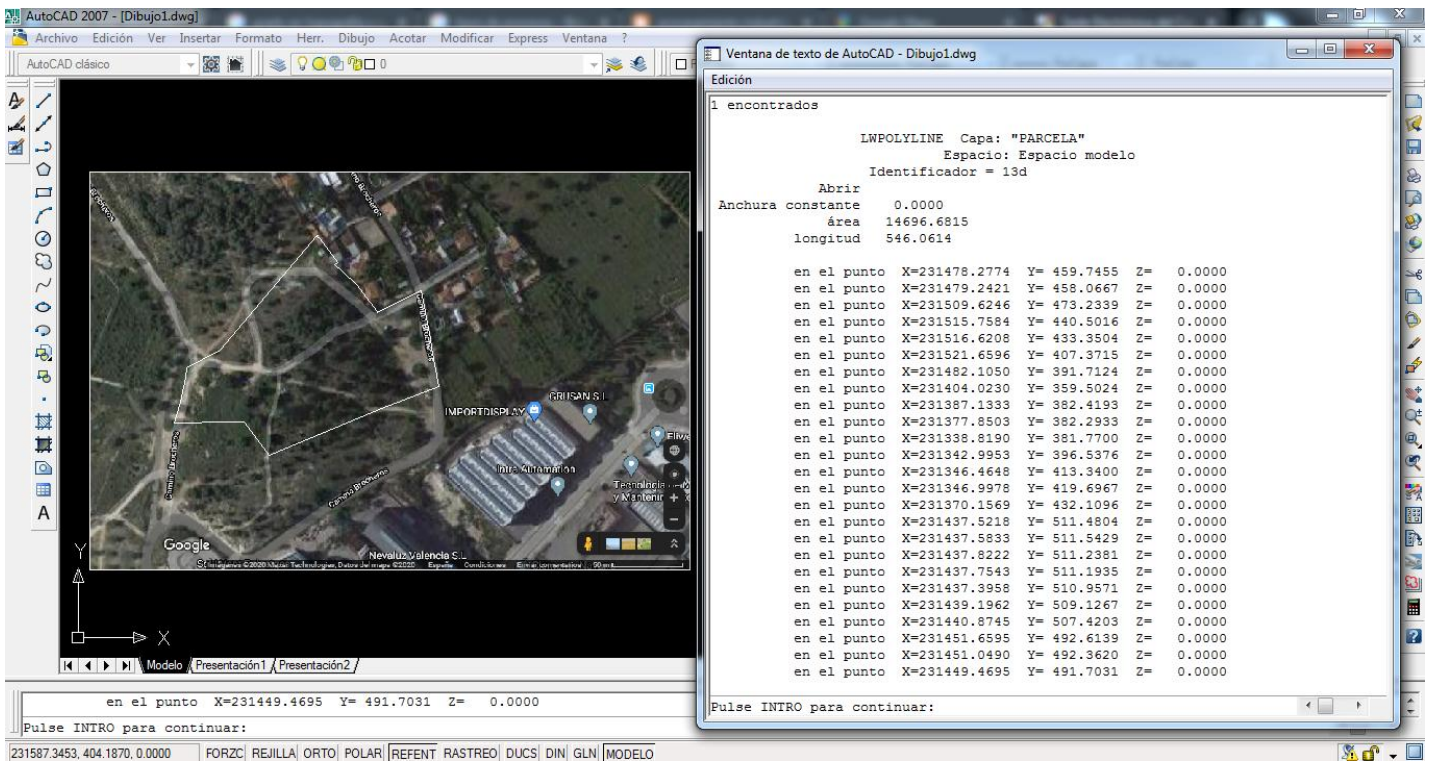
FECHA: 10/08/2019

ESCALA APROXIMADA: NACIONAL: 1/20000000
AUTONÓMICA: 1/3500000
SITUACIÓN: 1/20000

NÚMERO DE PLANO: 01

1.3. CARTOGRAFÍA

Para la realización del trabajo, no se ha utilizado ninguna cartografía específica ni ningún plano, ya que los propios dueños de la parcela me acompañaron para explicarme donde se encontraban la parcela así como aproximadamente los lindes de ésta. Eso sí, se utilizó la aplicación de Google-Maps, la cual se le hizo una captura de pantalla, y se insertó en el programa AutoCad. Como en la propia imagen de Google-Maps aparece una escala aproximada, se escaló toda la imagen con esa escala, y según el contorno de la propia parcela se calculó de forma aproximada una superficie.

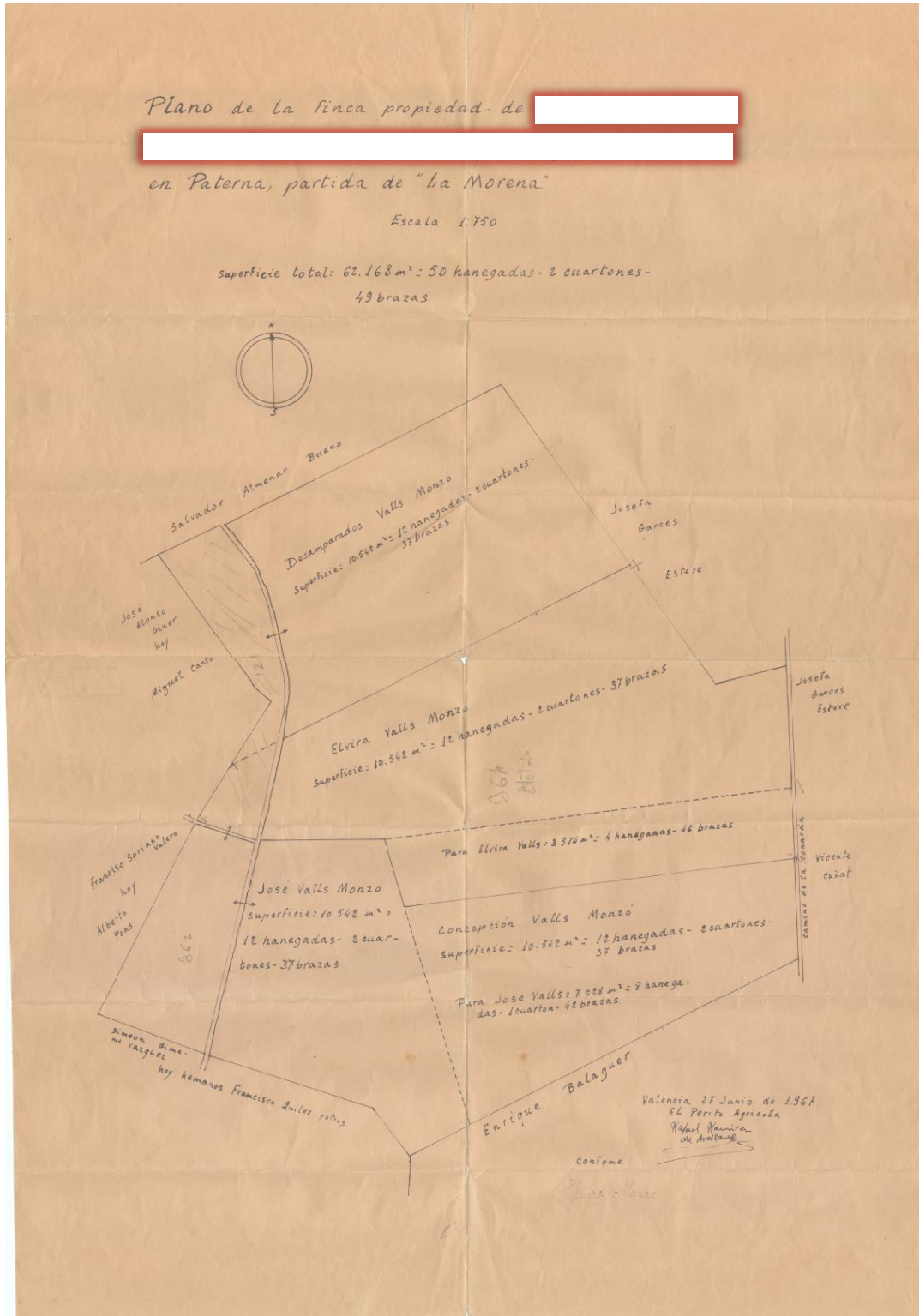


En esta primera estimación, la superficie de la parcela ronda los 14700 m², que se aproxima más a la superficie proporcionada por el Catastro, que a la del Registro de la Propiedad. Aunque lógicamente esta información hay que cogerla con pinzas debido a la forma en la que se ha obtenido.

2. INFORMACIÓN PREVIA


2.1. PLANO DE LA PARCELA DEL AÑO 1967

Para el estudio del proyecto, el primer documento recibido por parte del cliente fue el 16 de agosto de 2019, de un plano de la parcela a mano del año 1967. El cual ayudó a la hora de situar la parcela cuando estuve en campo, aunque fue necesaria la ayuda del dueño ya que dicho plano es orientativo e impreciso.



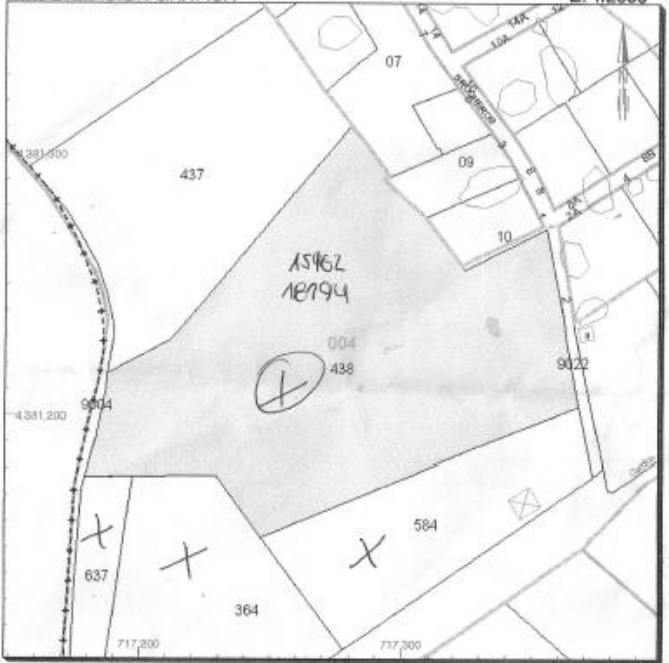
2.2. CONSULTA DESCRIPTIVA GRÁFICA PARCELA

Para establecer datos más fiables de la parcela, a través de la página web oficial del Catastro se obtuvo el 22 de agosto de 2019 el documento público de la consulta descriptiva y gráfica de la parcela.

		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	
GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA	
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO			
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 46192A004004380000JG			
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			
LOCALIZACIÓN			
Polígono 4 Parcela 438			
EL FONDO. PATERNA [VALENCIA]			
USO PRINCIPAL		AÑO CONSTITUCIÓN	
Agrario [Algarrobo seco 03]		--	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN		SUPERFICIE CONSTRUIDA(m ²)	
100,000000		--	
PARCELA CATASTRAL			
SITUACIÓN			
Polígono 4 Parcela 438			
EL FONDO. PATERNA [VALENCIA]			
SUPERFICIE CONSTRUIDA(m ²)		SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA(m ²) TIPO DE FINCA	
--		15.652 --	

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000



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

Jueves, 22 de Agosto de 2019

717,300 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
--- Límite de Manzana
--- Límite de Parcela
--- Límite de Construcciones
--- Mobiliario y aceras
--- Límite zona verde
--- Hidrografía

La parcela objeto de estudio es la 438, y las dos fincas que hay en ella son la 15962 y la 18194.

Como se ha comentado anteriormente, la superficie de la parcela según el Catastro es de 15652 m². La superficie que aparece en este documento va a ser importante, ya que como veremos posteriormente va a haber una diferencia con respecto a los documentos que aparecen en el Registro de la Propiedad.


2.3. NOTA SIMPLE DE LAS FINCAS DE LAS PARCELAS

La Nota Simple registral es un documento que indica en qué situación se encuentra cualquier tipo de finca inmobiliaria. En ella se describe y ubica la propiedad, se indica quiénes son los propietarios, si tiene algún tipo de carga (como una hipoteca) y otros avisos. El 30 de agosto de 2019, debido a que en esos momentos el dueño de la parcela no disponía de la escritura de dicha propiedad, se pidió en el Registro de la Propiedad de Paterna Nº2 la nota simple de las fincas 15962 y la 18194 de la parcela 438 para comprobar que superficie aparecía. Las notas simples son documentos públicos, y para obtenerlos tienen un coste de 3,64€ por cada uno de ellos, en mi caso al ser dos fincas, el coste fue de 7,28€.

2.3.1. Nota simple finca 15962

Superficie de 99 áreas y 72 centiáreas = 9972 m²

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PATERNA DOS
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS



Solicitud: 5486
Fecha: 30/08/2019

FINCA DE PATERNA Nº: 15962
Código registral único de finca: 46045000314018

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Solicitante: ASENSIO SANCHEZ, JOSE MARIA
Interés Legítimo: Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

DATOS REGISTRALES
Tomo: 1432 Libro: 308 Folio: 49 Inscripción: 3

DESCRIPCION
RÚSTICA.- Campo de tierra seco, situado en termino de Paterna, partida de Camarena y de la Balsa Blanca comprensivo de dos hanegadas equivalentes a noventa y nueve áreas y setenta y dos centiáreas. Lindante por Norte con tierras de Joaquín Martí Torres y la carretera o camino por Sur y Este con parcela de la total finca que se adjudico a Doña Concepción Valls Monzo, y por Oeste con las adjudicadas a Doña Desamparados Valls Monzo.

Libre de arriendos según Registro, sin perjuicio, en su caso, de la redacción dada a la Ley 29/1994 por el Real Decreto-Ley 7/2019.

LEY 13/2015. Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro de conformidad con los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.

TITULARES ACTUALES

Nombre.....:
N.I.F.....:
Cónyuge.....:
Título.....: compraventa
Naturaleza del Derecho.: del pleno dominio
Carácter.....: Sociedad de gananciales
Participación.....: **TOTALIDAD (100,00%)**
Fecha del Título.....: 22 de Julio de 1991
Autoridad.....: Miguel V. Castillo Nácher
Sede Autoridad.....: Paterna.
Inscripción.....: 3ª de fecha 28/11/91, Tomo 1.432, Libro 308, Folio 49

GRAVADA con las siguientes cargas:
CARGAS DE PROCEDENCIA
NO hay cargas registradas

PROPIAS DE ESTA FINCA
NO hay cargas registradas

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO
NO hay documentos pendientes de despacho

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

2.3.2. Nota simple finca 18194

El mismo 30 de agosto de 2019 se solicita también la nota simple de las finca 18194, cuya superficie de 35 áreas y 14 centiáreas = 3514 m²



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PATERNA DOS
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

Solicitud: 5486
Fecha: 30/08/2019

FINCA DE PATERNA N°: 18194
Código registral único de finca: 46045000328947

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Solicitante: ASENSIO SANCHEZ, JOSE MARIA
Interés Legítimo: Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

DATOS REGISTRALES
Tomo: 772 Libro: 146 Folio: 220 Inscripción: 3

DESCRIPCION
RÚSTICA.- Un campo de tierra seco, situado en Paterna, partida Camarena y de la Balsa Blanca, de cuatro hanegadas y cuarenta y seis brazas, igual a treinta y cinco áreas y catorce centiáreas, que linda: Norte, finca de la compradora, Doña Elvira Monzó Soler; Sur, herederos de Narciso Viu Valls; Este, Vicente Cuñat, camino en medio; y Oeste, herederos de José Valls Monzó.

Libre de arriendos según Registro, sin perjuicio, en su caso, de la redacción dada a la Ley 29/1994 por el Real Decreto-Ley 7/2019.

LEY 13/2015. Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro de conformidad con los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: [Redacted]
N.I.F.....: [Redacted]
Título.....: herencia
Naturaleza del Derecho.: del pleno dominio
Carácter.....: Privativo
Participación.....: **PLENO DOMINIO DE UNA TERCERA PARTE INDIVISA**
Fecha del Título.....: 14 de Octubre de 1986
Autoridad.....: José María Rueda Lamana
Sede Autoridad.....: Burjasot.
Inscripción.....: 2ª de fecha 04/12/86, Tomo 772, Libro 146, Folio 220

Nombre.....: [Redacted]
N.I.F.....: [Redacted]
Cónyuge.....: [Redacted]
Título.....: compraventa
Naturaleza del Derecho.: del pleno dominio
Carácter.....: Sociedad de gananciales
Participación.....: **PLENO DOMINIO DE DOS TERCERAS PARTES INDIVISAS**
Fecha del Título.....: 22 de Julio de 1991
Autoridad.....: Ángel Guardo Santamaría
Sede Autoridad.....: Burjasot.
Inscripción.....: 3ª de fecha 28/11/91, Tomo 772, Libro 146, Folio 220

GRAVADA con las siguientes cargas:
CARGAS DE PROCEDENCIA

El 30 de agosto de 2019 se solicitan también la nota simple de las fincas colindantes al sur de la parcela. Son tres fincas, la finca 19451, 19453 y 43108.

Las notas simples de dichas fincas se encuentran en el “Anejo I: Notas simples fincas colindando al sur”.

3. PROCESO DE OBTENCIÓN DE DOCUMENTOS DE LA SUPERFICIE ACTUALIZADA

3.1. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

En primer lugar, se realizó un levantamiento topográfico, ya que es la primera fase del estudio técnico y descriptivo de un terreno. Se trata de examinar la superficie cuidadosamente teniendo en cuenta las características físicas del terreno, pero también las alteraciones existentes en el terreno y que se deban a la intervención del hombre (construcción de taludes, excavaciones, postes de luz...etc).

En realidad, un levantamiento topográfico consiste en un acopio de datos para poder realizar, con posterioridad, un plano que refleje el mayor detalle y exactitud posible del terreno en cuestión. Además de ser vital para la elaboración del plano del terreno, el levantamiento topográfico es una herramienta muy importante durante los trabajos de edificación porque con ellos se van poniendo las marcas en el terreno que sirven como guía la construcción.

Por eso, si vas a realizar cualquier tipo de obra en un terreno, es fundamental que cuentes con un buen levantamiento topográfico. No solo necesitarás un levantamiento topográfico para en el caso de edificaciones, los levantamientos topográficos también son necesarios para marcar los lindes de las parcelas, o señalar los puntos de amojonamiento, por ejemplo.

3.1.1. Objetivo del levantamiento topográfico

El objetivo de la realización del levantamiento topográfico, es el demostrar que la superficie de nuestra parcela difiere por exceso de la superficie que se representa en el documento del Registro de la Propiedad.

Para la realización del levantamiento hay que utilizar instrumentos topográficos, y una vez terminado el levantamiento hay que realizar el informe con el detalle que se exige en este tipo de trabajos para que tenga validez. Entre otras partes, el levantamiento topográfico debe constar de:

- Pequeña introducción sobre su objetivo.
- Ubicación.
- Metodología empleada.
- Instrumentación empleada y características técnicas.
- Sistema de coordenadas y bases de replanteo utilizadas.
- Plano final.

3.1.2. Informe del levantamiento topográfico

El informe topográfico se realizó el 2 de septiembre de 2019, y se encuentra en el “Anejo II: Levantamiento Topográfico”. Y las conclusiones que se sacan de dicho informe son:

A) La realización del levantamiento completo de la parcela, por medios topográficos sobre el terreno, ha sido imposible por la no existencia de lindes físicos con las parcelas situadas al norte y al sur de dicha parcela. Aunque sí que ha sido posible el levantamiento de los lindes al este y oeste, y de las tres parcelas situadas al sur de ésta.

B) Una vez realizada la georreferenciación con los planos del Catastro, se observa que el levantamiento de la parcela a estudiar y las parcelas situadas al sur de ésta, cuyas referencias catastrales son 46192A00400637, 46192A00400364 y 46192A00400584, coinciden con los planos del Catastro, y por tanto podemos afirmar que los planos del Catastro representan la situación real. Además que en el Registro de la Propiedad, tanto en la parcela a estudiar como en las tres parcelas mencionadas anteriormente, que están situadas al sur de ésta, su superficie es igual o inferior a la superficie especificada en el Catastro.

3.2. VALIDACIÓN POSITIVA. 07/09/2019

El Informe de validación gráfica alternativa es un documento emitido por la Sede Electrónica del Catastro permite conocer si cumple los requisitos técnicos para ser incorporada de forma automática en la base de datos gráfica catastral. El proceso de validación solamente chequea si la delimitación parcelaria aportada en formato *gml* respeta que el perímetro exterior de la actuación realizada coincide con la cartografía catastral. El documento que se obtiene al realizar la validación de la representación gráfica alternativa es un fichero electrónico en formato *.pdf*, firmado con un código seguro de verificación (CSV) por la Dirección General del Catastro, como actuación administrativa automatizada.

3.2.1. Objetivo de la Validación Positiva

Con el informe del Levantamiento Topográfico, ahora hay que obtener el informe de Validación Positiva a través de la página web oficial del Catastro. Con este informe junto al del Levantamiento Topográfico, serán los documentos que presentaremos al Registro de la Propiedad para que ellos tramiten la inscripción en el propio Registro de la Propiedad con la nueva superficie obtenida.

3.2.2. Proceso de obtención de la Validación Positiva

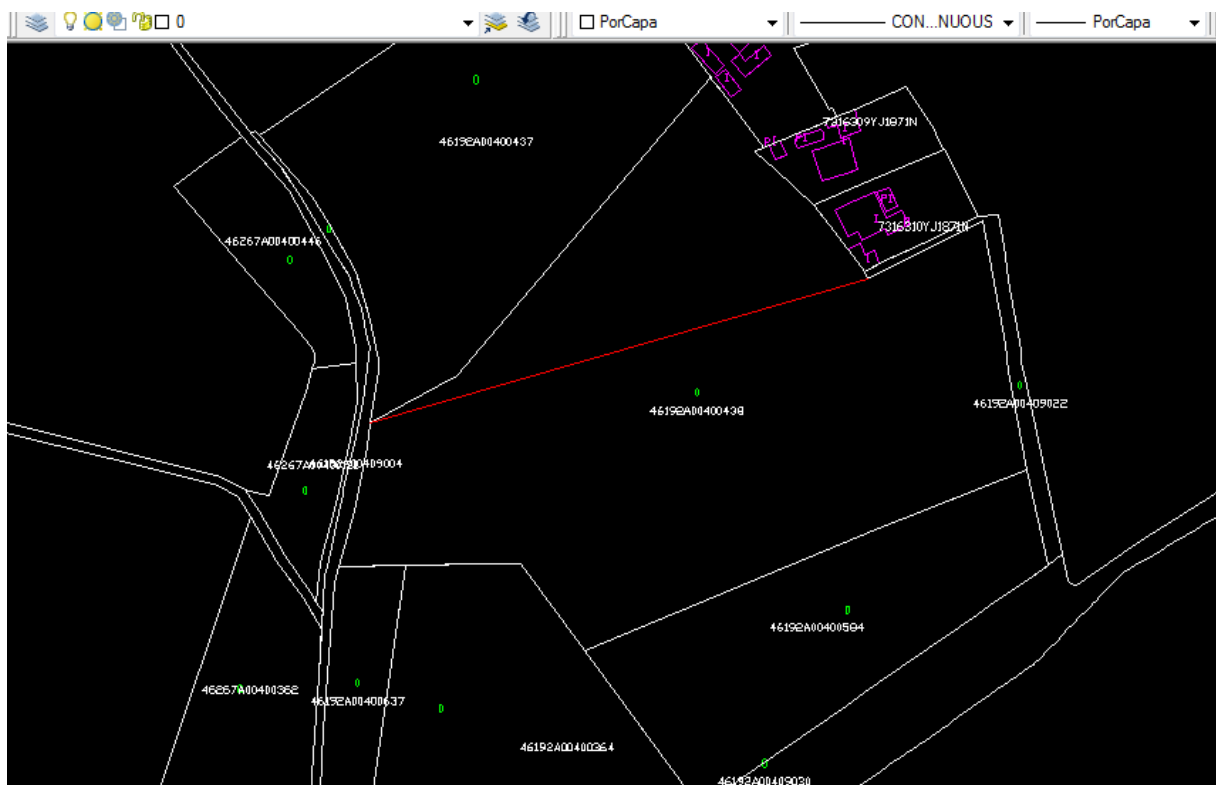
Para hacer la Validación Positiva, es necesario tener tantos archivos *gml* como fincas tenga la parcela. En nuestro caso son dos fincas. En cada archivo *gml* a parte de la estructura singular que tener, que en mi caso utilicé una estructura base que me facilitó un compañero de profesión, hay que especificar la superficie en metros cuadrados, todas las coordenadas X,Y que componen el perímetro de la finca y un identificador para la finca.

Para que dicha validación sea positiva y no negativa, primero en cada archivo *gml* los metros cuadrados especificados tienen que coincidir con los metros cuadrados que hay dentro del perímetro establecido a través de las coordenadas X,Y. Segundo, y más importante, que el perímetro de ambas fincas establecidas a través de las coordenadas X,Y, coincidan exactamente con el perímetro de la parcela que hay en el Catastro, además de tener que estar en el mismo Sistema de Coordenadas.

3.2.2.1. Obtención de las coordenadas del perímetro de las parcelas

Para la obtención de las coordenadas del perímetro de las parcelas, hay que tener en cuenta como he dicho anteriormente, la necesidad de trabajar con un documento en el que aparezca la definida la parcela en la posición y en las coordenadas que trabaja el Catastro. Para ello trabajé con un archivo *dxf* del propio Catastro, en el que aparece nuestra zona de trabajo, con las diferentes parcelas dibujadas y en las coordenadas UTM ETRS89 que trabaja el Catastro.

Con el programa AutoCad, trabajé el archivo *dxf* y se dividió la parcela en dos, manteniendo la proporcionalidad en cuanto a la superficie de ambas fincas. Para ello se fue dividiendo la parcela en dos polígonos y tanteando la superficie con el comando *list*. Finalmente se dividió la parcela según la línea roja que se puede observa en la imagen inferior, obteniéndose dos superficies: La parcela superior de 4066 m², y la parcela inferior de 11586 m².



Para obtener las coordenadas, con el mismo comando *list* de AutoCad, se obtienen las coordenadas de cada polígono.

- Polígono superior:

Cerrada				
Anchura constante	0.0000			
área	4066.1661			
perímetro	351.0400			
en el punto	X=717280.8620	Y=4381310.5430	Z=	0.0000
en el punto	X=717280.4920	Y=4381310.2990	Z=	0.0000
en el punto	X=717282.3500	Y=4381308.4100	Z=	0.0000
en el punto	X=717284.0820	Y=4381306.6490	Z=	0.0000
en el punto	X=717295.2120	Y=4381291.3690	Z=	0.0000
en el punto	X=717294.5820	Y=4381291.1090	Z=	0.0000
en el punto	X=717292.9520	Y=4381290.4290	Z=	0.0000
en el punto	X=717292.7620	Y=4381290.3490	Z=	0.0000
en el punto	X=717298.1420	Y=4381285.5290	Z=	0.0000
en el punto	X=717309.0120	Y=4381275.7890	Z=	0.0000
en el punto	X=717313.2220	Y=4381270.1390	Z=	0.0000
en el punto	X=717318.1215	Y=4381263.5690	Z=	0.0000
en el punto	X=717322.6815	Y=4381257.4490	Z=	0.0000
en el punto	X=717323.6770	Y=4381255.7165	Z=	0.0000
en el punto	X=717187.2020	Y=4381216.1190	Z=	0.0000
en el punto	X=717211.1020	Y=4381228.9290	Z=	0.0000
en el punto	X=717280.6220	Y=4381310.8390	Z=	0.0000
en el punto	X=717280.6855	Y=4381310.9035	Z=	0.0000
en el punto	X=717280.9320	Y=4381310.5890	Z=	0.0000

- Polígono inferior:

Cerrada				
Anchura constante	0.0000			
área	11585.9020			
perímetro	496.6977			
en el punto	X=717326.6315	Y=4381187.2395	Z=	0.0000
en el punto	X=717246.0515	Y=4381153.9990	Z=	0.0000
en el punto	X=717228.6215	Y=4381177.6490	Z=	0.0000
en el punto	X=717219.0415	Y=4381177.5190	Z=	0.0000
en el punto	X=717178.7615	Y=4381176.9790	Z=	0.0000
en el punto	X=717183.0715	Y=4381192.2190	Z=	0.0000
en el punto	X=717186.6520	Y=4381209.5590	Z=	0.0000
en el punto	X=717187.2020	Y=4381216.1190	Z=	0.0000
en el punto	X=717323.6770	Y=4381255.7165	Z=	0.0000
en el punto	X=717355.0315	Y=4381271.3690	Z=	0.0000
en el punto	X=717361.3615	Y=4381237.5895	Z=	0.0000
en el punto	X=717362.2515	Y=4381230.2095	Z=	0.0000
en el punto	X=717367.4515	Y=4381203.3995	Z=	0.0000

3.2.2.2. Obtención del gml para introducirlo en la página del Catastro

Para la obtención de la Validación Positiva es necesario introducir, en los dos archivos *gml* el perímetro en coordenadas X,Y de ambas fincas y que tengan que coincidir en X,Y con el perímetro de la parcela en el Catastro. Pero como hemos trabajado con el *dxp* del Catastro, en un principio tendría de cuadrar todo y no darnos ningún problema. La parte señalada en amarillo es lo único que se ha cambiado del archivo base que me pasaron.

- Gml finca superior:

```
<?xml version="1.0" encoding="utf-8"?>
<!--Parcela Catastral para entregar a la D.G. del Catastro.-->
<gml:FeatureCollection xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2"
xmlns:gmd="http://www.isotc211.org/2005/gmd" xmlns:ogc="http://www.opengis.net/ogc"
xmlns:xlink="http://www.w3.org/1999/xlink" xmlns:cp="urn:x-
inspire:specification:gmlas:CadastralParcels:3.0" xmlns:base="urn:x-
inspire:specification:gmlas:BaseTypes:3.2"
xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance" xsi:schemaLocation="urn:x-
inspire:specification:gmlas:CadastralParcels:3.0
http://inspire.ec.europa.eu/schemas/cp/3.0/CadastralParcels.xsd"
gml:id="ES.LOCAL.CP.1">
  <gml:featureMember>
    <cp:CadastralParcel gml:id="ES.LOCAL.CP.1A">
      <!-- Superficie de la parcela en metros cuadrados. Tiene que coincidir con la
calculada con las coordenadas.-->
        <cp:areaValue uom="m2">4066</cp:areaValue>
        <cp:beginLifespanVersion xsi:nil="true"
nilReason="other:unpopulated"></cp:beginLifespanVersion>
      <!-- Geometria en formato GML -->
        <cp:geometry>
          <!-- srs Name codigo del sistema de referencia en el que se dan las coordenadas, que
debe coincidir con el de la cartografía catastral -->
          <!-- el sistema de referencia de la cartografía catastral varía según provincia, siendo
accesible desde la consulta de cartografía en Sede -->
          <gml:MultiSurface gml:id="MultiSurface_ES.LOCAL.CP.1A"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
            <gml:surfaceMember>
              <gml:Surface gml:id="Surface_ES.LOCAL.CP.1A"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
                <gml:patches>
                  <gml:PolygonPatch>
                    <gml:exterior>
                      <gml:LinearRing>
                        <!-- Lista de coordenadas separadas por espacios o en líneas diferentes -->
                        <gml:posList srsDimension="2">717280.8620 4381310.5430
717280.4920 4381310.2990 717282.3500 4381308.4100 717284.0820 4381306.6490
717295.2120 4381291.3690 717294.5820 4381291.1090 717292.9520 4381290.4290
717292.7620 4381290.3490 717298.1420 4381285.5290 717309.0120 4381275.7890
717313.2220 4381270.1390 717318.1215 4381263.5690 717322.6815 4381257.4490
```

717323.6770 4381255.7165 717187.2020 4381216.1190 717211.1020 4381228.9290
717280.6220 4381310.8390 717280.6855 4381310.9035 717280.9320 4381310.5890
717280.8620 4381310.5430</gml:posList>

```
</gml:LinearRing>
</gml:exterior>
</gml:PolygonPatch>
</gml:patches>
</gml:Surface>
</gml:surfaceMember>
</gml:MultiSurface>
</cp:geometry>
<cp:inspireId>
  <base:Identifier>
    <!-- Identificativo local de la parcela. Solo puede tener letras y numeros. Se
recomienda (pero no es necesario) poner siempre un digito de control, por ejemplo
utilizando el algoritmo del NIF.-->
    <base:localId>Campo Paterna Pequena</base:localId>
    <base:namespace>ES.LOCAL.CP</base:namespace>
  </base:Identifier>
</cp:inspireId>
<cp:label/>
<!--Siempre en blanco, ya que todavia no ha sido dada de alta en las bases de datos
catastrales.-->
  <cp:nationalCadastralReference/>
</cp:CadastralParcel>
</gml:featureMember>
<!-- Si se desea entregar varias parcelas en un mismo fichero, se pondra un nuevo
featureMember para cada parcela -->
</gml:FeatureCollection>
```

- Gml finca inferior:

```
<?xml version="1.0" encoding="utf-8"?>
<!--Parcela Catastral para entregar a la D.G. del Catastro.-->
<gml:FeatureCollection xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2"
xmlns:gmd="http://www.isotc211.org/2005/gmd" xmlns:ogc="http://www.opengis.net/ogc"
xmlns:xlink="http://www.w3.org/1999/xlink" xmlns:cp="urn:x-
inspire:specification:gmlas:CadastralParcels:3.0" xmlns:base="urn:x-
inspire:specification:gmlas:BaseTypes:3.2"
xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance" xsi:schemaLocation="urn:x-
inspire:specification:gmlas:CadastralParcels:3.0
http://inspire.ec.europa.eu/schemas/cp/3.0/CadastralParcels.xsd"
gml:id="ES.LOCAL.CP.1">
  <gml:featureMember>
    <cp:CadastralParcel gml:id="ES.LOCAL.CP.1A">
      <!-- Superficie de la parcela en metros cuadrados. Tiene que coincidir con la
calculada con las coordenadas.-->
      <cp:areaValue uom="m2">11586</cp:areaValue>
      <cp:beginLifespanVersion xsi:nil="true"
nilReason="other:unpopulated"></cp:beginLifespanVersion>
```

```
<!-- Geometria en formato GML -->
  <cp:geometry>
    <!-- srs Name codigo del sistema de referencia en el que se dan las coordenadas, que
debe coincidir con el de la cartografía catastral -->
    <!-- el sistema de referencia de la cartografía catastral varía según provincia, siendo
accesible desde la consulta de cartografía en Sede -->
    <gml:MultiSurface gml:id="MultiSurface_ES.LOCAL.CP.1A"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
      <gml:surfaceMember>
        <gml:Surface gml:id="Surface_ES.LOCAL.CP.1A"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
          <gml:patches>
            <gml:PolygonPatch>
              <gml:exterior>
                <gml:LinearRing>
                  <!-- Lista de coordenadas separadas por espacios o en lineas diferentes -->
                  <gml:posList srsDimension="2">717326.6315 4381187.2395
717246.0515 4381153.9990 717228.6215 4381177.6490 717219.0415 4381177.5190
717178.7615 4381176.9790 717183.0715 4381192.2190 717186.6520 4381209.5590
717187.2020 4381216.1190 717323.6770 4381255.7165 717355.0315 4381271.3690
717361.3615 4381237.5895 717362.2515 4381230.2095 717367.4515 4381203.3995
717326.6315 4381187.2395</gml:posList>
                </gml:LinearRing>
              </gml:exterior>
            </gml:PolygonPatch>
          </gml:patches>
        </gml:Surface>
      </gml:surfaceMember>
    </gml:MultiSurface>
  </cp:geometry>
  <cp:inspireId>
    <base:Identifier>
      <!-- Identificativo local de la parcela. Solo puede tener letras y numeros. Se
recomienda (pero no es necesario) poner siempre un digito de control, por ejemplo
utilizando el algoritmo del NIF.-->
      <base:localId>Campo Paterna Grande</base:localId>
      <base:namespace>ES.LOCAL.CP</base:namespace>
    </base:Identifier>
  </cp:inspireId>
  <cp:label/>
  <!--Siempre en blanco, ya que todavia no ha sido dada de alta en las bases de datos
catastrales.-->
  <cp:nationalCadastralReference/>
</cp:CadastralParcel>
</gml:featureMember>
<!-- Si se desea entregar varias parcelas en un mismo fichero, se pondra un nuevo
featureMember para cada parcela -->
</gml:FeatureCollection>
```


3.2.2.3. Obtención de la Validación Positiva

Para la obtención del informe de Validación Positiva, tenemos que a la página web oficial del Catastro <https://www.sedecatastro.gob.es/> y acceder a *Informe Validación Gráfica a través del visor*, y subir los dos archivos *gml* que se han descrito anteriormente, en el que se delimita con coordenadas el perímetro de ambas fincas que componen la parcela. Clicamos a *Validación* y obtendremos un mensaje en el que nos dirá si ha sido Positiva o Negativa. Hay que tener en cuenta que para la obtención de una Validación Positiva las coordenadas del perímetro de ambas fincas tienen que coincidir exactamente con el perímetro de la parcela, además de coincidir con la posición, y con las coordenadas de la parcela representada en el Catastro. Es por ello que sea fácil que por alguna discrepancia, por mínima que sea, la Validación sea Negativa y aparezca un mensaje de no coincidencia de la superficie, aunque a primera vista parezca que coinciden.

Una vez obtengamos la Validación Positiva podemos descargarnos el informe detallado de dicha Validación en formato *.pdf*, firmado con un código seguro de verificación (CSV) por la Dirección General del Catastro.

Este informe se obtuvo el 7 de septiembre de 2019, y se encuentra en el “Anejo III: Validación Positiva 07/09/2019”.

3.3. OBTENCIÓN DEL CERTIFICADO URBANÍSTICO

El procedimiento "Certificado Urbanístico" regula el otorgamiento de cualquier certificado oficial proveniente del área municipal territorial, relativo al régimen urbanístico aplicable a una finca, parcela o solar. En particular Certificados de aprovechamiento urbanístico, Certificados para la inscripción de inmuebles en el Registro de la Propiedad y otros certificados (por ejemplo: de correspondencia de numeración, de existencia de licencia, etc.).

Cualquier persona física o jurídica que desee puede obtener un certificado urbanístico. El trámite se realiza preferentemente de forma telemática. Si el interesado no utiliza la vía telemática podrá descargarse el/los impreso/s desde esta página o acudir al registro del Ayuntamiento, donde le facilitarán dicho/s impreso/s normalizado/s a presentar. En mi caso lo hice de manera presencial en el ayuntamiento de Paterna.

3.3.1. Objetivo del Certificado Urbanístico

Con el informe de Validación Positiva y el Levantamiento Topográfico, se puede empezar con el proceso de inscripción de la superficie en el Registro de la Propiedad, pero desde allí se aconsejó que se pidiera el Certificado Urbanístico de la parcela por si hubieran reclamaciones, en las cuales fuera necesaria la información de dicho Certificado para que el proceso no se parara. Especialmente debido a que en la parcela objeto de estudio, colinda con unas casas que tienen puerta trasera que da a la parcela, además de la existencia dentro de la parcela de un poste de media tensión, otro poste de alta tensión y un espacio reservado para contenedores de reciclaje, uno de envases, uno de papel y cartón, uno de vidrio y cuatro para materia orgánica. Hay que tener en cuenta que una vez solicitado el Certificado Urbanístico, puede tardar varios meses antes de recibirlo en tu casa vía correo postal.

3.3.2. Certificado Urbanístico

Como ya se ha mencionado anteriormente, para la obtención del Certificado Urbanístico de la parcela se acudió al registro del Ayuntamiento de Paterna el 16 de septiembre de 2019 donde se rellenó un impreso normalizado y se pagó una tasa de 45,08€ para poder solicitar dicho Certificado.

Al cabo de unos dos meses, el 20 de noviembre de 2019 recibí el Certificado Urbanístico a través del correo postal.

Certificación Mecánica o Sello Digital

	AJUNTAMENT DE PATERNA			AYUNTAMIENTO DE PATERNA Fecha: 22/11/2019 09:22:30 Núm: 24792 Registro General Salida
	Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Dependencia EDIFICACIÓN Y USOS			
Código de Documento	Código de Expediente	Fecha	Número de páginas 1	
21313S0AFO	213/2019/2282 Clasificación	20-11-2019 14:53		
Código de Verificación Electrónica (CSV)				
 2930 2C1M 6831 0S4E 0N2D				
Asunto	CERTIFICADO URBANÍSTICO			Destinatario
				VALENCIA

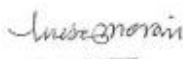
DOÑA TERESA MORAN PANIAGUA, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE PATERNA (VALENCIA),

CERTIFICO: Que, según informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales (CSV 3E4P4A3F 4Y1K304U0GM0) en relación con la titularidad y servidumbres de paso de la parcela con Ref. Catastral 46192A004004380000JG, de este municipio, resulta lo siguiente:

Que en el lateral norte de la parcela lindante con el número 1 de la calle Bocheros, parcela edificada, existe una franja adosada a dicho linde de 35 ml de longitud y 2 ml de ancho, es decir 70 m2 de superficie, cuya titularidad es municipal.

En cuanto al poste eléctrico existente no es de titularidad municipal, debiendo dirigirse en lo que respecta a las servidumbres a la compañía titular de la línea.

Y para que conste y surta efectos, a petición de parte interesada, libra la presente, de Orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente.



MORAN PANIAGUA, MARIA
TERESA COVADONGA
Secretaria General



SAGREDO MARCO, JUAN
ANTONIO
ALCALDE

3.4. PROCESO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. 18/09/2019

3.4.1. Inscripción en el Registro de la Propiedad de Paterna N°2

El informe del Levantamiento Topográfico y el informe de Validación Positiva serán los documentos que presentaremos al Registro de la Propiedad de Paterna N°2 para que ellos tramiten la inscripción en el propio Registro de la Propiedad con la nueva superficie obtenida. Eso sí, antes de poderlo inscribir o actualizar la nueva superficie en el Registro de la Propiedad habrá que dejar un plazo establecido por ley en el que se tiene que notificar a los interesados dicho cambio, además de otro plazo en el que los interesados o cualquier persona pueda hacer las alegaciones que ellos consideren.

El proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad de Paterna N°2 a través de la Ley Hipotecaria, presentando los documentos del Levantamiento Topográfico y el informe de Validación Positiva se produjo el 18 de septiembre de 2019.

Al Registro de la Propiedad Paterna N°2

Don [redacted] con DNI/NIF [redacted]
y doña [redacted] con DNI/NIF [redacted]
[redacted] como titulares registrales de las fincas n°
15962 y n° 18194 de Paterna, solicitan, se proceda
con arreglo al artículo 199 de la Ley Hipotecaria,
a la inscripción de la Representación Gráfica
Alternativa correspondiente a dichas fincas, la cual
quedará pendiente de coordinación con el Catastro,
una vez tramitado y concluido satisfactoriamente
dicho expediente, motivo por el que se presenta el
Informe de Validación Gráfico con CSV:
ETKHCBGXEHMET522, con resultado positivo.

Paterna a 18 de septiembre del año 2019.



3.4.2. Reclamación por parte del Ayuntamiento de Paterna

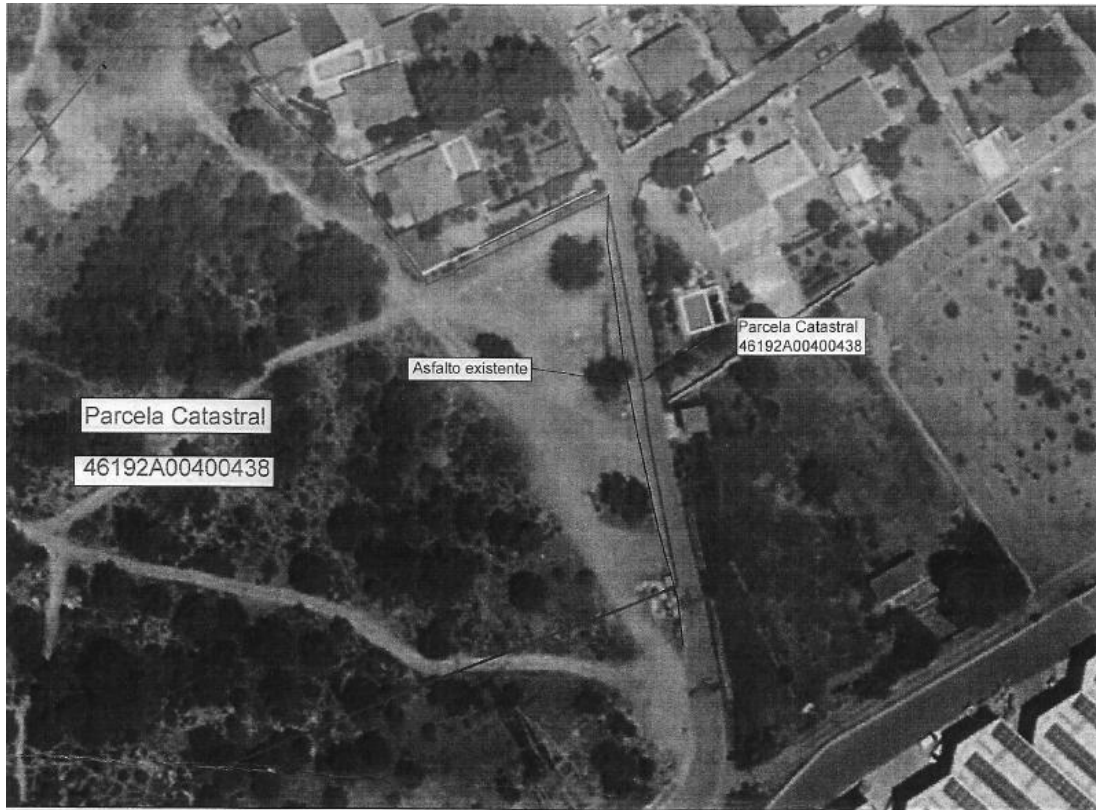
Tras unos meses esperando, el 15 de noviembre de 2019 tuvimos una notificación por parte del Ayuntamiento de Paterna, el cual hacía alegaciones respecto al proceso de Inscripción de la superficie actualizada de la parcela.

El Ayuntamiento de Paterna, a través de sus Topógrafos habían realizado un levantamiento alrededor de la parcela objeto de estudio. Éstos alegaron que según el perímetro actualizado que se presentó al Registro, en la parte este de la parcela que linda con el Camino Pla del Pou a Camarena, la parcela se solapa con el límite del asfalto del Camino según el levantamiento realizado por parte de los Topógrafos del Ayuntamiento de Paterna.

Se nos facilitó dos imágenes por parte del Ayuntamiento de Paterna. En esta primera se observa como en la parte al este de la parcela, que limita con el Camino, la parte sombreada es la superficie que difiere entre ambas superficies.



En esta segunda imagen que el Ayuntamiento de Paterna nos facilitó, aparecen las coordenadas ETRS-89 de su levantamiento de la parte este de la parcela, la cual habían discrepancias.



**Coordenadas ETRS-89 UTM Huso 30
Camino Pla del Pou a Camarena**

717355.2161 4381271.6944
717355.0332 4381263.9177
717356.2966 4381255.2630
717357.9263 4381243.0717
717360.3384 4381230.2381
717364.1737 4381212.9417
717367.4888 4381201.1603
717368.4978 4381193.1526

ID 228

Tras insertar las coordenadas en AutoCad, se visualizaron las diferencias entre éstas y las mías, que eran entorno a 1,6 m a lo largo de unos 70 m. Tras dibujarlo en AutoCad se obtuvo la superficie exacta en la que difieren, que es de 111,18 m².

Debido a que la superficie actualizada que queríamos obtener en un principio en este procedimiento de Inscripción de la nueva superficie era de 2166 m² de más respecto a la que aparecía anteriormente, se decidió perder estos 111,18 m² y hacer una nueva Validación Positiva y empezar con el procedimiento nuevamente. Hay que añadir que durante este tiempo nadie más había presentado ninguna alegación, y por tanto paralizar el proceso y empezar un conflicto con el Ayuntamiento de Paterna, el que desde mi punto de vista creo que no ha hecho ningún levantamiento en campo sino que ha superpuesto documentos que ellos tenían, es una pérdida de tiempo y dinero.

3.5. VALIDACIÓN POSITIVA. 20/11/2019

Por tanto se decidió por hacer otra instancia para inscribir la nueva superficie. Pero para ello era necesario el Levantamiento Topográfico, y la obtención de una nueva Validación Positiva. En esta Validación Positiva se va a tener en cuenta las coordenadas facilitadas por los Topógrafos del Ayuntamiento de Paterna, en el caso que queramos evitar conflictos con el Ayuntamiento. Y como se comentó anteriormente el dueño de la parcela decidió perder esos 111 m², ya que en comparación con el incremento de la superficie de más de 2000 m² era un mal menor.

3.5.1. Proceso de obtención de la Validación Positiva

Para hacer la Validación Positiva, es necesario tener en tantos archivos *gml* como fincas tenga la parcela. En nuestro caso en vez de dos fincas como en la Validación Positiva que se presentó la primera vez, serán tres fincas. La primera hará referencia a la finca grande, la segunda hará referencia a la finca pequeña, y la tercera se definirá como vial, y hace referencia a los 111 m² de superficie.

En esta Validación Positiva, al igual que la que se presentó en septiembre, en cada archivo *gml* los metros cuadrados especificados tienen que coincidir con los metros cuadrados que hay dentro del perímetro establecido a través de las coordenadas X,Y. Además que el perímetro de las tres fincas establecidas a través de las coordenadas X,Y, coincidan exactamente con el perímetro de la parcela que hay en el Catastro con su mismo Sistema de Coordenadas, ETRS89.

3.5.1.1. Obtención de las coordenadas del perímetro de las parcelas

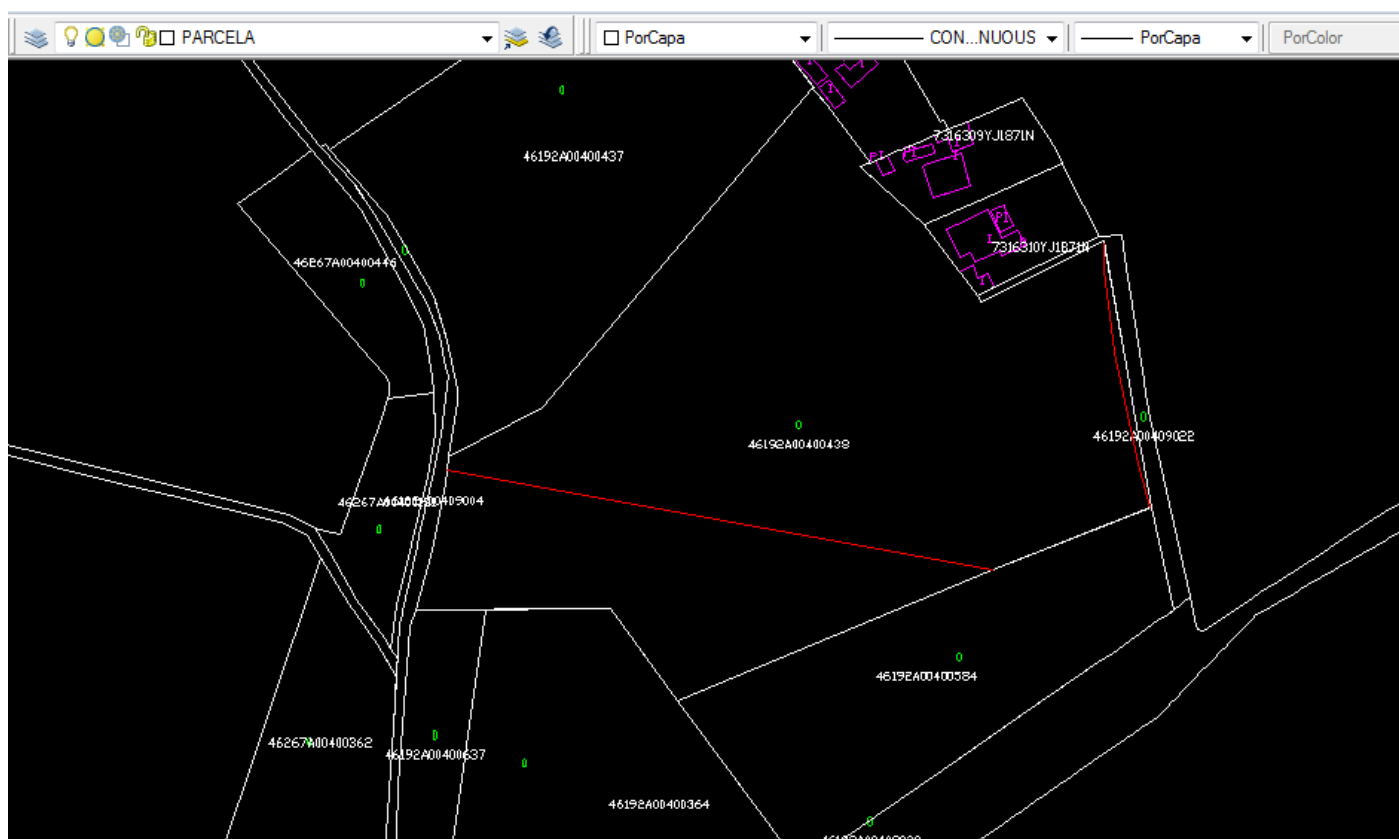
Con el programa AutoCad, trabajé el archivo *dxf* que coincide con en coordenadas con las del Catastro.

Primeramente se dibujó la línea en la parte este de la derecha de la parcela. Esta línea coincide con las coordenadas facilitadas por los Topógrafos del Ayuntamiento de Paterna, para así tener el polígono de la finca la cual hemos llamado como vial. Esta línea se puede observar en la imagen de abajo, la cual está al este de la parcela y es de color rojo. Posteriormente fui dividiendo el resto de la parcela en dos polígonos manteniendo la proporcionalidad de ambas superficies. Para ello fui dividiendo la parcela en dos polígonos y tanteando la superficie con el comando *list*. Finalmente se dividió la parcela según la línea roja que se puede observa en la imagen inferior, la cual está situada al sudoeste de la parcela.

Por tanto la parcela se ha dividido en tres polígonos cuyas coordenadas de sus perímetros, superficies y nombre que les proporcionemos, serán los datos más significativos que serán introducidos en los archivos *gml*.

Los polígonos se han nombrado como:

- Vial: Situado al este, con una superficie de 111 m².
- Campo Paterna Grande: Situado al norte, con una superficie de 11501 m².
- Campo Paterna Pequeña: Situado al sudoeste, con una superficie de 4039 m².



Para obtener las coordenadas, con el mismo comando *list* de AutoCad, se obtiene las coordenadas de cada polígono.

- Vial:

```
Cerrada
Anchura constante 0.0000
área 111.1833
perímetro 137.3979

en el punto X=717355.1887 Y=4381270.5300 Z= 0.0000
en el punto X=717355.0332 Y=4381263.9177 Z= 0.0000
en el punto X=717356.2966 Y=4381255.2630 Z= 0.0000
en el punto X=717357.9263 Y=4381243.0717 Z= 0.0000
en el punto X=717360.3384 Y=4381230.2381 Z= 0.0000
en el punto X=717364.1737 Y=4381212.9417 Z= 0.0000
en el punto X=717366.9181 Y=4381203.1884 Z= 0.0000
en el punto X=717367.4515 Y=4381203.3995 Z= 0.0000
en el punto X=717362.2515 Y=4381230.2095 Z= 0.0000
en el punto X=717361.3615 Y=4381237.5895 Z= 0.0000
```

- Campo Paterna Grande:

Cerrada
Anchura constante 0.0000
área 11501.1729
perímetro 502.0526

en el punto	X=717326.6315	Y=4381187.2395	Z=	0.0000
en el punto	X=717366.9181	Y=4381203.1884	Z=	0.0000
en el punto	X=717364.1737	Y=4381212.9417	Z=	0.0000
en el punto	X=717360.3384	Y=4381230.2381	Z=	0.0000
en el punto	X=717357.9263	Y=4381243.0717	Z=	0.0000
en el punto	X=717356.2966	Y=4381255.2630	Z=	0.0000
en el punto	X=717355.0332	Y=4381263.9177	Z=	0.0000
en el punto	X=717355.1887	Y=4381270.5300	Z=	0.0000
en el punto	X=717355.0315	Y=4381271.3690	Z=	0.0000
en el punto	X=717323.6770	Y=4381255.7165	Z=	0.0000
en el punto	X=717322.6815	Y=4381257.4490	Z=	0.0000
en el punto	X=717318.1215	Y=4381263.5690	Z=	0.0000
en el punto	X=717313.2220	Y=4381270.1390	Z=	0.0000
en el punto	X=717309.0120	Y=4381275.7890	Z=	0.0000
en el punto	X=717298.1420	Y=4381285.5290	Z=	0.0000
en el punto	X=717292.7620	Y=4381290.3490	Z=	0.0000
en el punto	X=717292.9520	Y=4381290.4290	Z=	0.0000
en el punto	X=717294.5820	Y=4381291.1090	Z=	0.0000
en el punto	X=717295.2120	Y=4381291.3690	Z=	0.0000
en el punto	X=717284.0820	Y=4381306.6490	Z=	0.0000
en el punto	X=717282.3500	Y=4381308.4100	Z=	0.0000
en el punto	X=717280.4920	Y=4381310.2990	Z=	0.0000
en el punto	X=717280.8620	Y=4381310.5430	Z=	0.0000
en el punto	X=717280.9320	Y=4381310.5890	Z=	0.0000
en el punto	X=717280.6855	Y=4381310.9035	Z=	0.0000
en el punto	X=717280.6220	Y=4381310.8390	Z=	0.0000
en el punto	X=717211.1020	Y=4381228.9290	Z=	0.0000
en el punto	X=717187.2020	Y=4381216.1190	Z=	0.0000
en el punto	X=717186.9270	Y=4381212.8390	Z=	0.0000

- Campo Paterna Pequena:

Cerrada
Anchura constante 0.0000
área 4039.7120
perímetro 345.2760

en el punto	X=717183.0715	Y=4381192.2190	Z=	0.0000
en el punto	X=717186.6520	Y=4381209.5590	Z=	0.0000
en el punto	X=717186.9270	Y=4381212.8390	Z=	0.0000
en el punto	X=717326.6315	Y=4381187.2395	Z=	0.0000
en el punto	X=717246.0515	Y=4381153.9990	Z=	0.0000
en el punto	X=717228.6215	Y=4381177.6490	Z=	0.0000
en el punto	X=717219.0415	Y=4381177.5190	Z=	0.0000
en el punto	X=717178.7615	Y=4381176.9790	Z=	0.0000

3.5.1.2. Obtención del gml para introducirlo en la página del Catastro

Para la obtención de la Validación Positiva, a diferencia de la presentada en septiembre, es que en vez de dos son tres los archivos *gml* los cuales el perímetro en coordenadas X,Y de las dos fincas y el vial tengan que coincidir en X,Y con el perímetro de la parcela en el Catastro. Al trabajar con el *dxg* del Catastro, en un principio tendría de cuadrar todo y no darnos ningún problema.

La parte señalada en amarillo es lo único que se ha cambiado, que hace referencia a la superficie de dicho polígono, las coordenadas X,Y que conforman el perímetro del polígono y el nombre que hace referencia al polígono.

- Gml Vial:

```
<?xml version="1.0" encoding="utf-8"?>
<!--Parcela Catastral para entregar a la D.G. del Catastro.-->
<gml:FeatureCollection xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2"
xmlns:gmd="http://www.isotc211.org/2005/gmd"
xmlns:ogc="http://www.opengis.net/ogc" xmlns:xlink="http://www.w3.org/1999/xlink"
xmlns:cp="urn:x- inspire:specification:gmlas:CadastralParcels:3.0" xmlns:base="urn:x-
inspire:specification:gmlas:BaseTypes:3.2"
xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance"
xsi:schemaLocation="urn:x- inspire:specification:gmlas:CadastralParcels:3.0
http://inspire.ec.europa.eu/schemas/cp/3.0/CadastralParcels.xsd"
gml:id="ES.LOCAL.CP.1">
  <gml:featureMember>
    <cp:CadastralParcel gml:id="ES.LOCAL.CP.1A">
      <!-- Superficie de la parcela en metros cuadrados. Tiene que coincidir con la
calculada con las coordenadas.-->
      <cp:areaValue uom="m2">111</cp:areaValue>
      <cp:beginLifespanVersion xsi:nil="true"
nilReason="other:unpopulated"></cp:beginLifespanVersion>
      <!-- Geometria en formato GML -->
      <cp:geometry>
        <!-- srs Name codigo del sistema de referencia en el que se dan las coordenadas,
que debe coincidir con el de la cartografía catastral -->
        <!-- el sistema de referencia de la cartografía catastral varía según provincia,
siendo accesible desde la consulta de cartografía en Sede -->
        <gml:MultiSurface gml:id="MultiSurface_ES.LOCAL.CP.1A"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
          <gml:surfaceMember>
            <gml:Surface gml:id="Surface_ES.LOCAL.CP.1A"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
              <gml:patches>
                <gml:PolygonPatch>
                  <gml:exterior>
                    <gml:LinearRing>
```

```
<!-- Lista de coordenadas separadas por espacios o en líneas diferentes -->
    <gml:posList srsDimension="2">717355.1887 4381270.5300
717355.0332 4381263.9177 717356.2966 4381255.2630 717357.9263 4381243.0717
717360.3384 4381230.2381 717364.1737 4381212.9417 717366.9181 4381203.1884
717367.4515 4381203.3995 717362.2515 4381230.2095 717361.3615 4381237.5895
717355.1887 4381270.5300</gml:posList>
    </gml:LinearRing>
    </gml:exterior>
    </gml:PolygonPatch>
    </gml:patches>
    </gml:Surface>
    </gml:surfaceMember>
    </gml:MultiSurface>
    </cp:geometry>
    <cp:inspireId>
    <base:Identifier>
    <!-- Identificativo local de la parcela. Solo puede tener letras y números. Se
recomienda (pero no es necesario) poner siempre un dígito de control, por ejemplo
utilizando el algoritmo del NIF.-->
    <base:localId>Vial</base:localId>
    <base:namespace>ES.LOCAL.CP</base:namespace>
    </base:Identifier>
    </cp:inspireId>
    <cp:label/>
    <!-- Siempre en blanco, ya que todavía no ha sido dada de alta en las bases de
datos catastrales.-->
    <cp:nationalCadastralReference/>
    </cp:CadastralParcel>
    </gml:featureMember>
    <!-- Si se desea entregar varias parcelas en un mismo fichero, se pondrá un
nuevo featureMember para cada parcela -->
    </gml:FeatureCollection>
```

- Gml Campo Paterna Grande:

```
<?xml version="1.0" encoding="utf-8"?>
<!-- Parcela Catastral para entregar a la D.G. del Catastro.-->
<gml:FeatureCollection xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2"
xmlns:gmd="http://www.isotc211.org/2005/gmd"
xmlns:ogc="http://www.opengis.net/ogc" xmlns:xlink="http://www.w3.org/1999/xlink"
xmlns:cp="urn:x-inspire:specification:gmlas:CadastralParcels:3.0" xmlns:base="urn:x-
inspire:specification:gmlas:BaseTypes:3.2"
xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance"
xsi:schemaLocation="urn:x-inspire:specification:gmlas:CadastralParcels:3.0
http://inspire.ec.europa.eu/schemas/cp/3.0/CadastralParcels.xsd"
gml:id="ES.LOCAL.CP.1">
    <gml:featureMember>
    <cp:CadastralParcel gml:id="ES.LOCAL.CP.1A">
```

```
<!-- Superficie de la parcela en metros cuadrados. Tiene que coincidir con la
calculada con las coordenadas.-->
  <cp:areaValue uom="m2">11501</cp:areaValue>
  <cp:beginLifespanVersion xsi:nil="true"
nilReason="other:unpopulated"></cp:beginLifespanVersion>
  <!-- Geometria en formato GML -->
  <cp:geometry>
    <!-- srs Name codigo del sistema de referencia en el que se dan las coordenadas,
que debe coincidir con el de la cartografía catastral -->
    <!-- el sistema de referencia de la cartografía catastral varía según provincia,
siendo accesible desde la consulta de cartografía en Sede -->
    <gml:MultiSurface gml:id="MultiSurface_ES.LOCAL.CP.1A"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
      <gml:surfaceMember>
        <gml:Surface gml:id="Surface_ES.LOCAL.CP.1A"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
          <gml:patches>
            <gml:PolygonPatch>
              <gml:exterior>
                <gml:LinearRing>
                  <!-- Lista de coordenadas separadas por espacios o en lineas diferentes -->
                  <gml:posList srsDimension="2">717326.6315 4381187.2395
117366.9181 4381203.1884 717364.1737 4381212.9417 717360.3384 4381230.2381
717357.9263 4381243.0717 717356.2966 4381255.2630 717355.0332 4381263.9177
717355.1887 4381270.5300 717355.0315 4381271.3690 717323.6770 4381255.7165
717322.6815 4381257.4490 717318.1215 4381263.5690 717313.2220 4381270.1390
717309.0120 4381275.7890 717298.1420 4381285.5290 717292.7620 4381290.3490
717292.9520 4381290.4290 717294.5820 4381291.1090 717295.2120 4381291.3690
717284.0820 4381306.6490 717282.3500 4381308.4100 717280.4920 4381310.2990
717280.8620 4381310.5430 717280.9320 4381310.5890 717280.6855 4381310.9035
717280.6220 4381310.8390 717211.1020 4381228.9290 717187.2020 4381216.1190
717186.9270 4381212.8390 717326.6315 4381187.2395</gml:posList>
                </gml:LinearRing>
              </gml:exterior>
            </gml:PolygonPatch>
          </gml:patches>
        </gml:Surface>
      </gml:surfaceMember>
    </gml:MultiSurface>
  </cp:geometry>
  <cp:inspireId>
    <base:Identifier>
      <!-- Identificativo local de la parcela. Solo puede tener letras y numeros. Se
recomienda (pero no es necesario) poner siempre un digito de control, por ejemplo
utilizando el algoritmo del NIF.-->
      <base:localId>Campo Paterna Grande</base:localId>
      <base:namespace>ES.LOCAL.CP</base:namespace>
    </base:Identifier>
  </cp:inspireId>
```

```
<cp:label/>
<!-- Siempre en blanco, ya que todavía no ha sido dada de alta en las bases de
datos catastrales.-->
<cp:nationalCadastralReference/>
</cp:CadastralParcel>
</gml:featureMember>
<!-- Si se desea entregar varias parcelas en un mismo fichero, se pondra un
nuevo featureMember para cada parcela -->
</gml:FeatureCollection>
```

- Gml Campo Paterna Pequena:

```
<?xml version="1.0" encoding="utf-8"?>
<!-- Parcela Catastral para entregar a la D.G. del Catastro.-->
<gml:FeatureCollection xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2"
xmlns:gmd="http://www.isotc211.org/2005/gmd"
xmlns:ogc="http://www.opengis.net/ogc" xmlns:xlink="http://www.w3.org/1999/xlink"
xmlns:cp="urn:x- inspire: specification: gmlas: CadastralParcels: 3.0" xmlns:base="urn:x-
inspire: specification: gmlas: BaseType: 3.2"
xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance"
xsi: schemaLocation="urn:x- inspire: specification: gmlas: CadastralParcels: 3.0
http://inspire.ec.europa.eu/schemas/cp/3.0/CadastralParcels.xsd"
gml: id="ES.LOCAL.CP.1">
  <gml:featureMember>
    <cp:CadastralParcel gml: id="ES.LOCAL.CP.1A">
      <!-- Superficie de la parcela en metros cuadrados. Tiene que coincidir con la
calculada con las coordenadas.-->
      <cp:areaValue uom="m2">4039</cp:areaValue>
      <cp:beginLifespanVersion xsi: nil="true"
nilReason="other:unpopulated"></cp:beginLifespanVersion>
      <!-- Geometria en formato GML -->
      <cp:geometry>
        <!-- srs Name codigo del sistema de referencia en el que se dan las coordenadas,
que debe coincidir con el de la cartografia catastral -->
        <!-- el sistema de referencia de la cartografía catastral varía según provincia,
siendo accesible desde la consulta de cartografía en Sede -->
        <gml:MultiSurface gml: id="MultiSurface_ES.LOCAL.CP.1A"
srsName="urn:ogc: def: crs: EPSG:: 25830">
          <gml: surfaceMember>
            <gml: Surface gml: id="Surface_ES.LOCAL.CP.1A"
srsName="urn:ogc: def: crs: EPSG:: 25830">
              <gml: patches>
                <gml: PolygonPatch>
                  <gml: exterior>
                    <gml: LinearRing>
```



```
<!-- Lista de coordenadas separadas por espacios o en líneas diferentes -->
  <gml:posList srsDimension="2">717183.0715 4381192.2190 717186.6520
4381209.5590 717186.9270 4381212.8390 717326.6315 4381187.2395 717246.0515
4381153.9990 717228.6215 4381177.6490 717219.0415 4381177.5190 717178.7615
4381176.9790 717183.0715 4381192.2190</gml:posList>
    </gml:LinearRing>
  </gml:exterior>
  </gml:PolygonPatch>
</gml:patches>
</gml:Surface>
</gml:surfaceMember>
</gml:MultiSurface>
</cp:geometry>
<cp:inspireId>
  <base:Identifier>
    <!-- Identificativo local de la parcela. Solo puede tener letras y números. Se
recomienda (pero no es necesario) poner siempre un dígito de control, por ejemplo
utilizando el algoritmo del NIF.-->
    <base:localId>Campo Paterna Pequeña</base:localId>
    <base:namespace>ES.LOCAL.CP</base:namespace>
  </base:Identifier>
</cp:inspireId>
  <cp:label/>
  <!-- Siempre en blanco, ya que todavía no ha sido dada de alta en las bases de
datos catastrales.-->
  <cp:nationalCadastralReference/>
</cp:CadastralParcel>
</gml:featureMember>
<!-- Si se desea entregar varias parcelas en un mismo fichero, se pondrá un
nuevo featureMember para cada parcela -->
</gml:FeatureCollection>
```

3.5.1.3. Obtención de la Validación Positiva

Para la obtención del informe de Validación Positiva, tenemos que ir a la página web oficial del Catastro <https://www.sedecatastro.gob.es/> y acceder a *Informe Validación Gráfica a través del visor*, y subir los tres archivos *gml* que se han descrito anteriormente. Clicamos a *Validación* y obtendremos un mensaje en el que nos dirá si ha sido Positiva o Negativa. En nuestro caso obtenemos un resultado de Validación Positiva.

Una vez obtengamos el resultado Positivo podemos descargarnos el informe detallado de dicha Validación en formato *.pdf*, firmado con un código seguro de verificación (CSV) por la Dirección General del Catastro.

Este informe se obtuvo el 20 de noviembre de 2019, y se encuentra en el “Anejo III: Validación Positiva 20/11/2019”.

3.6. PROCESO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. 22/11/2019

3.6.1. Inscripción en el Registro de la Propiedad de Paterna N°2

El informe del Levantamiento Topográfico y el informe de Validación Positiva serán los documentos que se presentarán al Registro de la Propiedad de Paterna N°2 para que ellos tramiten la inscripción en el propio Registro de la Propiedad con la nueva superficie obtenida. Además se incluirá el Certificado Urbanístico que se obtuvo el 20 de noviembre de 2019, es decir, dos días antes de este proceso de inscripción.

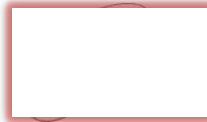
Ya sabemos de la vez anterior, que el proceso de inscripción en el Registro, es un proceso largo, en el que hay una serie de plazos en los que se tiene que notificar a los interesados, y posteriormente se puedan realizar alegaciones.

El proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad de Paterna N°2 a través de la Ley Hipotecaria, presentando los documentos del Levantamiento Topográfico, el informe de Validación Positiva y el Certificado Urbanístico se produjo el 22 de noviembre de 2019.

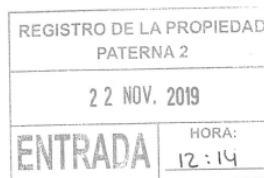
Al Registro de la Propiedad de Paterna 2

Doña [REDACTED] con DNI/NIF [REDACTED] comparece en este Registro de la Propiedad de Paterna 2, a los efectos de aportar el certificado urbanístico del Ayuntamiento de Paterna en relación a la finca registral nº 15962 y 18194 y entrada nº3823/2019. Y a los efectos de complementar la instancia que se presentó el 18 de septiembre en el sentido de indicar que la superficie de las fincas registrales serán las resultantes del CSV:AYH5A86WA46QQ237, así como la adaptación de los linderos a los resultantes del Catastro.

Paterna a 22 de noviembre del año 2019.



Firmado: [REDACTED]



**4. DOCUMENTOS FINALES ACTUALIZACIÓN SUPERFICIE
PARCELA**

Después de tres meses desde de que se hizo el proceso de inscripción, el 22 de noviembre de 2019, se nos informó el 25 de febrero de 2020 desde el Registro de la Propiedad de Paterna N°2, que ya se había inscrito la superficie actualizada, con sus correspondientes documentos oficiales del Registro de Propiedad, además de tres documentos en los que figuran Suplementos de Notificaciones.

Según me informaron desde el Registro de la Propiedad de Paterna N°2, algunos propietarios de las propiedades colindantes al recibir la notificación del proceso de inscripción que se había iniciado llamaron para informarse, pero ninguno presentó reclamación o alegación alguna. Como había que esperar, el Ayuntamiento de Paterna tampoco realizó ninguna esta vez, al estar de acuerdo con el resultado de Validación Positiva, ya que se ajustaba a los que ellos nos proporcionaron. Por todo ello, una vez vencen los plazos en los cuales no se presentan alegaciones automáticamente se procede a la inscripción en el Registro.

4.1. SUPLEMENTOS DE NOTIFICACIONES

El mismo 25 de febrero de 2020 se nos entregó además de los documentos oficiales del Registro de la Propiedad de la parcela en donde consta de la superficie actualizada, se nos proporcionó tres documentos relacionados con los Suplementos de Notificaciones realizados.

Hasta la fecha, la Administración siempre debía comunicar la notificación personal al interesado en un procedimiento administrativo y si esa notificación no era posible por causas no imputables a la Administración, se debe efectuar una notificación edictal, es decir mediante la publicación de un anuncio de notificación. La novedad es que a partir del 1 de junio de 2015 todos estos anuncios se publicarán en el “Suplemento de notificaciones” del BOE.

Los anuncios de notificación podrán continuar apareciendo, si así lo decide cada Administración, en los boletines territoriales o en tabloneros electrónicos específicos, pero siempre tendrá la obligación de una publicación en el BOE, que se producirá en último lugar y será la opción determinante para computar los plazos de presentación, caducidad, etc.

De esta manera, mediante una única consulta del BOE, se podrá saber si se tiene cualquier notificación pendiente, con independencia de cuál sea la Administración que la realice o la materia de que trate.

4.1.1. Suplemento de Notificaciones 1



Suplemento de Notificaciones

NOTARÍAS Y REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES

REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES VALENCIA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PATERNA 2. Anuncio de notificación de 27 de diciembre de 2019 en procedimiento notificación art 199 de la LH a titular desconocido.

ID: N1900907798

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PATERNA DOS

Información del Expediente del art. 199 de la LH

Código de la Finca Registral: 46045000314018

Promotor del expediente:

Asiento de Presentación: 892 del Diario 25

Fecha de presentación: 18/09/2019

Titular catastral colindante: Desconocido

Información de la representación gráfica que se pretende inscribir

Referencia catastral: 46192A004004380000JG

Conforme a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, desconociéndose la identidad del titular de la parcela cuya referencia catastral es 46192A004004370000JY, se dispone la publicación del presente Edicto por el que se Notifica formalmente, para general conocimiento, y con relación a la finca de referencia arriba indicada, el Inicio del expediente para inscribir la representación geográfica georreferenciada de esta finca, con la forma y características indicadas en el siguiente CSV: AYH5A86WA46QQ237, la cual puede afectar a la posible inscripción de la representación geográfica de la parcela catastral indicada, según resulta del contenido de este Registro.



En el plazo de 20 días, desde la publicación del presente Edicto, podrá la persona que resulte interesada comparecer ante el Registrador para alegar y justificar lo que a su derecho convenga, bien personalmente, previa solicitud, o por escrito con firma legitimada notarialmente, o con firma electrónica reconocida y presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad. Si actúa por medio de representante deberá este acreditar la representación, con los documentos públicos necesarios al efecto, remitiéndolo a la siguiente dirección:

Registro de la Propiedad: REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PATERNA DOS

Dirección: Avenida Pérez Galdós, 1. Paterna, 46980 Valencia

En el caso de no comparecer y justificar la oposición se presumirá que no se opone a la inscripción de la representación geográfica notificada.

4.1.2. Suplemento de Notificaciones 2

	BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO	
Núm. 274	Jueves 14 de noviembre de 2019	Supl. N. Pág. 1

Suplemento de Notificaciones

NOTARÍAS Y REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES

REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES

VALENCIA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PATERNA 2. Anuncio de notificación de 11 de noviembre de 2019

ID: N1900786716

artículo 199.1 LH tras notificación personal infructuosa

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PATERNA DOS

Información del Expediente del art. 199 de la LH

Código de la Finca Registral: 46045000314018

Promotor del expediente:

Asiento de Presentación: 892 del Diario 25

Fecha de presentación: 18/09/2019

Titular registral colindante:

Información de la representación gráfica que se pretende inscribir

Referencia catastral: 46192A004004380000JG

Conforme a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, habiéndose intentado por dos veces la notificación personal al domicilio que consta en el Registro sin éxito, se dispone la publicación del presente Edicto por el que se le Notifica formalmente, como titular registral de la finca cuyo código de finca registral es 4604500035834, y con relación a la finca de referencia arriba indicada, el Inicio del expediente para inscribir la representación geográfica georreferenciada de esta finca, con la forma y características indicadas, la cual puede afectar a la posible inscripción de la representación geográfica de la finca registral de su propiedad, según resulta del contenido de este Registro.

En el plazo de 20 días, desde la publicación del presente Edicto, podrá usted comparecer ante el Registrador para alegar y justificar lo que a su derecho convenga, bien personalmente, previa solicitud, o por escrito con firma legitimada notarialmente, o con firma electrónica reconocida y presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad. Si actúa por medio de representante deberá este acreditar la representación, con los documentos públicos necesarios al efecto, remitiéndolo a la siguiente dirección:

Registro de la Propiedad: REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PATERNA DOS
Dirección: Avenida Pérez Galdós, 1. Paterna, 46980 Valencia

cve: BOE-N-2019-c72b7aabbac8d853e456311ba6f66f464666de3a
Verificable en <https://www.boe.es>

4.1.3. Suplemento de Notificaciones 3



Suplemento de Notificaciones

NOTARÍAS Y REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES

REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES VALENCIA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PATERNA 2. Anuncio de notificación de 11 de noviembre de 2019

ID: N1900786717

artículo 199.1 LH tras notificación personal infructuosa

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PATERNA DOS

Información del Expediente del art. 199 de la LH

Código de la Finca Registral: 46045000314018

Promotor del expediente:

Asiento de Presentación: 892 del Diario 25

Fecha de presentación: 18/09/2019

Titular registral colindante:

Información de la representación gráfica que se pretende inscribir

Referencia catastral: 46192A004004380000JG

Conforme a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, habiéndose intentado por dos veces la notificación personal al domicilio que consta en el Registro sin éxito, se dispone la publicación del presente Edicto por el que se le Notifica formalmente, como titular registral de la finca cuyo código de finca registral es 4604500035834, y con relación a la finca de referencia arriba indicada, el Inicio del expediente para inscribir la representación geográfica georreferenciada de esta finca, con la forma y características indicadas, la cual puede afectar a la posible inscripción de la representación geográfica de la finca registral de su propiedad, según resulta del contenido de este Registro.

En el plazo de 20 días, desde la publicación del presente Edicto, podrá usted comparecer ante el Registrador para alegar y justificar lo que a su derecho convenga, bien personalmente, previa solicitud, o por escrito con firma legitimada notarialmente, o con firma electrónica reconocida y presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad. Si actúa por medio de representante deberá este acreditar la representación, con los documentos públicos necesarios al efecto, remitiéndolo a la siguiente dirección:

Registro de la Propiedad: REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PATERNA DOS

Dirección: Avenida Pérez Galdós, 1. Paterna, 46980 Valencia

4.2. DOCUMENTOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La base gráfica inscrita de una finca en el registro de la propiedad no es un simple dato ni un dato descriptivo, sino muchísimo más: es lo que jurídicamente delimita, y por tanto define y distingue de manera exclusiva y excluyente, la extensión objetiva del derecho subjetivo que se califica, se inscribe, se publica y, por todo ello, se protege legalmente. Si el Registro inscribe y proclama el dominio sobre los bienes inmuebles, está proclamando quién es dueño y de qué es dueño.

El mismo 25 de febrero de 2020 se nos entregó el documento del Registro de la Propiedad de dicha parcela, y por tanto de manera oficial se inscribía la superficie actualizada de la parcela objeto de este proyecto, con todas las garantías mencionadas.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PATERNA DOS
Avenida Pérez Galdós, 1. Paterna, 46980 Valencia
Tel.: 961387312 / Fax: 961370601

NOTA ACREDITATIVA DE DESPACHO DEL DOCUMENTO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:
Previo examen y calificación del precedente documento, en fecha dieciocho de septiembre del año dos mil diecinueve, ha sido presentado instancia de igual fecha a las 11:32 horas, con número de entrada 3823/2019, causando el asiento 892 del libro diario 25, y previa su calificación jurídica, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes, por lo que resulta del mismo y del contenido del Registro a mi cargo, con fecha de hoy, ha sido **INSCRITA** la rectificación de cabida y linderos, en el tomo **1.432**, libro **308**, folio **49**, finca número **15962**, CRUF: **46045000314018**, inscripción **4ª**; y en el tomo **2.713**, libro **1.243**, folio **218**, finca número **18194**, CRUF: **46045000328947**, inscripción **4ª**, tras los trámites prevenidos en el artículo 199 L.H.,

Representación gráfica georeferenciada de la finca. Con fecha dieciocho de septiembre del año dos mil diecinueve, se inició el procedimiento de coordinación gráfica con el Catastro de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. En la tramitación del citado procedimiento, le fue asignado los **ID de calificación números 228 y 229**, archivados informáticamente, donde constan las pertinentes diligencias de apertura y cierre, así como las notificaciones a colindantes afectados y publicaciones en el BOE. Se efectuó alegación por parte del Ayuntamiento de Paterna, la cual fue tenida en cuenta tal y como se recoge en el citado expediente, y motivó que la parte presentante de la instancia presentara un nuevo Informe de Validación Gráfica frente a parcelario catastral respetando dicha alegación, el cual fue remitido nuevamente al Ayuntamiento, quien dio su conformidad a este último, siendo el que es motivo de inscripción en las citadas inscripciones; por lo que se concluye el procedimiento, cumplidos los trámites legales. La lista de coordenadas georeferenciadas de la finca de este número, ha sido extraída del -último- Informe de Validación Gráfica frente a parcelario catastral, que se acompaña, expedido por la Dirección General del Catastro el día 20/11/2019 y con CSV AYH5A86WA46QQ237.

Estado de coordinación Ley 13/2015: Las fincas se encuentran pendientes de coordinación gráfica con el Catastro, de conformidad con los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, y de asignación de referencia catastral en su caso.

Nota simple informativa: Conforme al art. 19 bis de la Ley hipotecaria a solicitud del presentante, con esta fecha se libran notas simples informativas de las fincas objeto de inscripción.

El asiento practicado queda bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos los efectos legales con arreglo a lo establecido en el artículo 1º de la Ley Hipotecaria.

Paterna a veinticinco de febrero del año dos mil veinte
La Registradora de la Propiedad Accidental.



Fdo.: Teresa Aparicio Marín.

BASE: La declarada.
Aranceles:

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PATERNA DOS
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS**

Fecha: 25/02/2020

FINCA DE PATERNA N°: 15962

Código registral único de finca: 46045000314018

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DATOS REGISTRALES

Tomo: 1432 Libro: 308 Folio: 49 Inscripción: 3

DESCRIPCION

Rústica.- Campo de tierra secano situado en término de Paterna, partida El Fondo, que junto con la finca registral n° 18194, se encuentra identificada como parcela 438 del polígono 4, cuya superficie es de once mil quinientos un metros y diecisiete decímetros cuadrados. Lindante por el Norte con la parcela 437 del polígono 4, con la calle Botgers n° 7, n° 3 y n° 1, así como con parte de la parcela 9022 del polígono 4; por el Este, con parcela 9022 del polígono 4; por el Sur, con finca registral n° 18194; y por el Oeste, con parcela 9004 del polígono 4, que le separa del término municipal de San Antonio de Benagéber. Referencia catastral -junto con la registral n° 18194-: 46192A004004380000JG.

TITULARES ACTUALES

Nombre.....:
N.I.F.....:
Cónyuge.....:
N.I.F.....:
Título.....: compraventa
Naturaleza del Derecho.: del pleno dominio
Carácter.....: Sociedad de gananciales
Participación.....: **2/3 (66,66%)**
Fecha del Título.....: 22 de Julio de 1991
Autoridad.....: Miguel V. Castillo Nácher
Sede Autoridad.....: Paterna.
Inscripción.....: 3ª de fecha 28/11/91, Tomo 1.432, Libro 308, Folio 49

Nombre.....:
N.I.F.....:
Título.....: compraventa
Naturaleza del Derecho.: del pleno dominio
Carácter.....: Privativo
Participación.....: **1/3 (33,33%)**
Fecha del Título.....: 22 de Julio de 1991
Autoridad.....: Miguel V. Castillo Nácher
Sede Autoridad.....: Paterna.
Inscripción.....: 3ª de fecha 28/11/91, Tomo 1.432, Libro 308, Folio 49

Esta finca se encuentra pendiente de coordinación gráfica con Catastro de conformidad con los artículos 9, 10 y 199 LH, y de asignación de referencia catastral en su caso. Paterna a 25 de febrero del año 2020.

GRAVADA con las siguientes cargas:

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

PROPIAS DE ESTA FINCA

NO hay cargas registradas

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PATERNA DOS
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS**

Fecha: 25/02/2020

FINCA DE PATERNA N°: 18194

Código registral único de finca: 46045000328947

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DATOS REGISTRALES

Tomo: 772 Libro: 146 Folio: 220 Inscripción: 3

DESCRIPCION

Rústica.- Campo de tierra secano situado en término de Paterna, partida El Fondo, que junto con la finca registral n° 15962, se encuentra identificada como parcela 438 del polígono 4, cuya superficie es de cuatro mil treinta y nueve metros y setenta y un decímetros cuadrados. Lindante por el Norte con finca registral n° 18194; por el Este, con la parcela 584 del polígono 4; por el Sur, con las parcelas 584, 364 y 637 del polígono 4; y por el Oeste, con parcela 9004 del polígono 4, que le separa del término municipal de San Antonio de Benagéber. Referencia catastral -junto con la registral n° 15962-: 46192A004004380000JG.

TITULARES ACTUALES

Nombre.....:
N.I.F.....:
Título.....: herencia
Naturaleza del Derecho.: del pleno dominio
Carácter.....: Privativo
Participación.....: **PLENO DOMINIO DE UNA TERCERA PARTE INDIVISA**
Fecha del Título.....: 14 de Octubre de 1986
Autoridad.....: José María Rueda Lamana
Sede Autoridad.....: Burjasot.
Inscripción.....: 2ª de fecha 04/12/86, Tomo 772, Libro 146, Folio 220

Nombre.....:
N.I.F.....:
Cónyuge.....:
N.I.F.....:
Título.....: compraventa
Naturaleza del Derecho.: del pleno dominio
Carácter.....: Sociedad de gananciales
Participación.....: **PLENO DOMINIO DE DOS TERCERAS PARTES INDIVISAS**
Fecha del Título.....: 22 de Julio de 1991
Autoridad.....: Ángel Guardo Santamaría
Sede Autoridad.....: Burjasot.
Inscripción.....: 3ª de fecha 28/11/91, Tomo 772, Libro 146, Folio 220

Esta finca se encuentra pendiente de coordinación gráfica con Catastro de conformidad con los artículos 9, 10 y 199 LH, y de asignación de referencia catastral en su caso. Paterna a 25 de febrero del año 2020.

GRAVADA con las siguientes cargas:

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

PROPIAS DE ESTA FINCA

NO hay cargas registradas

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

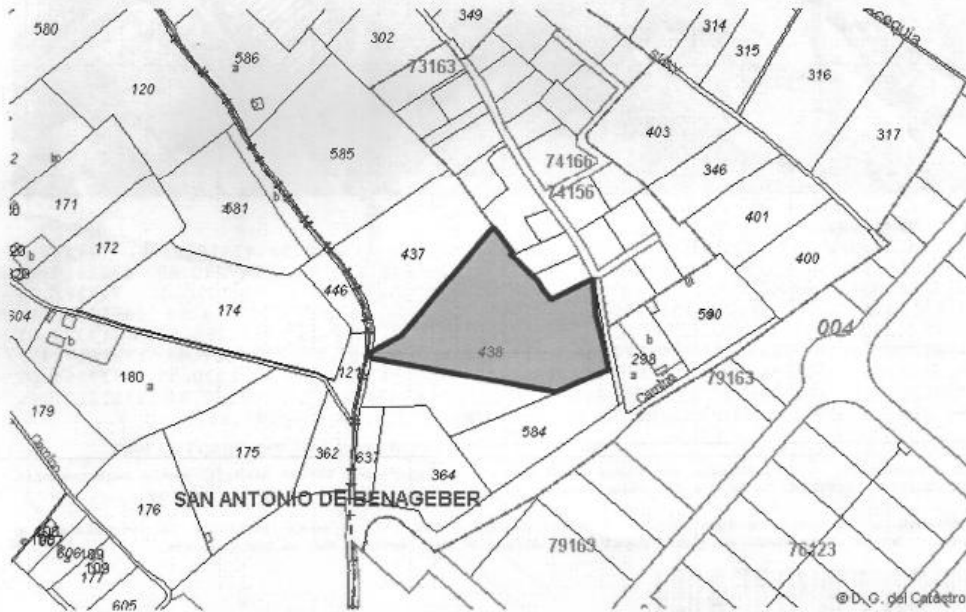
NO hay documentos pendientes de despacho

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA FINCA REGISTRAL

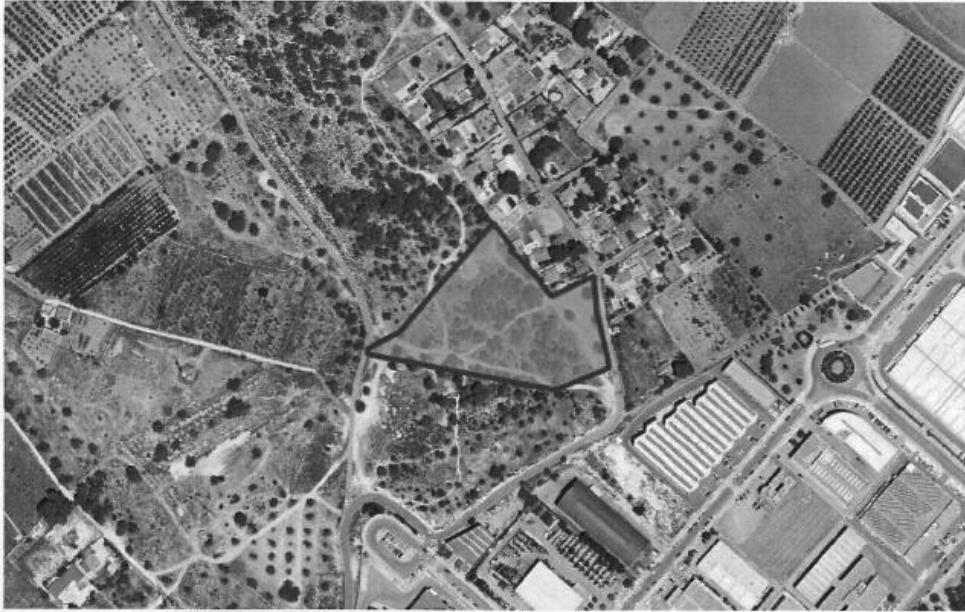
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO DE FINCA:

46045000314018

CÓDIGO REGISTRO:	46080
TIPO OPERACIÓN:	Inscripción base gráfica
DIARIO:	25
ASIENTO:	892
INSCRIPCIÓN:	4



COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA FINCA REGISTRAL



COORDENADAS:

```
SRID=25830;MULTIPOLYGON (((717326.63 4381187.24, 717186.93 4381212.84, 717187.2  
4381216.12, 717211.1 4381228.93, 717280.62 4381310.84, 717280.69 4381310.9,  
717280.93 4381310.59, 717280.86 4381310.54, 717280.49 4381310.3, 717282.35  
4381308.41, 717284.08 4381306.65, 717295.21 4381291.37, 717294.58 4381291.11,  
717292.95 4381290.43, 717292.76 4381290.35, 717298.14 4381285.53, 717309.01  
4381275.79, 717313.22 4381270.14, 717318.12 4381263.57, 717322.68 4381257.45,  
717323.68 4381255.72, 717355.03 4381271.37, 717355.19 4381270.53, 717355.03  
4381263.92, 717356.3 4381255.26, 717357.93 4381243.07, 717360.34 4381230.24,  
717364.17 4381212.94, 717366.92 4381203.19, 717326.63 4381187.24)))
```

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por TERESA APARICIO MARÍN registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE PEGO a día veintiséis de Febrero del año dos mil veinte.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V.: 24608092A1B2327B

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>



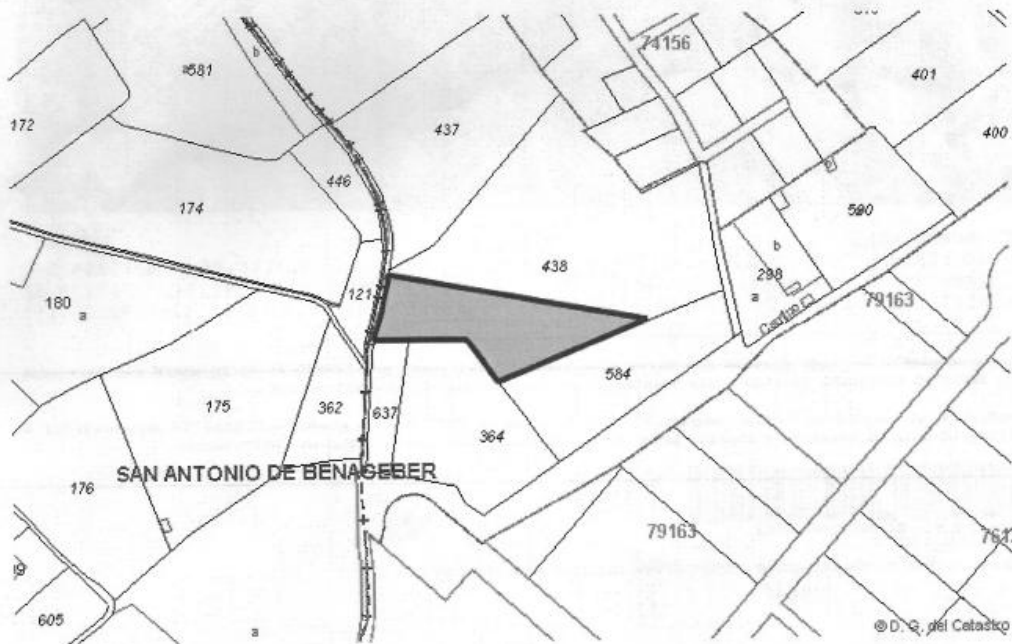
C.S.V.: 24608092A1B2327B

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA FINCA REGISTRAL

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO DE FINCA:

46045000328947

CÓDIGO REGISTRO:	46080
TIPO OPERACIÓN:	Inscripción base gráfica
DIARIO:	25
ASIENTO:	892
INSCRIPCIÓN:	4




C. S. V. : 2460809264934AE3

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 1 de 2

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA FINCA REGISTRAL



COORDENADAS:

SRID=25830;MULTIPOLYGON (((717183.07 4381192.22, 717186.65 4381209.56, 717186.93 4381212.84, 717326.63 4381187.24, 717246.05 4381154, 717228.62 4381177.65, 717219.04 4381177.52, 717178.76 4381176.98, 717183.07 4381192.22)))

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por TERESA APARICIO MARÍN registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE PEGO a día veintiséis de Febrero del año dos mil veinte.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V.: 2460809264934AE3

Servicio Web de Verificación: <https://www.registadores.org/csv>



C.S.V.: 2460809264934AE3

**5. HONORARIOS REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PATERNA N°2
Y HONORARIOS NOTARIO**

5.1. HONORARIOS REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PATERNA Nº2 Y COSTES ADICIONALES

En este apartado vamos a tratar los costes relacionados con todo el proceso, desde que se inició. Nombraremos tanto aquellos procesos o tramitaciones los cuales no supusieron ningún coste, como aquellos que supusieron gastos prácticamente insignificantes como el coste de la obtención de las notas simples. Hay que destacar que los honorarios del Registro de la Propiedad de Paterna Nº2 han sido el gasto más relevante.

Todo este procedimiento se comenzó con una Consulta descriptiva gráfica de la parcela, que se obtiene través de la página web oficial del Catastro y es documento público y por tanto gratuito.

Posteriormente se pidió las notas simples de las dos fincas que habían en la parcela objeto de estudio, además de las tres parcelas colindantes situadas al sur. El coste de cada una de ellas fueron de 3,64€, por tanto el coste de los cinco documentos fue de 18,20€.

Respecto al Levantamiento Topográfico, los instrumentos utilizados fueron prestados por un ex compañero de la Universidad Politécnica de Valencia. Por otro lado mi hermano y mi mujer me ayudaron con el prisma y otras tareas en campo. Por tanto no significó coste alguno dicho levantamiento. Además que al estar colegiado, ofrecieron las garantías necesarias para poder presentarlo al Registro de la Propiedad de Paterna Nº2.

Después se realizó la Validación Positiva, que es un documento emitido por la Sede Electrónica del Catastro a través de la delimitación parcelaria en formato *gml*, y es un documento gratuito. Hay que tener en cuenta la estructura peculiar de dichos archivos en formato *gml*. Además de necesitar trabajar el archivo *dxg* del Catastro y tener conocimientos de AutoCad.

Se decidió también tramitar el Certificado Urbanístico de la parcela al registro del Ayuntamiento de Paterna donde se rellenó un impreso normalizado y se pagó una tasa de 45,08€ para poder solicitar dicho Certificado.

Respecto al coste del proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad, se incluyeron los honorarios del Registro de la Propiedad de Paterna Nº2, los cuales se desglosan en varios conceptos: la presentación, inscripción base gráfica, nota simple, inicio-cierre-alegaciones, notificaciones, cancelación nota de afección fiscal, cru y rectificación superficie. Siendo el coste un total de 265,44€. El cual se abonó el 26 de febrero de 2020 para poder obtener los documentos del Registro de la Propiedad de dicha parcela.

A continuación, encontraremos la factura de los honorarios del Registro de la Propiedad de Paterna Nº2, desglosado por los diferentes conceptos que se han mencionado anteriormente.

El Registrador Titular
 GABRIEL GRAGERA IBÁÑEZ
 N.I.F 51698189P
 AVENIDA PÉREZ GALDÓS, 1
 46980 - PATERNA(V)
 Tf: 961387312



(Régimen especial de Criterio de Caja)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PATERNA DOS

SERIE	NUM FACTURA	FECHA	
FC GG	801	26/02/2020	NIF: [REDACTED]
Entrada nº 003823/2019 Libro : 25 Asiento : 892 Nº de orden 2020/FC GG 797			CALLE: [REDACTED]

CONCEPTO	% COBRO	BASE	HONORARIOS	I.V.A.	CANTIDAD	TOTAL HONORARIOS
1.1 PRESENTACION			6,010121	21,00	1	6,010121
2.1 INSCRIPCIÓN BASE GRÁFICA	95%	606,15	24,040484	21,00	2	48,080968
4.1F NOTA SIMPLE			3,005061	21,00	2	6,010122
4.1E INICIO-CIERRE-ALEGACIONES ART. 199			6,010121	21,00	4	24,040484
4.1E NOTIFICACIONES ART. 199 LH			6,010121	21,00	11	66,111331
3.3 CANCELA. NOTA DE AFECCION FISCAL			3,005061	21,00	1	3,005061
3.2 CRU			9,015182	21,00	2	18,030364
2.1 RECTIFICACIÓN SUPERFICIE	95%		24,040484	21,00	2	48,080968

VALOR : Declarado

BASE IMPONIBLE	219,37
I.V.A. (21,00 %)	46,07
SUPLIDOS	0,00
BASE EXENTA	0,00
TOTAL	265,44

En PATERNA, a 26 de Febrero de 2020
 El Registrador Titular

A modo de resumen, se expone a continuación los diferentes tipos de costes según los diferentes tipos de trámites:

DESCRIPCIÓN	PRECIO
Consulta descriptiva gráfica	0,00 €
Notas simples (3,64€)x5	18,20 €
Levantamiento Topográfico	0,00 €
Validación Positiva	0,00 €
Certificado Urbanístico	45,08 €
Honorarios del Registro de la Propiedad de Paterna Nº2	265,44 €
TOTAL	328,72 €

5.2. HONORARIOS EN CASO DE HABERSE REALIZADO A TRAVÉS DE UN NOTARIO

Otro punto a analizar respecto a los costes del proyecto, son los honorarios y el presupuesto en caso de haberse realizado todo el procedimiento a través del notario, en el que se incluirían los procesos de inmatriculación de la parcela, el inicio y el cierre, además del Levantamiento Topográfico como servicios a terceros. Destacar que en ese caso, la labor de este proyecto no sería necesario, y todo el trabajo a realizar recaería en el notario.

Acta de Inicio

Arancel	SUPLIDOS Y DERECHOS
---------	---------------------

1. DOCUMENTOS SIN CUANTIA	
Expediente de dominio	30,05
4. COPIAS SIMPLES Y AUTORIZADAS	
AUTORIZADA 3,006 euros/folio. 1 copia de 10 folios	30,05
SIMPLE 0.601 euros/folio. 1 copia de 10 folios	6,01
5. TESTIMONIOS Y LEGITIMACIONES 3,005/6,01	
1 testimonios de 1 folios	3,61
5. DILIGENCIAS (3,005 euros/folio)	3,01
7. 11 FOLIOS DE MATRIZ (3.005 euros/cara a partir de la 9ª)	33,06

<i>Gastos Extra Arancelario</i>	
<i>CERTIFICACION CATASTRAL</i>	15,00
<i>PATICIÓN DE NOTA</i>	3,00
<i>GESTION DE IMPUESTOS</i>	35,00
BASE	158,79
IVA(21%)(B.Imponible 158,79)	33,35

TOTAL: 192,14

Liquido:	192,14€
-----------------	----------------

Aranceles incluidos: 1, 4, 5, 7 y nª 8ª

Acta de Cierre

Arancel SUPLIDOS Y DERECHOS

2. DOCUMENTOS DE CUANTIA	
* Expediente de dominio (10.000 Euros)(Red:5,00%)	102,70
(*) <u>REDUCCION ARANCELARIA SEGÚN LEY</u>	
<u>Rebaja 5%. según Real Decreto-ley 8/2010, de 20/05</u>	
4. COPIAS SIMPLES Y AUTORIZADAS	
AUTORIZADA 3,006 euros/folio. 1 copia de 21 folios	48,08
SIMPLE 0.601 euros/folio. 1 copia de 19 folios	11,42
5. DILIGENCIAS (3,005 euros/folio)	33,06
7. 21 FOLIOS DE MATRIZ (3.005 euros/cara a partir de la 9ª)	87,15

<i>Gastos Extra Arancelario</i>	
<i>GESTION DE IMPUESTOS</i>	35,00
<hr/>	
BASE	317,41
IVA(21%)(B.Imponible 317,41)	66,66

TOTAL: 384,07

Liquido: 384,07€

Aranceles incluidos: 1, 4, 5, 7 y nº 8ª

Servicios Topográficos a Terceros

Descripción	P.Unitario	Importe Total
Levantamiento topográfico de parcela rústica de unos 14000 m ² . Observaciones Levantamiento topográfico para parcela, en el que se pretende obtener su superficie y perímetro. Alcances A) Levantamiento de la parcela y elementos relevantes con instrumento electrónico de medición. B) Se elaborará el plano topográfico del terreno, indicando la escala, así como dibujados en el programa Auto Cad. Los trabajos concluidos se entregarán impresos en papel y en archivos y/o correo electrónico los planos finales. C) Se elaborará un reporte fotográfico del terreno. D) Elaboración del plano topográfico con la comparativa de los linderos y superficies de las escrituras contra los linderos y áreas físicas de la parcela.	925,75	925,75
	SUBTOTAL	925,75
	IVA	194,41
	TOTAL	1120,16€

Por tanto, si todo el procedimiento se hubiera realizado a través del notario, el coste hubiera sido la suma de los procesos de acta de inicio, acta de cierre y servicios topográficos a terceros, siendo éstos de 192,14 €, 384,07 € y 1120,16 €. Dando un total de **1696,37 €**.

6. CONCLUSIONES DEL PROYECTO

6.1. GARANTÍAS Y COSTES DE LOS DOCUMENTOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

A la hora de iniciar todo el procedimiento de actualización de la superficie, estaba la duda de la diferencia de garantías que podría ofrecer el obtener los documentos a través del Registro de la Propiedad, como se ha hecho, o a través de un notario y obtener una nueva escritura o un anejo a dicha escritura.

Según el tipo de procedimiento, es obligatorio pasar primero por el notario, obtener una escritura o un anejo a dicha escritura, y posteriormente pasar por el Registro de la Propiedad, como puede ser el caso de cambio de titularidad de una parcela a través de una compraventa. Pero hay otros procedimientos en los que no es obligatorio, y se puede realizar por el notario o directamente desde el Registro de la Propiedad, presentando los documentos obtenidos en ambos casos las mismas garantías. En este caso, debido al procedimiento de actualización de una superficie en terreno rústico se tenían las dos opciones: o que todo el procedimiento se hiciera a través del notario, siendo él el que se encargara de la presentación, inscripción base gráfica, inicio-cierre-alegaciones, notificaciones...etc o que fuera el Registro de la Propiedad el que se encargara de dichos trámites. En este caso, se decidió por la segunda opción, hacer el procedimiento a través del Registro de la Propiedad.

El realizar el procedimiento por el Registro de la Propiedad, fue escogido porque aunque fuera más laborioso, debido a mi formación académica y profesional podía obtener todos los documentos que le hacían falta al Registro de la Propiedad, siendo ellos los que se encargarían de hacer los trámites legales pertinentes.

Además, como se ha visto anteriormente, el coste de dicho proceso realizado por el notario en el que se incluirían todos los trámites, incluso la realización del levantamiento topográfico, es muy superior al realizado por el Registro de la Propiedad. El procedimiento realizado a través del notario sería de 1696,37 €, y a través del Registro de la Propiedad es de 382,72 €. Por tanto habría una diferencia de **1313,65 €**. Aún descontando el levantamiento topográfico, el coste de la realización de los trámites a través del notario hubiera sido de 576,21 €, y por tanto habría una diferencia con respecto a los trámites realizados por el Registro de la Propiedad de 193,49 €.

Respecto a los tiempos, hubieran sido similares. Una vez obtenido el presupuesto del notario, al preguntar sobre los tiempos se informó que no dependían de ellos, y que por ley hay que respetarlos, además de una posible prolongación en el tiempo que dependería de las alegaciones y reclamaciones. Eso sí, se subrayó que se presentaría cada documento en cuanto se pudiera para que el procedimiento se dilatará lo mínimo posible. En este sentido es lo que se hizo, y con un poco de organización se pueden solicitar y presentar los documentos en los tiempos establecidos.

6.2. INCREMENTO DE LA SUPERFICIE DE LA PARCELA

Como se ha mencionado en el objetivo del proyecto, lo que se pretendía era la obtención final de un documento del Registro de Propiedad en la que se actualice la superficie de una parcela rústica en el término municipal de Paterna.

Se partía con una superficie de parcela, que según la escritura se dividían en dos fincas, la finca 15962 cuya superficie era de 9972 m² y la finca 18194, cuya superficie era de 3514 m². Dando una superficie total de 13486 m². Lo que se pretendía era actualizar dicha superficie con la que aparecía en el Catastro, que era de 15652 m². Por tanto la diferencia que existe de superficie entre ambos documentos era de 2166 m². Estos 2166 m², era el incremento de superficie que se quería aplicar a la superficie que aparecía en la escritura para obtener una nueva superficie actualizada de 15652 m² en un documento oficial y de garantías como era el del Registro de la Propiedad.

Después de los trámites mencionados durante este proyecto, se obtuvieron los documentos del Registro de la Propiedad con la nueva superficie actualizada, la finca 15962 cuya superficie es de 11501 m² y la finca 18194, cuya superficie es de 4039 m². Dando una superficie total de **15540 m²**. Esto quiere decir que finalmente el incremento respecto a los 13486 m² que aparecían en la escritura es de **2054 m²**.

Es cierto que no se ha conseguido el objetivo pretencioso de un incremento de 2166 m², habiendo una diferencia con respecto a lo conseguido de unos 111 m². Estos 111 m² coinciden con la superficie que se tuvo que descontar para no entrar en conflicto con el Ayuntamiento de Paterna, ya que alegaron que en la parte este de la parcela, la superficie invadía parte del asfalto. La decisión de obviar la superficie de 111 m² fue tomada, ya que no suponían una pérdida significativa comparándola con los más de 2000 m² en que se iba a incrementar la superficie, además que el proceso se hubiera dilatado en el tiempo, y por otro lado el incremento del coste por los procedimientos de litigar con el Ayuntamiento de Paterna. Todo ello sin la seguridad de que el resultado fuera favorable.

Pese a todo, hay que recalcar que se ha cumplido con el objetivo del proyecto, ya que se ha regularizado la superficie a través de un documento que ofrece todas las garantías como es en este caso a través del Registro de la Propiedad, y la nueva georreferenciación de la parcela. Además del incremento en dicho documento de la superficie en **2054 m²**, dando lugar a una superficie total de **15540 m²**.

7. ANEJO I: NOTAS SIMPLES FINCAS COLINDANDO AL SUR

Nota simple finca 19451



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PATERNA DOS
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

Solicitud: 8056
Fecha: 30/08/2019

FINCA DE PATERNA N°: 19451
Código registral único de finca: 46045000018909

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Solicitante: ASENSIO SANCHEZ, JOSE MARIA
Interés Legítimo: Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

DATOS REGISTRALES

Tomo: 1723 Libro: 449 Folio: 202 Inscripción: 4

DESCRIPCION

RUSTICA.- Campo de tierra secano, en término de Paterna, partida de CAMARENA y de la Balsa Blanca, comprensivo de CUARENTA Y SEIS ÁREAS SETENTA Y SIETE CENTIÁREAS. LINDA: Norte, finca de Narciso Viu Valls y otros; Sur, Francisco y Carmen Quiles Gimeno; Este, porción vendida a Alfonso Guillot Blat; y Oeste, José Vicente Bonafont Rubio.

Libre de arriendos según Registro, sin perjuicio, en su caso, de la redacción dada a la Ley 29/1994 por el Real Decreto-Ley 7/2019.

LEY 13/2015. Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro de conformidad con los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.

TITULARES ACTUALES

Nombre.....:
C.I.F.....:
Título.....: compraventa
Naturaleza del Derecho.: del pleno dominio
Participación.....: TOTALIDAD (100,00%)
Fecha del Título.....: 30 de Mayo de 2002
Autoridad.....: D. José Luis Pavía Sanz
Sede Autoridad.....: Valencia
Protocolo.....: 2298/2002.
Inscripción.....: 4ª de fecha 19/08/02, Tomo 1.723, Libro 449, Folio 202

GRAVADA con las siguientes cargas:

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

PROPIAS DE ESTA FINCA

NO hay cargas registradas

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

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

Nota simple finca 19453



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PATERNA DOS
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

Solicitud: 8056
Fecha: 30/08/2019

FINCA DE PATERNA N°: 19453
Código registral único de finca: 46045000018916

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Solicitante: ASENSIO SANCHEZ, JOSE MARIA
Interés Legítimo: Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

DATOS REGISTRALES

Tomo: 820 Libro: 159 Folio: 117 Inscripción: 1

DESCRIPCION

RUSTICA.Un campo de tierra secano, situada en término de Paterna, partida de Camarena, y de la Balsa Blanca, que mide seis hanegadas, un cuartón y veinticuatro y media brazas, equivalentes a cincuenta y dos áreas novena y cinco centiáreas, ochenta y un decímetros cuadrados. Linda: Norte, propiedad de Don Narciso Viu Valls y otros; Sur, con Francisco y Carmen Quilis Gimeno; Este, Enrique Blaguer; y Oeste, de Narciso Viu Valls, con resto de finca de la que esta se segregó.

Libre de arriendos según Registro, sin perjuicio, en su caso, de la redacción dada a la Ley 29/1994 por el Real Decreto-Ley 7/2019.

LEY 13/2015. Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro de conformidad con los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: [Redacted]
N.I.F.....: [Redacted]
Título.....: herencia
Naturaleza del Derecho.: del usufructo
Carácter.....: Privativo
Participación.....: **USUFRUCTO VITALICIO**
Fecha del Título.....: 27 de Diciembre de 2001
Autoridad.....: D. José Luis Pavía Sanz
Sede Autoridad.....: Valencia
Protocolo.....: 3828/2001.
Inscripción.....: 1ª de fecha 18/04/02, Tomo 820, Libro 159, Folio 117

Nombre.....: [Redacted]
N.I.F.....: [Redacted]
Título.....: herencia
Naturaleza del Derecho.: de la nuda propiedad
Carácter.....: Privativo
Participación.....: **NUDA PROPIEDAD**
Fecha del Título.....: 27 de Diciembre de 2001
Autoridad.....: D. José Luis Pavía Sanz
Sede Autoridad.....: Valencia
Protocolo.....: 3828/2001.
Inscripción.....: 1ª de fecha 18/04/02, Tomo 820, Libro 159, Folio 117

Nota simple finca 43108



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PATERNA DOS
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

Solicitud: 8056
Fecha: 30/08/2019

FINCA DE PATERNA N°: 43108
Código registral único de finca: 46045000447372

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Solicitante: ASENSIO SANCHEZ, JOSE MARIA
Interés Legítimo: Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

DATOS REGISTRALES

Tomo: 1571 Libro: 378 Folio: 38 Inscripción: 1

DESCRIPCION

RÚSTICA.-Un campo de tierra secano en término de Paterna, partida de Camarena, y de la Balsa Blanca, comprensivo de cuarenta y seis áreas, setenta y siete centiáreas, lindante por norte, finca de Narciso Viu Valls y otros; Sur, Francisco y Carmen Quilis Gimeno; Este, porción segregada propiedad de Alfonso Guillot Blat; y por Oeste, José Vicente Bonafont Rubio.- Por esta finca se da entrada a la porción segregada y vendida a Alfonso Guillot Blat, por un paso de dos metros y medio de anchura.- La finca descrita es resto de una finca de dicha situación de doce hanegadas equivalentes a noventa y nueve áreas setenta y dos centiáreas.

Libre de arriendos según Registro, sin perjuicio, en su caso, de la redacción dada a la Ley 29/1994 por el Real Decreto-Ley 7/2019.

LEY 13/2015. Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro de conformidad con los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.

TITULARES ACTUALES

Nombre.....:
Título.....: herencia
Naturaleza del Derecho.: del pleno dominio
Carácter.....: Privativo
Participación.....: **TOTALIDAD (100,00%)**
Fecha del Título.....: 29 de Enero de 1969
Autoridad.....: José María Casado Pallarés
Sede Autoridad.....: Valencia.
Inscripción.....: 1ª de fecha 01/08/92, Tomo 1.571, Libro 378, Folio 38

GRAVADA con las siguientes cargas:

CARGAS DE PROCEDENCIA
NO hay cargas registradas

PROPIAS DE ESTA FINCA
NO hay cargas registradas

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO
NO hay documentos pendientes de despacho

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

8. ANEJO II: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

En Valencia, a 2 de Septiembre de 2019



INFORME TOPOGRÁFICO

Levantamiento Topográfico de parcela rústica, en el término municipal de Paterna (Valencia)

Cliente: Pilar Llebrés Ferriol

José María Asesio Sánchez
Ingeniero Técnico en Topografía
Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica
Colegiado N° 6689
Móvil: 640890151
E-mail: i asesio@hotmail.com

“LEVANTAMIENTO PARCELA RÚSTICA – PATERNA – VALENCIA”

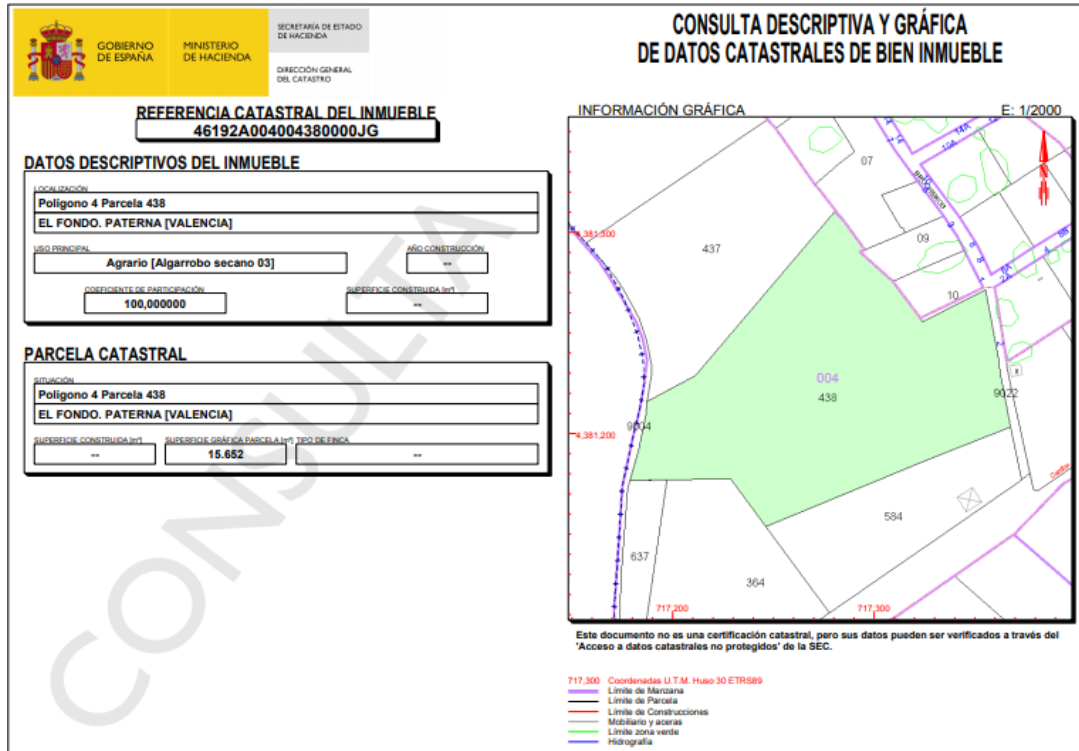
Contenido

1. Introducción.....	3
2. Ubicación.....	4
3. Metodología.....	5
3.1. Bases de replanteo.....	5
3.2. Levantamiento Topográfico.....	7
3.3. Conclusiones.....	12
3.4. Plano.....	12

1. Introducción

El trabajo consiste en la realización de un levantamiento topográfico del linde de una parcela rústica, así como los elementos destacables dentro de ella. La Referencia Catastral de la parcela es 46192A004004380000JG.

Para el estudio de dicha parcela en el término municipal de Paterna, en la provincia de Valencia, fue necesario obtener el plano del Catastro, ya que los planos son antiguos y no están suficientemente detallados para poder realizar el proyecto con el rigor y la precisión que se requiere.



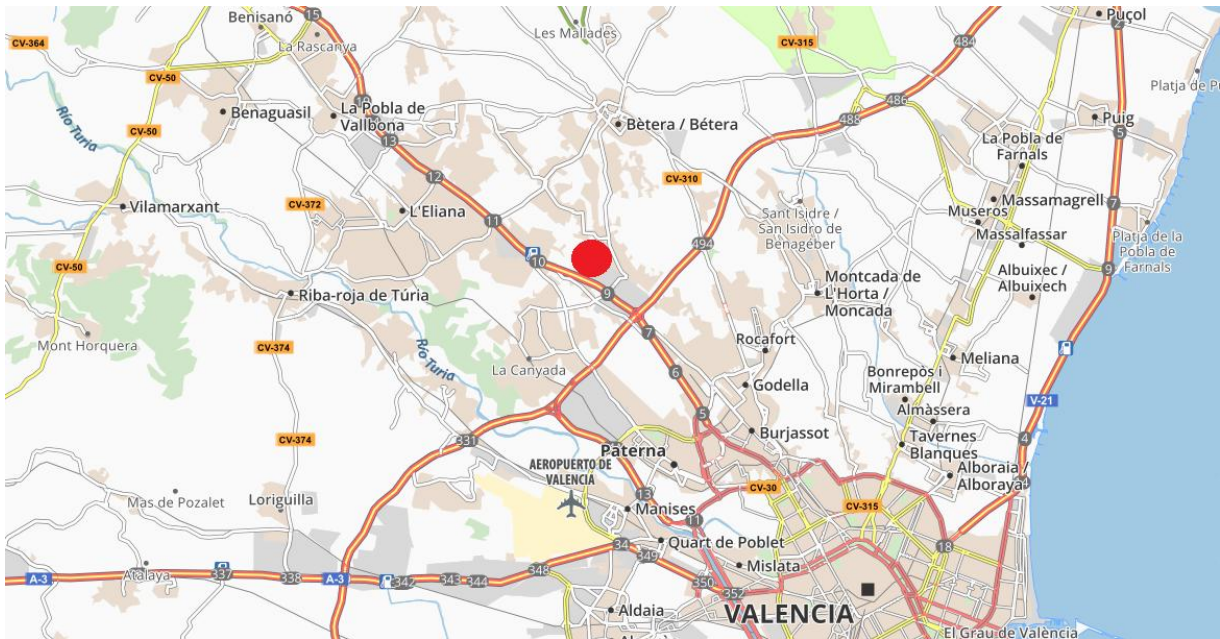
Dicha información ha sido relevante para acotar la zona de trabajo. Además resaltar que no hay lindes visibles tanto al norte como al sur, es decir, no hay lindes físicos de la parcela objeto del estudio con las parcelas 437, 637, 364 y 584.

El objetivo es comprobar que los lindes de las parcelas corresponden con los del Catastro, y por tanto poder actualizar la superficie en el Registro de la Propiedad, el cual varía 2166m², ya que según el Registro de la Propiedad la superficie de dicha parcela es de 13486m², y según el Catastro de 15652m².

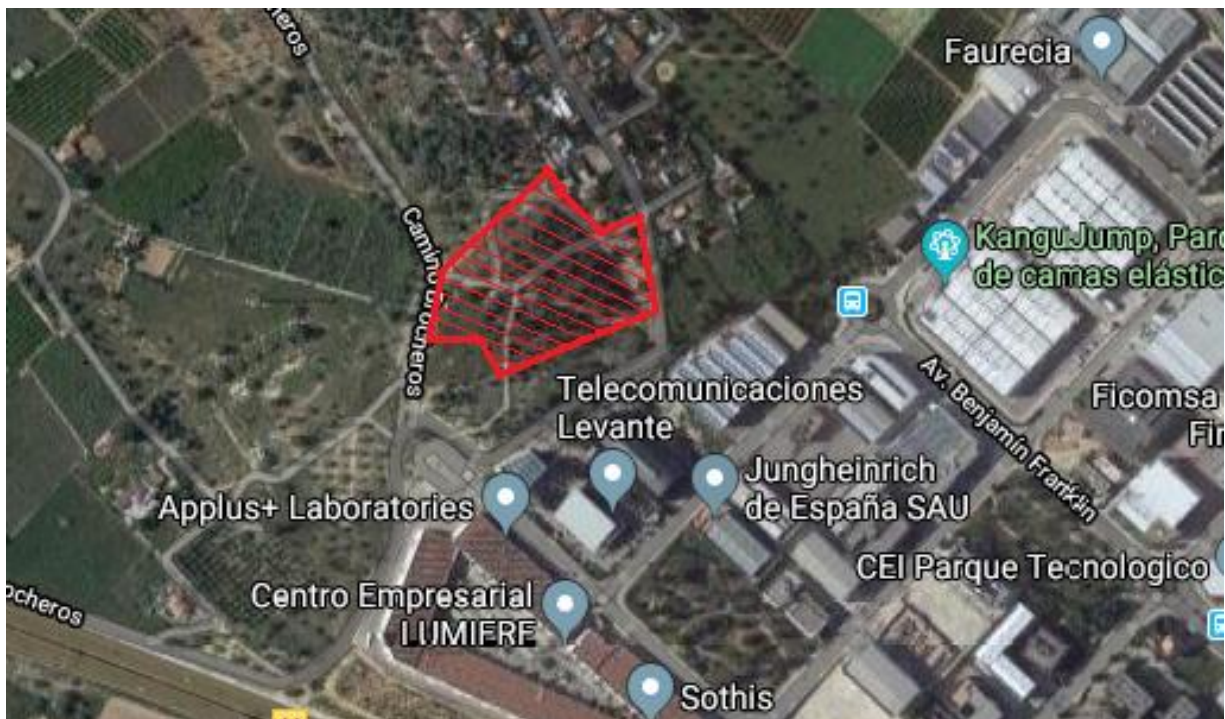
2. Ubicación

Como se ha mencionado anteriormente la parcela a levantar se encuentra en el término municipal de Paterna, en la provincia de Valencia.

- Plano de Situación
E: 1/200000



- Plano de Emplazamiento
E: 1/5000



3. Metodología

Los trabajos topográficos se desarrollaron de la siguiente manera:

1.- Colocación de puntos de referencia con coordenadas locales, que posteriormente se van a georreferenciar con el plano del Catastro, cuyas coordenadas están en coordenadas UTM ETRS89.

2.- Levantamiento total del perímetro de la parcela, el cual no será posible por la falta de lindes tanto con las parcelas situadas al norte como al sur de la parcela objeto de estudio. Por lo que ha sido necesario realizar el levantamiento del perímetro de las parcelas colindantes. La longitud del perímetro levantado es de 622m.

3.- Trabajos de oficina para el cálculo de la poligonal y los puntos radiados desde las estaciones, así como la georreferenciación del plano final con respecto a los planos del Catastro.

Los cálculos y dibujos fueron realizados con el programa AutoCad.

3.1. Bases de replanteo

Se han utilizado 7 bases de replanteo, señalizadas con clavos SPIT con Arandela:

- La estación ST1 se encuentra localizada en el borde de la carretera, a una distancia de 1.25m de la señal de “STOP”.



- La estación ST2 se encuentra localizada en el borde de la carretera, a una distancia de 2.20m de la señal de “Urb. Pla del Pou”.



- La estación ST3 se encuentra en el borde de la carretera, cerca del bordillo, a una distancia de 1.00m de la señal de “Urb.Pla del Pou”.



- La estación ST4 se encuentra en el borde de la carretera, en la línea blanca de limitación de carril, a una distancia de 2.20m de la sujeción de la señal más próxima a la carretera.



- La estación ST5 se encuentra dentro de la parcela, a una distancia de 2.90m de la esquina de la casa.



- La estación ST6 se encuentra dentro de la parcela, a una distancia de la puerta negra de unos 14.50m.



- La estación ST7 se encuentra dentro de la parcela, a una distancia de 5m con respecto al camino.



3.2. Levantamiento Topográfico

El levantamiento topográfico se ha realizado con una Estación Total Topcon GTS-226 con precisión de $\pm(2\text{mm} + 2\text{ppmxD})$ e.m.c. Las coordenadas de la poligonal son locales.

La poligonal se ha cerrado con un error lineal de 1.5cm, que se ha repartido entre todas las distancias que hay entre las bases.

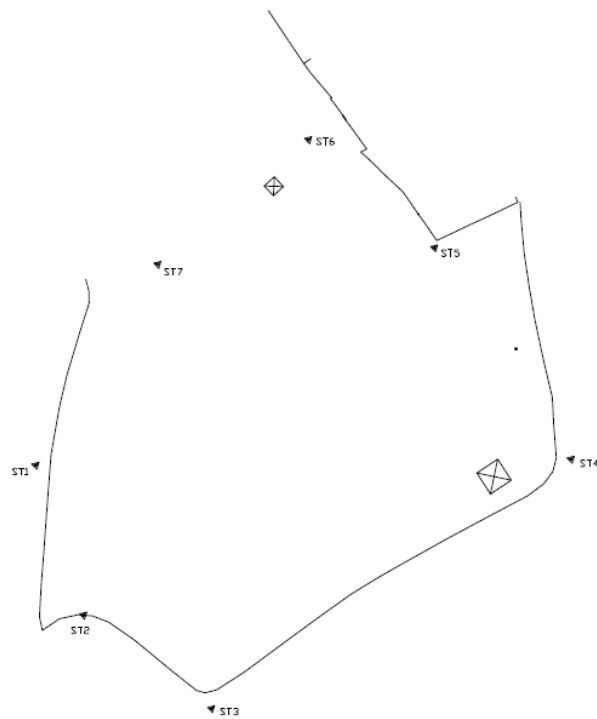
- Coordenadas locales ajustadas de las bases de replanteo:

Punto	X	Y	Código
ST1	2553.7971	3911.4713	Estacion
ST2	2572.0439	3854.1570	Estacion
ST3	2620.8787	3818.4579	Estacion
ST4	2758.1414	3913.7372	Estacion
ST5	2706.0096	3994.4636	Estacion
ST6	2657.9367	4035.8163	Estacion
ST7	2600.3716	3988.1695	Estacion

- Coordenadas locales de los puntos radiados:

Punto	X	Y	Código
1	2572.8181	3982.4184	Perimetro
2	2574.0487	3977.9178	Perimetro
3	2574.1412	3973.3696	Perimetro
4	2570.5807	3962.3464	Perimetro
5	2565.8532	3946.5714	Perimetro
6	2565.8532	3946.5714	Perimetro
7	2562.8929	3934.2752	Perimetro
8	2559.6309	3915.3638	Perimetro
9	2557.6945	3890.7244	Perimetro
10	2556.8413	3878.1476	Perimetro
11	2555.7995	3865.6906	Perimetro
12	2555.1629	3853.5649	Perimetro
13	2556.2522	3848.3887	Perimetro
14	2562.7756	3852.7166	Perimetro
15	2569.9398	3854.3363	Perimetro
16	2575.4122	3853.9046	Perimetro
17	2581.6926	3851.4145	Perimetro
18	2591.4240	3844.5623	Perimetro
19	2605.3448	3833.1680	Perimetro
20	2615.0548	3825.4668	Perimetro
21	2618.2007	3824.5133	Perimetro
22	2618.7522	3824.5122	Perimetro
23	2622.8794	3825.6443	Perimetro
24	2633.5235	3832.4393	Perimetro
25	2650.4047	3845.0016	Perimetro
26	2663.6548	3854.7853	Perimetro
27	2674.3120	3862.2719	Perimetro
28	2684.8228	3868.7720	Perimetro
29	2696.3034	3875.2362	Perimetro
30	2711.3665	3883.6462	Perimetro
31	2726.5362	3891.8144	Perimetro
32	2741.5662	3899.7964	Perimetro
33	2747.6462	3904.3055	Perimetro
34	2751.1078	3909.0201	Perimetro
35	2752.4851	3914.1496	Perimetro
36	2751.4591	3927.0226	Perimetro
37	2750.9183	3937.3362	Perimetro
38	2747.4078	3952.3017	Perimetro
39	2744.1600	3967.4868	Perimetro
40	2741.9667	3980.2249	Perimetro
41	2740.2674	3992.2083	Perimetro
42	2739.0197	4005.3558	Perimetro
43	2738.6892	4011.9954	Perimetro
44	2642.5151	4085.1395	Perimetro
45	2648.9441	4075.5700	Perimetro
46	2656.0779	4064.7895	Perimetro
47	2658.7389	4061.1558	Perimetro
48	2666.7716	4051.7441	Perimetro
49	2666.2775	4051.5024	Perimetro

50	2668.9809	4047.8903	Perimetro
51	2670.8348	4045.1982	Perimetro
52	2672.2367	4043.1236	Perimetro
53	2675.8333	4038.1755	Perimetro
54	2680.1545	4032.1743	Perimetro
55	2677.8173	4031.1367	Perimetro
56	2681.3068	4027.8472	Perimetro
57	2688.2192	4021.1744	Perimetro
58	2693.8560	4015.8701	Perimetro
59	2699.5035	4007.7061	Perimetro
60	2699.9459	4007.0691	Perimetro
61	2702.3604	4003.7297	Perimetro
62	2706.7656	3997.2447	Perimetro
63	2718.6589	4002.8180	Perimetro
64	2727.2393	4006.8639	Perimetro
65	2737.7956	4011.9190	Perimetro
66	2736.8631	4013.8662	Perimetro
67	2640.9915	4018.1109	Torre
68	2644.8020	4021.6325	Torre
69	2648.2544	4017.8081	Torre
70	2644.4621	4014.2838	Torre
71	2722.1061	3908.4433	Torre
72	2730.0758	3913.7769	Torre
73	2735.2547	3905.6936	Torre
74	2727.2850	3900.3600	Torre



Posteriormente con el programa AutoCad este plano obtenido se ha rotado y georreferenciado con los planos dxf del Catastro, haciendo coincidir los lindes edificables de las casas. Por tanto obtenemos el plano en coordenadas UTM ETRS89.

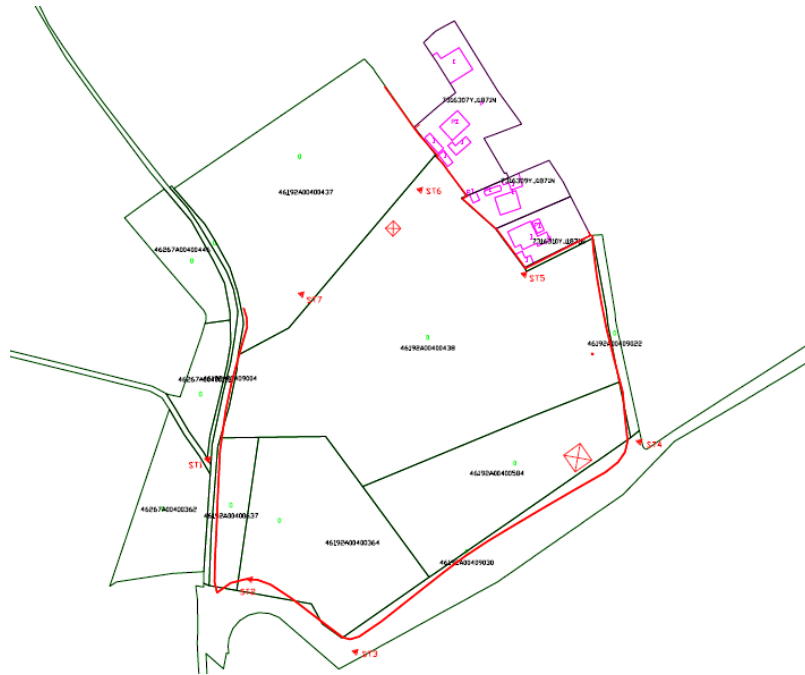
- Coordenadas UTM ETRS89 de las bases de replanteo:

Punto	X	Y	Código
ST1	717172.9268	4381166.8320	Estacion
ST2	717192.8674	4381110.0848	Estacion
ST3	717242.7406	4381075.8516	Estacion
ST4	717377.1137	4381175.1646	Estacion
ST5	717322.6078	4381254.3074	Estacion
ST6	717273.3282	4381294.2145	Estacion
ST7	717217.2034	4381244.8794	Estacion

- Coordenadas UTM ETRS89 de los puntos radiados:

Punto	X	Y	Código
1	717189.8327	4381238.3127	Perimetro
2	717191.1964	4381233.8505	Perimetro
3	717191.4239	4381229.3071	Perimetro
4	717188.1923	4381218.1831	Perimetro
5	717183.9353	4381202.2747	Perimetro
6	717183.9353	4381202.2747	Perimetro
7	717181.3414	4381189.8959	Perimetro
8	717178.6424	4381170.8960	Perimetro
9	717177.4385	4381146.2100	Perimetro
10	717176.9592	4381133.6135	Perimetro
11	717176.2877	4381121.1310	Perimetro
12	717176.0114	4381108.9917	Perimetro
13	717177.2540	4381103.8501	Perimetro
14	717183.6459	4381108.3699	Perimetro
15	717190.7589	4381110.2016	Perimetro
16	717196.2417	4381109.9326	Perimetro
17	717202.5933	4381107.6300	Perimetro
18	717212.5239	4381101.0698	Perimetro
19	717226.7768	4381090.0939	Perimetro
20	717236.7112	4381082.6844	Perimetro
21	717239.8841	4381081.8247	Perimetro
22	717240.4354	4381081.8401	Perimetro
23	717244.5272	4381083.0942	Perimetro
24	717254.9648	4381090.2023	Perimetro
25	717271.4655	4381103.2603	Perimetro
26	717284.4192	4381113.4330	Perimetro
27	717294.8494	4381121.2328	Perimetro
28	717305.1626	4381128.0421	Perimetro
29	717316.4462	4381134.8444	Perimetro
30	717331.2530	4381143.6980	Perimetro
31	717346.1734	4381152.3130	Perimetro
32	717360.9597	4381160.7378	Perimetro
33	717366.9032	4381165.4254	Perimetro
34	717370.2233	4381170.2407	Perimetro

35	717371.4476	4381175.4089	Perimetro
36	717370.0399	4381188.2457	Perimetro
37	717369.1930	4381198.5387	Perimetro
38	717365.2397	4381213.3934	Perimetro
39	717361.5425	4381228.4753	Perimetro
40	717358.9719	4381241.1427	Perimetro
41	717356.9175	4381253.0704	Perimetro
42	717355.2800	4381266.1750	Perimetro
43	717354.7524	4381272.8018	Perimetro
44	717256.4489	4381343.0580	Perimetro
45	717263.1592	4381333.6836	Perimetro
46	717270.6100	4381323.1197	Perimetro
47	717273.3777	4381319.5666	Perimetro
48	717281.6863	4381310.3976	Perimetro
49	717281.1996	4381310.1413	Perimetro
50	717284.0091	4381306.6111	Perimetro
51	717285.9421	4381303.9752	Perimetro
52	717287.4050	4381301.9431	Perimetro
53	717291.1469	4381297.1041	Perimetro
54	717295.6444	4381291.2338	Perimetro
55	717293.3390	4381290.1272	Perimetro
56	717296.9247	4381286.9429	Perimetro
57	717304.0322	4381280.4782	Perimetro
58	717309.8240	4381275.3436	Perimetro
59	717315.7115	4381267.3509	Perimetro
60	717316.1725	4381266.7274	Perimetro
61	717318.6851	4381263.4611	Perimetro
62	717323.2809	4381257.1098	Perimetro
63	717335.0035	4381263.0338	Perimetro
64	717343.4600	4381267.3326	Perimetro
65	717353.8615	4381272.6990	Perimetro
66	717352.8716	4381274.6176	Perimetro
67	717260.6205	4381279.6469	Torre
68	717264.1850	4381275.9267	Torre
69	717260.4990	4381272.2913	Torre
70	717256.9163	4381276.0137	Torre
71	717341.2515	4381168.8030	Torre
72	717349.0594	4381174.3709	Torre
73	717354.4759	4381166.4449	Torre
74	717346.6681	4381160.8771	Torre



——— Levantamiento
——— Delimitación parcelas Catastro

3.3. Conclusiones

Realizada la medición topográfica, resulta:

- A) La realización del levantamiento completo de la parcela, por medios topográficos sobre el terreno, ha sido imposible por la no existencia de lindes físicos con las parcelas situadas al norte y al sur de dicha parcela. Aunque sí que ha sido posible el levantamiento de los lindes al este y oeste, y de las tres parcelas situadas al sur de ésta.
- B) Una vez realizada la georreferenciación con los planos del Catastro, se observa que el levantamiento de la parcela a estudiar y las parcelas situadas al sur de ésta, cuyas referencias catastrales son 46192A00400637, 46192A00400364 y 46192A00400584, coinciden con los planos del Catastro, y por tanto podemos afirmar que los planos del Catastro representan la situación real. Además que en el Registro de la Propiedad, tanto en la parcela a estudiar como en las tres parcelas mencionadas anteriormente, que están situadas al sur de ésta, su superficie es igual o inferior a la superficie especificada en el Catastro.

A partir de conocer el resultado obtenido del levantamiento, y al observar que no existe discrepancia significativa con la declarada en el Catastro actual, y considerando que el trabajo realizado es correcto, se presenta este Informe Topográfico ante el cliente, a los fines que estime en consideración.

3.4. Plano

A continuación, se presenta el plano que conforma el levantamiento:



LISTADO BASES DEREPLANTEO		
BASES	X	Y
ST1	711172,6268	4381166,8520
ST2	711192,8674	4381110,0948
ST3	711240,7666	4381075,8916
ST4	711377,1137	4381175,1646
ST5	711322,6070	4381254,3074
ST6	711275,2082	4381294,2146
ST7	711217,2034	4381244,8794

INFORMACIÓN ADICIONAL
SISTEMA DE REFERENCIA UTM ETRS89



LEYENDA			
	LÍMITE PARCELA		TORRE ELÉCTRICA
	LEVANTAMIENTO		BASES DE REPLANTEO
	PUERTA		EDIFICACIÓN
46192A00400438 REFERENCIA CATASTRAL			

LEVANTAMIENTO PARCELA RÚSTICA - PATERNA - VALENCIA
 REFERENCIA CATASTRAL: 46192A004004380000JG

PLANO: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	FECHA: 02/09/2019
CLIENTE: PILAR LLIBRETS-FERRIOL	ESCALA: 1:2000
AUTOR: JOSE MARÍA ABEJO-SÁNCHEZ COLEGIO OFICIAL DE INGENIERÍA GEOMÁTICA Y TOPOGRÁFICA COLEGIADO Nº 6689	NÚMERO DE PLANO: 1/1

9. ANEJO III: VALIDACIÓN POSITIVA

9.1. VALIDACIÓN POSITIVA 07/09/2019

 <p>GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA SECRETARÍA TÉCNICA DE FISCALIDAD DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO</p>	 <p>Sistema Electrónico del Catastro</p>	<h3>INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL</h3> <p>CSV: ETKHCBCGXEHMET5Z2</p>
		
<h3>Resultado de la validación</h3>		
<p>La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.</p>		
 <p>POSITIVO</p>		
<h3>Tipo de operación</h3>		
<p>DIVISIÓN</p>		
<p>Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: ETKHCBCGXEHMET5Z2 (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) Fecha de firma: 07/09/2019</p>		
		

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: ETKHCBGXEHMET5Z2

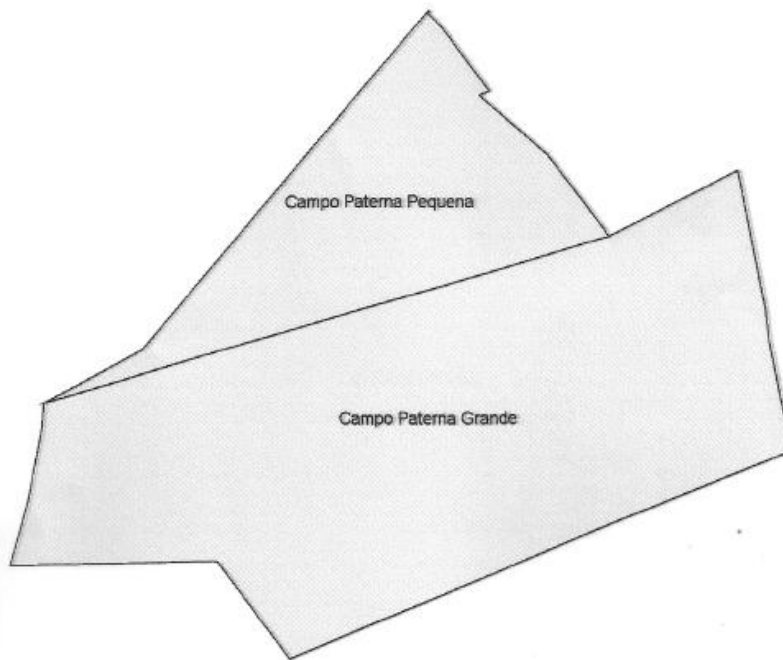
Nueva parcelación

Provincia: VALENCIA

Municipio: PATERNA

(717133 ; 4381358)

(717413 ; 4381358)



(717133 ; 4381107)

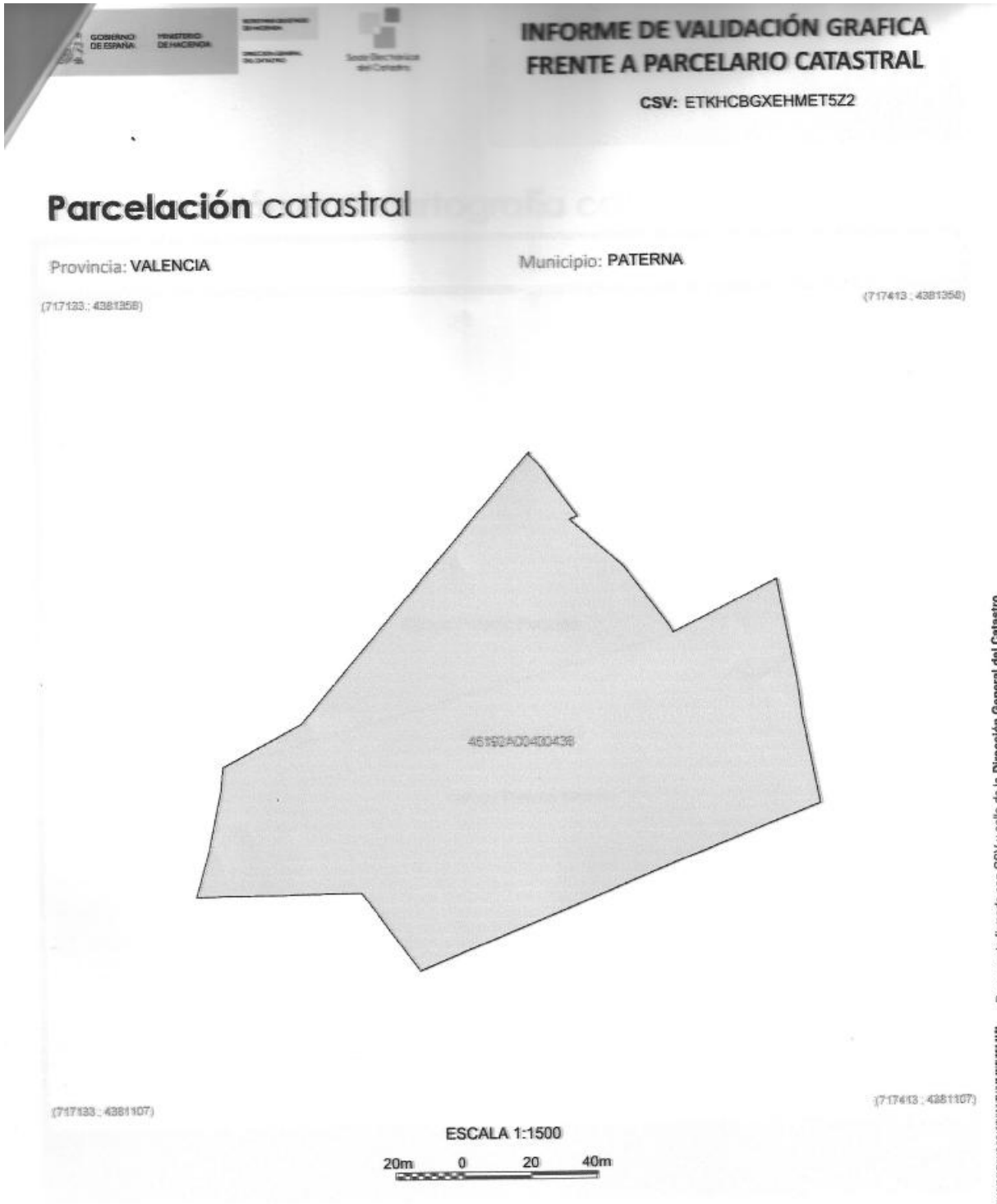
(717413 ; 4381107)

ESCALA 1:1500

20m 0 20 40m

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: ETKHCBGXEHMET5Z2 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 07/09/2019





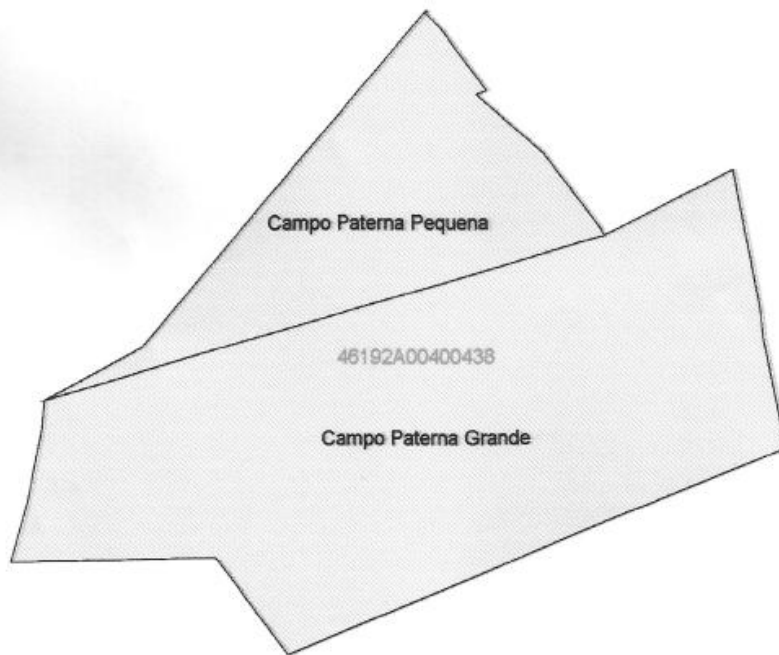
Superposición con cartografía catastral

Provincia: VALENCIA

Municipio: PATERNA

(717133 ; 4381358)

(717413 ; 4381358)



(717133 ; 4381107)

(717413 ; 4381107)

ESCALA 1:1500

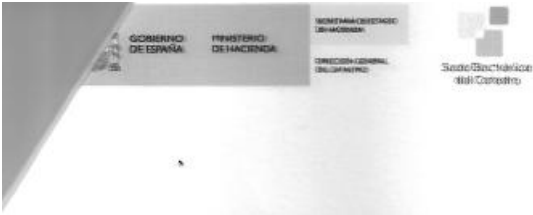
20m 0 20 40m

Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: ETKHCBGXEHMET5Z2 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 07/09/2019





INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: ETKHCBGXEHMET5Z2

Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: **46192A00400438**

Dirección **Polígono 4 Parcela 438**
PATERNA [VALENCIA]

AFFECTADA TOTALMENTE

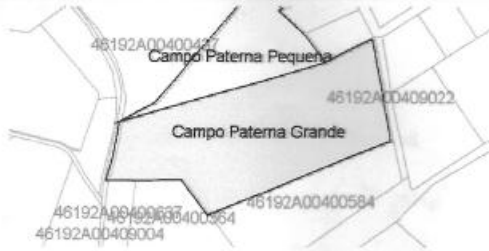
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: ETKHCBGXEHMET5Z2 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 07/09/2019



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: ETKHCBGXEHMET5Z2

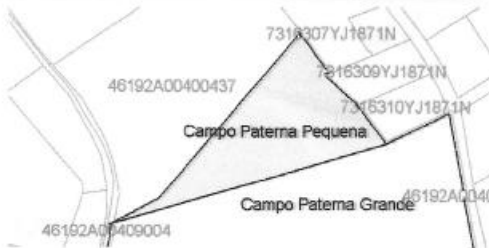
Parcelas resultantes



PARCELA **Campo Paterna Grande**
superficie **11586 m2**

LINDEROS LOCALES:
Campo Paterna Pequeña

LINDEROS EXTERNOS:
46192A00400364
46192A00400637
46192A00400584
46192A00400437
46192A00409022
46192A00409004



PARCELA **Campo Paterna Pequeña**
superficie **4066 m2**

LINDEROS LOCALES:
Campo Paterna Grande

LINDEROS EXTERNOS:
7316309YJ1871N
7316310YJ1871N
46192A00400437
7316307YJ1871N
46192A00409022
46192A00409004

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: ETKHCBGXEHMET5Z2 (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 07/09/2019



9.2. VALIDACIÓN POSITIVA 20/11/2019

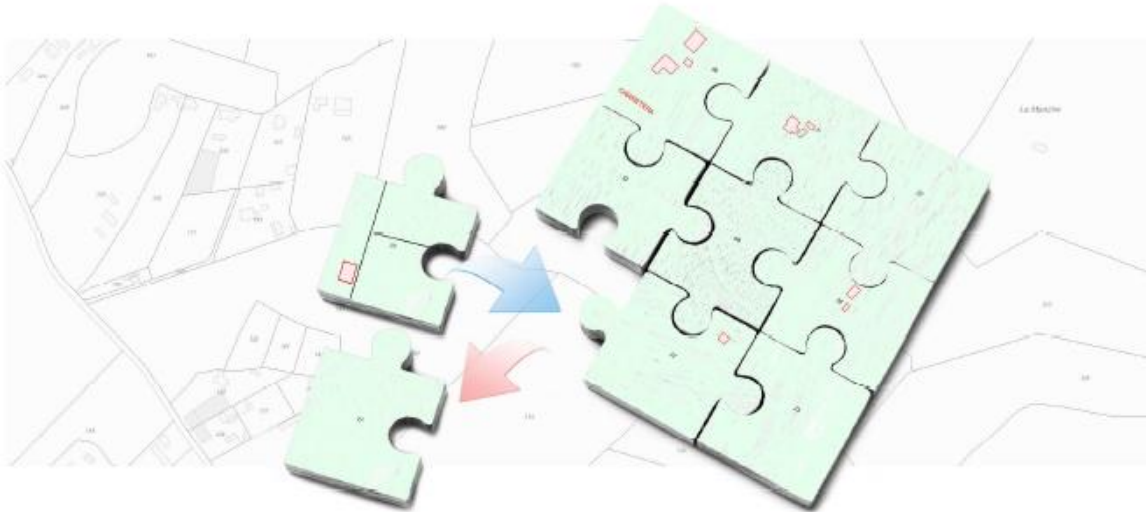


SECRETARÍA DE ESTADO
DE FISCALÍA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: AYH5A86WA46QQ237



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



POSITIVO

Tipo de operación

DIVISIÓN

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
C.S.V.: AYH5A86WA46QQ237 (verificable en <https://www.sedacatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 20/11/2019





SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: AYH5A86WA46QQ237

Nueva parcelación



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: AYH5A86WA46QQ237 (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 20/11/2019





SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: AYH5A86WA46QQ237

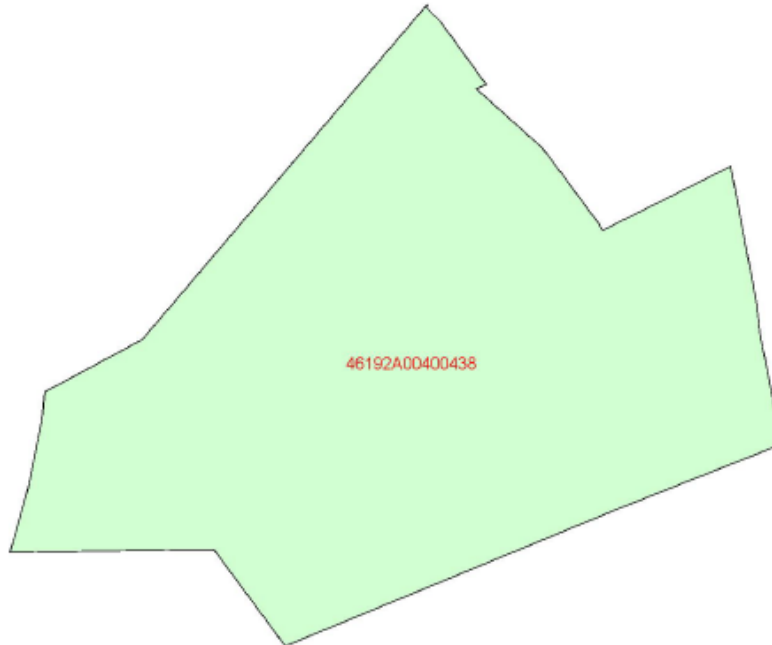
Parcelación catastral

Provincia: VALENCIA

Municipio: PATERNA

(717133 ; 4381358)

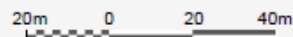
(717413 ; 4381358)



(717133 ; 4381107)

(717413 ; 4381107)

ESCALA 1:1500



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: AYH5A86WA46QQ237 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 20/11/2019





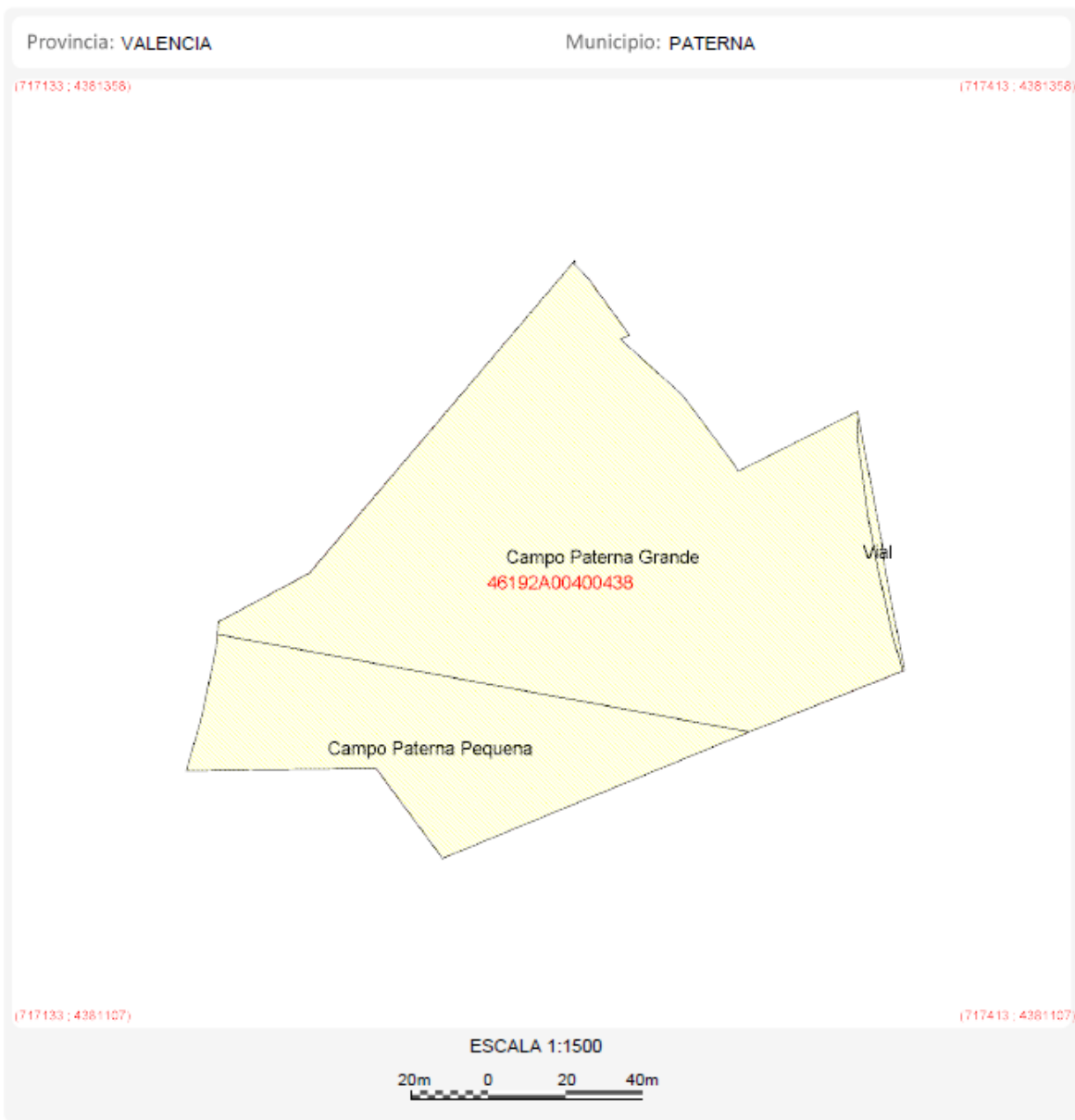
SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: AYH5A86WA46QQ237

Superposición con cartografía catastral



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: AYH5A86WA46QQ237 (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 20/11/2019



Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: AYH5A86WA46QQ237

Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 46192A00400438

Dirección Polígono 4 Parcela 438
PATERNA [VALENCIA]

AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: AYH5A86WA46QQ237 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 20/11/2019





SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: AYH5A86WA46QQ237

Parcelas resultantes

	<p>Parcela Campo Paterna Grande superficie 11501 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: Campo Paterna Pequeña Vial</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: 7316309YJ1871N 46192A00400584 7316310YJ1871N 46192A00400437 7316307YJ1871N 46192A00409022 46192A00409004</p>
	<p>Parcela Campo Paterna Pequeña superficie 4040 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: Campo Paterna Grande</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: 46192A00400364 46192A00400637 46192A00400584 46192A00409004</p>
	<p>Parcela Vial superficie 111 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: Campo Paterna Grande</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: 46192A00400584 46192A00409022</p>

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: AYH5A86WA46QQ237 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 20/11/2019



10. BIBLIOGRAFÍA

“Catastro y valoración catastral” Autores: José Luis Berne, Carmen Femenía y Jerónimo Aznar

“Tema 8 Planos, Trazado de carreteras. Asignatura Diseño Geométrico de obras. ETSIGCT” Autor: Jesús Olivares

<https://housfy.com/blog/prevalece-catastro-registro/> Actuaciones debido a discrepancias entre el Catastro y el Registro

<https://www.notariosyregistradores.com/PERSONAL/PROPIEDAD/basesgraficas-efectosjuridicos.htm> Definición y derechos del Registro de la Propiedad

<https://mistramitesyrequisitos.com/espana/certificado-urbanistico/> Obtención y descripción del Certificado Urbanístico

<https://www.sedecatastro.gob.es/> Página oficial del Catastro

<https://www.congresosdeformacion.com/tablon-edictal-unico-teu-boe-notificaciones-electronicas/> Definición Suplemento de Notificaciones

<https://www.certicalia.com/levantamiento-topografico/que-es-el-levantamiento-topografico> Definición y elementos del levantamiento topográfico

<https://www.google.es/maps/> Mapa y localización de la parcela objeto de estudio