

OPERACIÓN JURÍDICA COMPLEMENTARIA
PROYECTO DE ACTUACIÓN Ur1-M, Ur2-M, Ur3-M y Ur4-M

**INFORME PARA CORRECCIÓN DE ERROR EXISTENTE EN
FINCA DE RESULTADO A1-20-(1-2) EN PROYECTO INSCRITO**



MUNICIPIO: ALDEATEJADA
PROVINCIA: SALAMANCA

EQUIPO REDACTOR:	VICTOR CAMPAL GARCIA	Arquitecto colegiado Nº 3.469
------------------	----------------------	-------------------------------

PROMOTOR: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

Fecha de entrega: ENERO 2.017

V-2016_16-11

INFORME	3
A. CONSIDERACIONES PREVIAS	3
A.1 Determinaciones del planeamiento urbanístico vigente	4
A.2 Correspondencia entre el planeamiento urbanístico y las determinaciones del Proyecto de Actuación.....	11
B. DOCUMENTO DE RELACION DE ERRORES Y PROPUESTA DE CORRECCIONES	13
B.1 Errores respecto del Documento nº 1: Determinaciones Generales	13
B.2 Respecto del Documento nº 2: Determinaciones de Urbanización	15
B.3 Respecto del Documento nº 3: Determinaciones completas de reparcelación	16
C. ANÁLISIS DEL ERROR: FINCA DE RESULTADO A1-20-(1-2). DESCRIPCION DE LA CORRECCION PROPUESTA.....	20
C.1 Documentación según proyecto de actuación inscrito.....	21
PARCELA APORTADA: 44 (finca registral 358).....	21
C.3 Corrección propuesta.....	26
C.4 Identificación de las correcciones introducidas en la nueva documentación presentada para inscribir la corrección de errores 27	
PARCELA APORTADA: 44 (finca registral 358).....	27
C.5 Copia del documento emitido por el Ayuntamiento de Aldeatejada para notificación del error nº 13 a los titulares afectados.....	31
C.6 Copia de la Nota Simple Informativa de la parcela A1-20-(1-2) a fecha 5 de enero de 2017	33

INFORME

A. CONSIDERACIONES PREVIAS

Se redacta el presente documento con el fin de describir uno de los errores detectados en el Proyecto de Actuación inscrito en el Registro de la Propiedad Nº2 de Salamanca con fecha 6 de mayo de 2011, analizar su origen y reflejar con claridad la propuesta para su corrección en el asiento registral existente, *de manera específica y motivada, acorde ello al principio de especialidad registral que exige absoluta determinación de los derechos objeto de la inscripción en el Registro, sin que puedan resultar ambigüedades sobre la naturaleza y efectos de las correcciones.*

Dentro del Proyecto de Actuación inscrito, se han detectado errores en datos de algunas de las parcelas aportadas y resultantes: titularidades e identificación de las parcelas iniciales; datos sobre superficie de parcela resultante, edificabilidad consumida y edificaciones fuera de ordenación en alguna de las parcelas adjudicadas. Para proceder a la corrección de los mismos se redactó en septiembre de 2016 un informe por encargo del Excelentísimo Ayuntamiento de Aldeatejada. Dicho informe tiene por objeto la explicación pormenorizada y la justificación de las correcciones introducidas en el documento presentado en febrero de 2013 ante el Registro de la propiedad Nº 2 de Salamanca para la Corrección de Errores Materiales existentes en el Proyecto de Actuación de los Sectores Ur1-M, Ur2-M, Ur3-M y Ur4-M del PGOU vigente en el municipio de Aldeatejada, inscrito en el Registro de la Propiedad Nº 2 de Salamanca con fecha 6 de mayo de 2011.

Atendiendo a lo expuesto en las notas de calificación emitidas por el Registro de la Propiedad respecto de lo que se establece en el Art. 40 de la Ley Hipotecaria como condición para la rectificación del Registro, conjuntamente con la correcciones de esos errores se aportaron copias de la documentación justificativa de autorización para la corrección otorgada por los propietarios que en su momento accedieron a dicha corrección.

En el caso de este error, **no se ha logrado obtener la autorización expresa para la corrección** (mediante escritura pública o documento auténtico) **de los propietarios de la parcela resultante A1-20-(1-2)**. El técnico que suscribe informa que, además de los intentos efectuados previamente por el Ayuntamiento, personalmente he intentado por todos los medios posibles ponerme en contacto con los propietarios de esa parcela al fin de explicarles la situación y pedirles que otorgaran el consentimiento para la corrección del error. Aunque he conseguido hablar con alguno de ellos (vía telefónica), no se me ha dado la oportunidad de explicarles el alcance de la solución propuesta.

Como veremos más adelante, el error a corregir es la modificación de la superficie de la parcela adjudicada, no de la superficie de la parcela aportada ni del aprovechamiento otorgado a la finca de resultado. Dicha parcela se encuentra en la actualidad perfectamente delimitada por viales públicos y por el límite del sector (otras propiedades situadas en el casco urbano exterior al sector). Se trata, en mi opinión, de un evidente *desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles existe entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral*, motivado por un error de interpretación de los técnicos redactores del proyecto de actuación inscrito respecto de la delimitación gráfica sobre el plano (que no de la realidad) de la finca de resultado. El error está circunscrito exclusivamente a la descripción de la parcela contenida en la ficha descriptiva de la finca de resultado. No afecta, por tanto, a ningún parámetro del resto de parcelas incluidas en el Sector.

Al no haberse obtenido de los propietarios afectados el consentimiento expreso para la corrección del error, teniendo en cuenta que dicho error no afecta al resto de parcelas del sector (ni a las cuentas de liquidación), entendemos que lo más adecuado es tramitar una operación jurídica complementaria por parte del Ayuntamiento de Aldeatejada, referida exclusivamente a la parcela A1-20-(1-2).

A.1 Determinaciones del planeamiento urbanístico vigente

Según se ha comentado en puntos anteriores, la normativa urbanística vigente actualmente en el municipio de Aldeatejada es el PGOU, aprobado parcialmente con fecha 30 de marzo de 2007 (publicación BOCyL N° 101/2007 de 25 de mayo de 2007).

Previamente al PGOU la normativa urbanística aplicable eran las Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente por la C.T.U de Salamanca con fecha 15 de mayo de 1995 (publicación BOCyL N° 107/1995, de 6 de junio de 1995).

A la vista de la clasificación del suelo que se establecía en dichas Normas Subsidiarias Municipales se redactó el *Plan Parcial de iniciativa municipal que afecta a los Sectores de Sectores Ur1-M, Ur2-M, Ur3-M y Ur4-M*. El citado Plan Parcial fue aprobado por acuerdo del Pleno Corporativo de fecha 27 de noviembre de 2001 (publicación del acuerdo del Pleno Municipal de aprobación en el BOCyL N° 190/2002, de 1 de octubre de 2002, y publicación del texto completo del Plan Parcial en BOP nº 191/2002 de 3 de octubre de 2002).

En el PGOU vigente actualmente asumió íntegramente como "planeamiento asumido" la normativa urbanística establecida en el Plan Parcial de los Sectores Ur1-M, Ur2-M, Ur3-M y Ur4-M.

Sin ánimo de ser exhaustivos, con el fin de justificar algunas de las determinaciones del Proyecto de Actuación (superficie de parcelas resultantes, aprovechamiento asignado,...) reproduciremos en este punto alguna de las determinaciones contenidas en el Plan Parcial que estableció la ordenación detallada de los sectores objeto del Proyecto de Actuación, según lo siguiente:

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL EN RELACIÓN CON LAS NORMAS SUBSIDIARIAS QUE DESARROLLA.

(...)

- En cuanto a la SUPERFICIE TOTAL del Plan Parcial, una vez realizados los levantamientos precisos, ha resultado una superficie de 28,46 Has. en lugar de las 26,67 Has. que figuraban en las Normas Subsidiarias, incremento que proviene únicamente de la repercusión de la red de caminos que delimita los cuatro polígonos y que, como se puede apreciar en el correspondiente Plano de Clasificación de Suelo de las Normas Subsidiarias, estaban excluidos de la delimitación de los polígonos. Ahora por razones obvias de ordenación conjunta de todo el ámbito se ha incluido la superficie de esos caminos en la Superficie Total del Sector respetando exactamente el perímetro con el que venía definido en las Normas Subsidiarias.

(...)

- Los LÍMITES del SECTOR están exactamente fijados por tres de sus lados pues coinciden con sendos caminos vecinales al NORTE y al SUR que delimitan asimismo otros 2 Sectores colindantes de Suelo Apto para Urbanizar de tipo Residencial, el Ur3-R al Norte y el Ur4-R al Sur. Al ESTE limita en toda su extensión con la Carretera Comarcal 512 y con dos pequeñas manzanas perfectamente delimitadas de Suelo Urbano consolidado, único suelo Urbano de este margen de la carretera. Al OESTE limita en toda su extensión con un Suelo No Urbanizable de Protección del Desarrollo Urbanístico que se interpone entre el ámbito de este Plan Parcial y la futura Vía de Circunvalación de Aldeatejada prevista.

(...)

El primer planeamiento urbanístico de Aldeatejada ya clasificó este suelo como área apta para urbanizar lo que generó una gran presión constructiva sobre el mismo. Esto, unido a la proximidad a la capital de la provincia, y ser la zona de desarrollo lógico del núcleo urbano frente a la barrera del Arroyo Zurguén por el Sur-Este o la dispersión de un desarrollo lineal en un solo margen de la carretera C-512, provocó durante los años de vigencia de la normativa urbanística una ilegal ocupación del terreno por construcciones de pequeñas industrias y talleres mezcladas con viviendas unifamiliares y alguna colectiva con una urbanización precaria, todo ello en ausencia de Plan Parcial, al margen por ello de cualquier sistema de ejecución y de reparto de beneficios y cargas y sin ningún tipo de licencia o control municipal.

Esta situación se puso de manifiesto al redactar la Revisión de las Normas Subsidiarias actualmente en vigor desde 1995 al haber llegado el grado de consolidación de la zona a casi un 35% de su superficie. Ante la propuesta entonces del Ayuntamiento y de los redactores de la NN.SS. de clasificar la zona como Suelo Urbano y remitir su ordenación a un Plan Especial, el criterio de la Comisión Provincial de Urbanismo fue el de no admitir esa "urbanización" por la vía de hecho al margen del sistema previsto por la ley de Plan Parcial más Sistema de actuación y continuar considerándolo Suelo Apto para Urbanizar.

(...)

1.3.2. ANÁLISIS DE LOS USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

USOS Y EDIFICACIONES

Corno ya ha sido expuesto el Suelo del Sector ha sufrido un proceso de ocupación irregular al margen de las determinaciones de la legislación y normativa urbanística aplicable cuya secuencia ha sido en la mayor parte de los casos la siguiente:

Parcelación de la primitiva finca agrícola, completa o sucesiva, que se transmitían al promotor individual necesitado de terreno para edificar una vivienda o industria.

Acceso al Registro de la Propiedad en las parcelaciones y edificaciones anteriores a 1992; posteriormente a esa fecha el acceso al Registro ha sido muy restringido y muchas de las parcelaciones, transmisiones y edificaciones se encuentran sin registrar.

Previsión de accesos a las parcelas resultantes que en algunos casos han sido pavimentados por los constructores de las edificaciones

Conexión precaria e individualizada a las redes municipales de agua y alcantarillado

Construcciones sin proyecto técnico y sin licencia municipal

Presión al Ayuntamiento por parte de los ya residentes para que solucione el mal estado y funcionamiento de las infraestructuras.

1.3.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

El Plano de Información correspondiente y su cuadro anexo demuestran la compleja y heterogénea estructura de la propiedad catastral por propietarios, parcelas y construcciones existentes justificación por sí sola de que la única alternativa de gestión posible es la gestión pública a través del Sistema de Cooperación asumiendo el Ayuntamiento de Aldeatejada la dirección y ejecución de todo el proceso.

(...)

1.4.1. PROBLEMAS Y OBJETIVOS RELATIVOS A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

PROBLEMAS:

La totalidad de las edificaciones existentes se han construido al margen de la legalidad urbanística al asentarse sobre suelo apto para urbanizar sin Plan Parcial.

Carecen, por tanto, de licencia de obras.

En la mayor parte de los casos han transcurrido mas de cuatro años desde su construcción lo que hace inviable cualquier medida de restauración del orden jurídico conculcado.

Al no estar legalizadas muchas de ellas no han podido ser inscritas en el Registro de la Propiedad.

Otras si han tenido acceso al Registro aprovechando la indefinición legal anterior a la Ley 8/90 y al Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992

El carácter ilegal y sin documentación de las edificaciones dificulta numerosos actos jurídicos como transmisiones, hipotecas, fiscalidad, etc.

Las tipologías no son homogéneas aunque predomina la vivienda residencial aislada y la nave taller o almacén

No existe una distribución espacial racional de usos y tipologías mezclándose en las mismas manzanas, viviendas unifamiliares, retranqueadas y alineadas, naves industriales e incluso instalaciones ganaderas

OBJETIVOS:

Establecer el planeamiento de desarrollo que permita una gestión municipal de las licencias de obras conforme a la legalidad

Crear las bases jurídicas para poder tramitar y aprobar expedientes de legalización de las construcciones, usos y actividades existentes.

Poder proporcionar la documentación urbanística exigida para acceder al Registro de la Propiedad.

Dotar a todas las parcelas y construcciones de los requisitos jurídicos para que puedan integrarse sin problemas en el tráfico jurídico inmobiliario, financiero y mercantil.

Proporcionar el marco jurídico necesario para regular los usos de las parcelas y construcciones existentes y facilitar así los posibles cambios de usos removiendo los actuales obstáculos a la libertad de establecimiento de actividades económicas.

Respetar prácticamente en su totalidad la edificación y usos existentes con el fin de que sea más fácilmente aceptable la imposición de las cargas que conllevará el proceso de gestión.

La ausencia casi total de indemnizaciones por desalojos o derribos de lo existente hará menos gravosos los costes de urbanización y menos traumática la aceptación de la "nueva" ordenación

Racionalizar para el futuro la distribución espacial de los usos y tipologías edificatorias

(...)

1.4.4. PROBLEMAS Y OBJETIVOS RELATIVOS A LAS CESIONES DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES.

PROBLEMAS:

La cesión de los terrenos necesarios para ubicar en ellos los estándares obligatorios del Sistema de Espacios Libres y Dotaciones, si bien es teóricamente equidistribuida entre el conjunto de los propietarios a través del mecanismo del Aprovechamiento Tipo, al realizar la correspondiente Reparcelación los propietarios originales de esos terrenos se ven "desplazados" de sus parcelas hacia otras nuevas, normalmente más pequeñas de superficie, aunque aptas para materializar el aprovechamiento que les

corresponde.

Estos propietarios serán seguramente los que más resistencias plantearán al Plan Parcial pues la mayor parte de ellos son pequeños propietarios que compraron en su día las parcelas para edificar libremente su vivienda (chalet) o industria y ahora se les sustituye esa parcela por otra mucho más pequeña aunque de aprovechamiento más intensivo y con características tipológicas y formales muy condicionadas.

En este Sector parcialmente consolidado por edificaciones construidas ilegalmente y sin una estructura previa, el sistema de espacios libres y dotaciones, además de su función primera de servir a ocio y esparcimiento, cobra una importancia fundamental para estructurar y esponjar lo ya consolidado, lo que hace imprescindible su ubicación en la zona de mas centralidad del Sector (que afortunadamente ha coincidido con la existencia de terrenos vacantes). Los poseedores de terrenos en esas zonas ya con altas expectativas previas van a ser comparativamente perjudicados respecto del resto de los propietarios.

(...)

1.5. PROPUESTA DE PLANEAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.

Como paso previo a la justificación de las determinaciones de ordenación, el Plan Parcial parte de una división del Sector en CUATRO clases de manzanas con aprovechamiento lucrativo, cada una de ellas con una ordenación diferente y con particularidades en la gestión:

MANZANAS TIPO A:

Son manzanas consolidadas en su mayor parte y que en virtud de los Art. 90 y 92 del Reglamento de Gestión Urbanística conservan íntegra su estructura parcelaria originaria, esté edificada o no, sin perjuicio de pequeñas regularizaciones de linderos y alineaciones.

MANZANAS TIPO B:

Son manzanas de nueva parcelación y de uso predominantemente Residencial destinadas fundamentalmente a ubicar en ellas los aprovechamientos de los propietarios cuyos terrenos originarios han sido destinados por el plan a viales, zonas verdes, dotaciones u otros usos incompatibles con la propiedad privada sobre los mismos.

MANZANAS TIPO A-B:

Son manzanas mixtas de A y B, esto es manzanas con gran porcentaje de suelo vacante que en la parte consolidada conservan su estructura parcelaria originaria y en la parte vacante se produce una nueva parcelación.

MANZANAS TIPO C:

Son manzanas cuyos propietarios tienen grandes parcelas ocupadas fundamentalmente por actividades agropecuarias cuya parcelación y ordenación de volúmenes y alineaciones interiores se difiere a Estudio de Detalle o a Proyecto único de Manzana o gran parcela, sin perjuicio de lo anterior, se propone una ordenación de detalle no vinculante pero que exime de redactar Estudio de Detalle de aceptarse la misma en el momento en que el particular decida su desarrollo.

1.5.1. EN RELACIÓN CON LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

El Planeamiento prevé respetar prácticamente en su totalidad la edificación y usos existentes con el fin de hacer menos traumática la aceptación de la nueva ordenación y para evitar las indemnizaciones por desalojos o derribos de lo existente, lo que haría muy gravosos los costes de urbanización y mayores las cargas que conllevará el proceso de gestión.

Existen edificaciones que, en principio, no se ajustan a las Normas Subsidiarias en cuanto a las alturas y plantas, sin embargo por aplicación directa las determinaciones Art. 90 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/198 de 25 de Agosto), todas ellas pueden ser adjudicadas directamente a sus primitivos propietarios sin que exista obligación legal de derribar ninguna de ellas. Es el Plan Parcial el que legaliza excepcionalmente su actual situación, obligándoles a aportar a los procesos de cesión, urbanización y equidistribución en función de su aprovechamiento real por lo que dichos edificios no seguirán el régimen de "fuera de ordenación" del Art. 60.1 de la actualmente vigente Ley del Suelo (T.R. de 1.976), ello independientemente de que cuando se proceda a la sustitución de los mismos la nueva edificación deberá cumplir con la ordenanza de manzana en la que se localice.

Sin embargo, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 100.2 del Reglamento de Gestión, en la cuenta de liquidación se incluirán los excesos de aprovechamiento materializado sobre el patrimonializable y pagarán las cuotas de urbanización en función del aprovechamiento realmente materializado.

Solamente se tendrá que derribar algún pequeño cobertizo agrícola para abrir nuevas vías públicas, previa la correspondiente

indemnización por su valor al antiguo propietario.

(...)

La ordenación propuesta va en función a las clases de Manzanas:

MANZANAS TIPO A:

Se conserva toda la parcelación y edificación existente.

Se permite ampliar la edificación existente.

(...).

En las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial se determina lo siguiente:

(...)

Art. 6.- Definiciones de conceptos urbanísticos

6.1. A los efectos de la aplicación de las presentes normas, los términos que aparecen en el Plan se ajustarán a los definidos en la legislación vigente.

6.2. Definición de conceptos específicos establecidos para este Plan Parcial:

Manzanas Tipo A: Manzanas consolidadas en parte y que conservan íntegra su estructura parcelaria salvo por las cesiones para viales.

Uso mixto: residencial-industrial

En lo que respecta la regulación de los usos existe una subdivisión en este tipo de manzanas:

A-1: De uso existente predominantemente Residencial, por lo que así se mantendrá en el futuro no permitiendo la edificación de Naves exclusivamente industriales aunque sí la tipología de Nave-Taller con vivienda.

A-2: En las que se ha consolidado un uso predominantemente industrial en Nave aislada o adosada. En esas manzanas solamente se permitirá el uso residencial vinculado a la industria.

Manzanas Tipo B: Manzanas residenciales de nueva parcelación.

Se establecen dos tipologías de edificación:

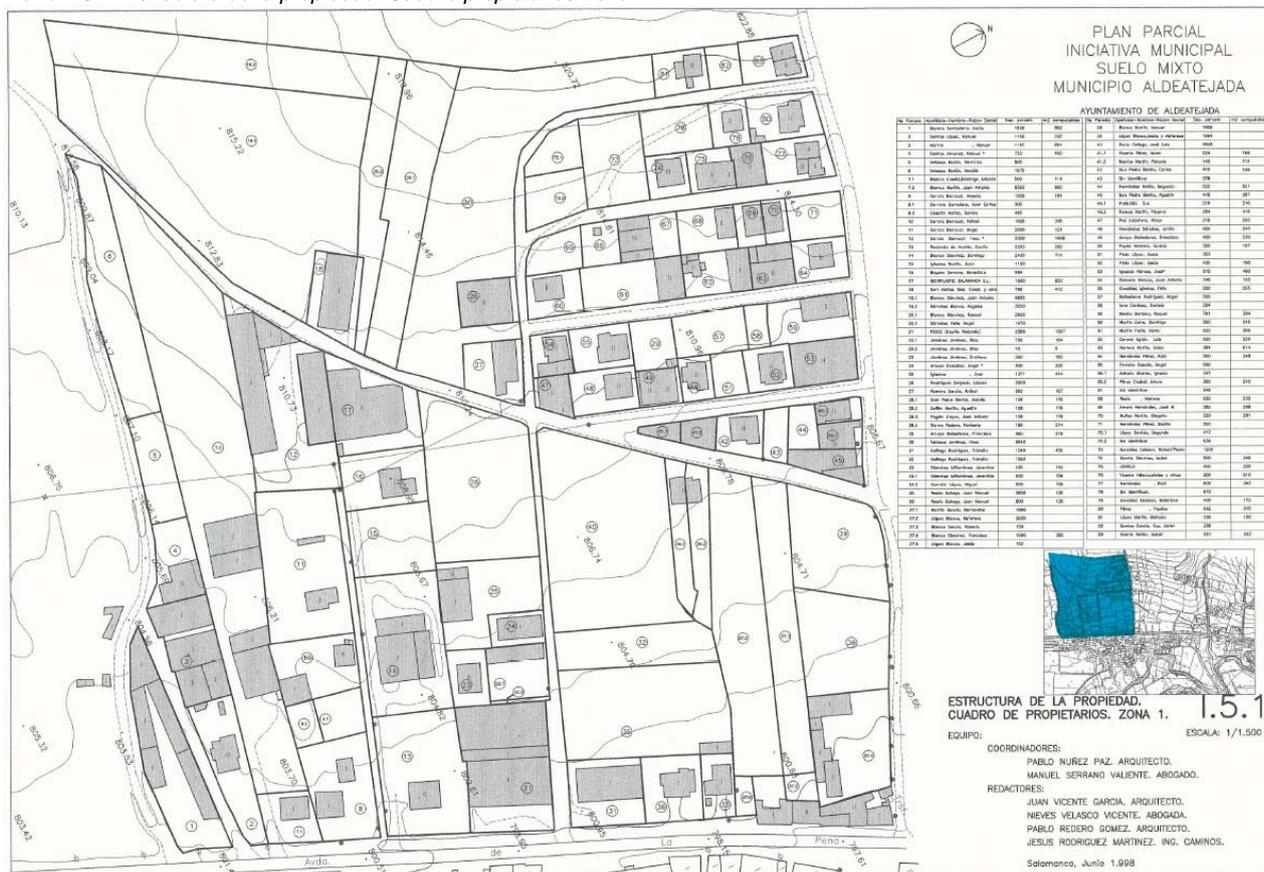
B-1: vivienda unifamiliar adosada de ocupación extensiva en parcelas con superficie superior a 200 m²

B-2: vivienda unifamiliar agrupada con ocupación intensiva en parcelas de superficie inferior a los 200 m²

(...)

PLANOS

Plano I.5.1. Estructura de la propiedad. Cuadro propietarios Zona 1



Plano I.5.2. Estructura de la propiedad. Cuadro propietarios Zona 2



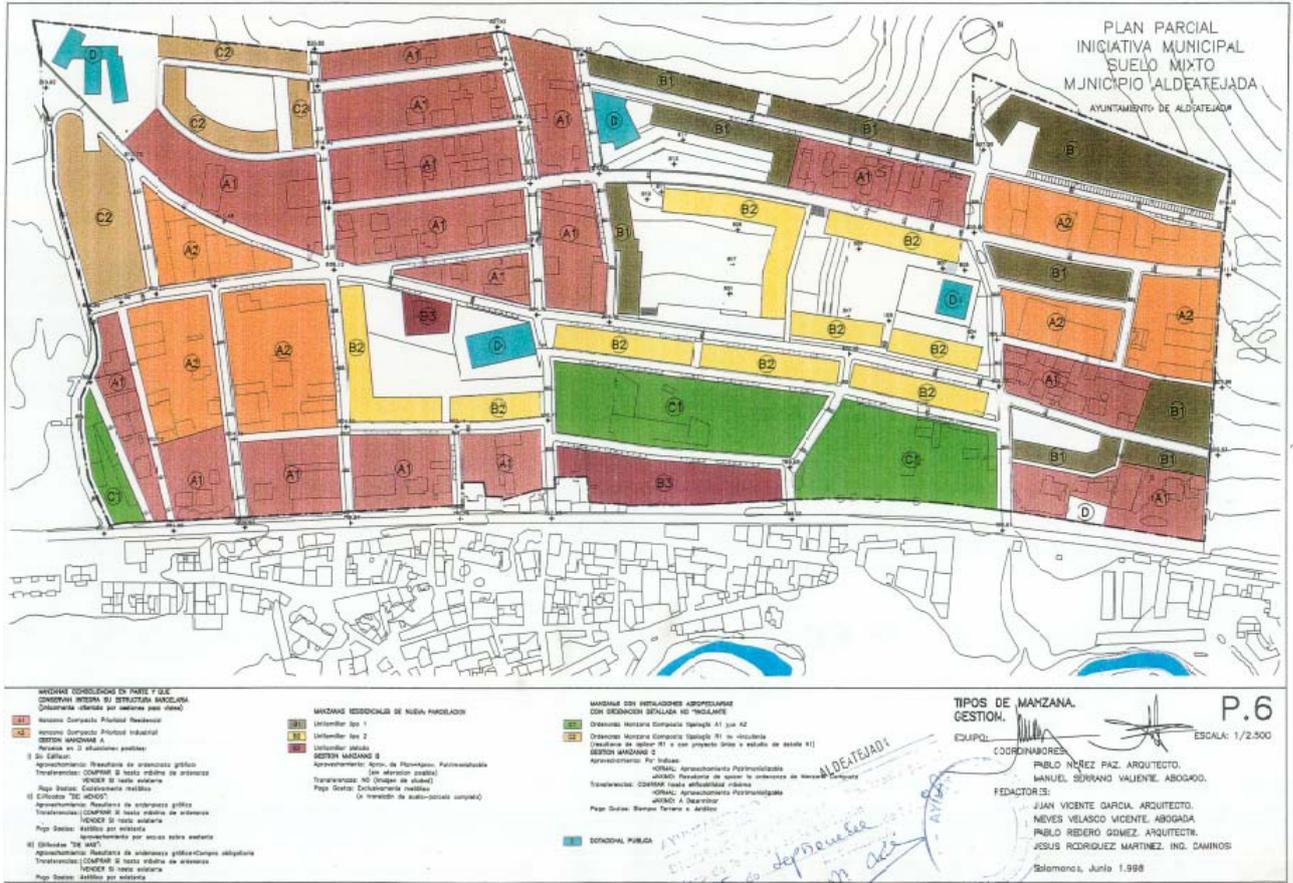
Plano I.5.3. Estructura de la propiedad. Cuadro propietarios Zona 3



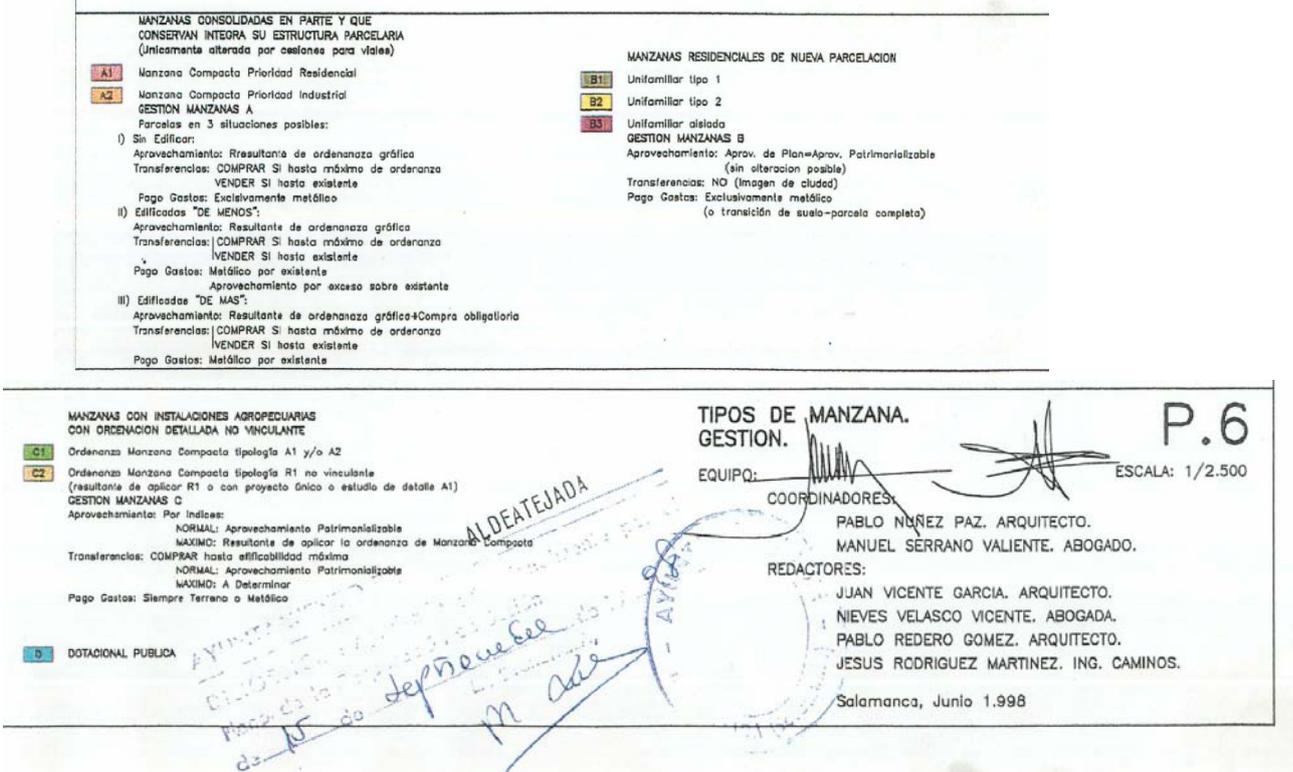
Plano P-3. Usos y aprovechamientos. Cesiones



Plano P-6. Tipos de manzana. Gestión



Detalle de la leyenda del plano P.6



A.2 Correspondencia entre el planeamiento urbanístico y las determinaciones del Proyecto de Actuación

Del examen de los diferentes documentos que integran el Plan Parcial que establece la ordenación detallada de los Sectores se desprende que, ante la problemática situación existente (ocupación ilegal de aproximadamente el 35% del sector, la compleja y heterogénea estructura de la propiedad catastral, etc), el Ayuntamiento de Aldeatejada, dirigido por el equipo redactor, optó en su momento por *Respetar prácticamente en su totalidad la edificación y usos existentes con el fin de que sea más fácilmente aceptable la imposición de las cargas que conllevará el proceso de gestión. (...). La cesión de los terrenos necesarios para ubicar en ellos los estándares obligatorios del Sistema de Espacios Libres y Dotaciones, si bien es teóricamente equidistribuida entre el conjunto de los propietarios a través del mecanismo del Aprovechamiento Tipo, al realizar la correspondiente Reparcelación los propietarios originales de esos terrenos se ven "desplazados" de sus parcelas hacia otras nuevas, normalmente más pequeñas de superficie, aunque aptas para materializar el aprovechamiento que les corresponde.*

Con estas premisas el Plan Parcial parte de una división del Sector en CUATRO clases de manzanas con aprovechamiento lucrativo, cada una de ellas con una ordenación diferente y con particularidades en la gestión:

MANZANAS TIPO A:

Son manzanas consolidadas en su mayor parte y que en virtud de los Art. 90 y 92 del Reglamento de Gestión Urbanística conservan íntegra su estructura parcelaria originaria, esté edificada o no, sin perjuicio de pequeñas regularizaciones de linderos y alineaciones.

MANZANAS TIPO B:

Son manzanas de nueva parcelación y de uso predominantemente Residencial destinadas fundamentalmente a ubicar en ellas los aprovechamientos de los propietarios cuyos terrenos originarios han sido destinados por el plan a viales, zonas verdes, dotaciones u otros usos incompatibles con la propiedad privada sobre los mismos.

MANZANAS TIPO A-B:

Son manzanas mixtas de A y B, esto es manzanas con gran porcentaje de suelo vacante que en la parte consolidada conservan su estructura parcelaria originaria y en la parte vacante se produce una nueva parcelación.

MANZANAS TIPO C:

Son manzanas cuyos propietarios tienen grandes parcelas ocupadas fundamentalmente por actividades agropecuarias cuya parcelación y ordenación de volúmenes y alineaciones interiores se difiere a Estudio de Detalle o a Proyecto único de Manzana o gran parcela, sin perjuicio de lo anterior, se propone una ordenación de detalle no vinculante pero que exime de redactar Estudio de Detalle de aceptarse la misma en el momento en que el particular decida su desarrollo.

En relación con las edificaciones existentes *"El Planeamiento prevé respetar prácticamente en su totalidad la edificación y usos existentes con el fin de hacer menos traumática la aceptación de la nueva ordenación y para evitar las indemnizaciones por desalojos o derribos de lo existente, lo que haría muy gravosos los costes de urbanización y mayores las cargas que conllevará el proceso de gestión. (...) Existen edificaciones que, en principio, no se ajustan a las Normas Subsidiarias en cuanto a las alturas y plantas, sin embargo por aplicación directa las determinaciones Art. 90 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/198 de 25 de Agosto), todas ellas pueden ser adjudicadas directamente a sus primitivos propietarios sin que exista obligación legal de derribar ninguna de ellas. Es el Plan Parcial el que legaliza excepcionalmente su actual situación, obligándoles a aportar a los procesos de cesión, urbanización y equidistribución en función de su aprovechamiento real por lo que dichos edificios no seguirán el régimen de "fuera de ordenación" del Art. 60.1 de la actualmente vigente Ley del Suelo (T.R. de 1.976), ello independientemente de que cuando se proceda a la sustitución de los mismos la nueva edificación deberá cumplir con la ordenanza de manzana en la que se localice.*

Sin embargo, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 100.2 del Reglamento de Gestión, en la cuenta de liquidación se incluirán los excesos de aprovechamiento materializado sobre el patrimonializable y pagarán las cuotas de urbanización en función del aprovechamiento realmente materializado.

La ordenación propuesta en el Plan Parcial, en función de las clases de Manzanas, establece que **en las manzanas tipo A se conserva toda la parcelación y edificación existente.**

En las Ordenanzas Regulatoras, en la **Definición de conceptos específicos establecidos para este plan** se determina que las **Manzanas Tipo A son Manzanas consolidadas en parte y que conservan íntegra su estructura parcelaria salvo por las cesiones para viales.**

Las **Manzanas Tipo B** son manzanas residenciales de nueva parcelación, con dos tipologías de edificación:

B-1: vivienda unifamiliar adosada de ocupación extensiva en parcelas con superficie superior a 200 m²

B-2: vivienda unifamiliar agrupada con ocupación intensiva en parcelas de superficie inferior a los 200 m²

Según lo determinado en el punto 3º del Art. 240 de RUCyL, “los proyectos de actuación no pueden establecer determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento urbanístico ni suprimir o modificar las que estén vigentes, (...)”.

B. DOCUMENTO DE RELACION DE ERRORES Y PROPUESTA DE CORRECCIONES

Se ha presentado un Informe para la Corrección de Errores Materiales Existentes en el que se enumeran los errores que se han detectado en el Proyecto de Actuación inscrito en el Registro de la Propiedad Nº 2 en mayo de 2011, cuyas determinaciones están actualmente vigentes a efectos del derecho de propiedad.

En ese documento se identifican los errores inscritos con su correspondientes correcciones contenidas en el documento de Corrección de Errores aprobado por el Ayuntamiento de Aldeatejada en febrero de 2013. Se analiza la incidencia de cada error y la repercusión de la corrección propuesta respecto del resto de parcelas o cualquier otra determinación que pudiera verse afectada. Por último, se incorpora a la documentación de corrección de errores la prestación de consentimiento y conformidad por parte de los propietarios afectados, a la vista de la propuesta de corrección de errores aprobada por el Ayuntamiento de Aldeatejada en febrero de 2013.

Al final de este documento, se ha realizado el mismo procedimiento con el error que afecta a la finca de resultado A1-20-(1-2), a excepción del último punto, ya que no se tiene consentimiento para la corrección del error por parte de los propietarios afectados. En este caso se adjunta copia de la notificación emitida por el Ayuntamiento de Aldeatejada para notificar dicho error a los titulares de la parcela afectados.

B.1 Errores respecto del Documento nº 1: Determinaciones Generales

En el Art. 241 del RUCyL se establecen las determinaciones generales que deben contener los proyectos de actuación, entre las cuales se encuentran las siguientes:

(...)

c) *Identificación registral de las fincas incluidas en la unidad*

d) *Relación de propietarios de las fincas incluidas en la unidad, según las titularidades que consten en el registro de la propiedad, indicando sus domicilios a efectos de notificaciones (...)*

Como podremos comprobar en la relación exhaustiva de los errores que figura en el documento de Corrección de errores, en el Proyecto de Actuación registrado en mayo de 2011 existen algunos errores en la identificación registral de algunas de las parcelas aportadas: se han identificado registralmente como parcelas aportadas algunas fincas registrales que están fuera del ámbito del sector. En el mismo sentido de lo anterior, por efecto de la incorrecta identificación registral de alguna de las parcelas aportadas, se ha incluido en el procedimiento a algunos propietarios que en realidad no están afectados por el procedimiento. También se ha detectado la existencia de algún error en la identificación del domicilio de alguno de los propietarios.

La corrección de los errores existentes no afecta a datos de cálculos de aprovechamiento y de las cuotas de participación de las fincas de resultado de la reparcelación:

No se modifican los límites del sector.

No se modifica la superficie total ni parcial de ninguna de las parcelas aportadas con derecho a aprovechamiento lucrativo. Solamente se corrige la identificación registral de algunas de ellas, y en algún caso sus titulares. La corrección no supone por tanto ninguna modificación respecto del aprovechamiento total de los sectores, ni del aprovechamiento parcial asignado a cada una de las fincas de resultado.

Según lo establecido en el punto 1.5.1 del Plan Parcial, cada parcela inicial debe “aportar a los procesos de cesión, equidistribución en función de su aprovechamiento real (...)”. El citado aprovechamiento real se ha calculado por aplicación de los distintos coeficientes sobre la superficie de la parcela aportada. Como se ha dicho anteriormente **las correcciones que se pretenden realizar no modifican en ningún caso la superficie de ninguna de las parcelas aportadas sobre las que, por aplicación del aprovechamiento asignado, se obtuvieron los aprovechamientos de las fincas resultantes; por tanto las correcciones no suponen la modificación de las cuotas de participación asignadas a las fincas de resultado.**

Así, en las Determinaciones Generales del Proyecto de Actuación inscrito en mayo de 2011 se determina lo siguiente:

4.- DATOS GENERALES:

Con los datos contenidos en el Proyecto de Actuación aprobado definitivamente, los recursos de reposición presentados, el Informe del técnico Municipal y la revisión final realizada, los datos generales son los que se indican a continuación:

.- Superficie total:	289.568,2518 m ²
.- Superficie sistemas generales:	20.184,4953 m ²
.- Superficie lucrativa total:	269.383,7565 m ²
.- Aprovechamiento privado:	145.467,2285 m ²
.- Cesión obligatoria aprov.:	16.163,0254 m ²

En el documento de Correcciones del Proyecto de Actuación aprobado por el Ayuntamiento de Aldeatejada con fecha 11 de febrero de 2013 el (BOP de 28 de febrero y BOCyL de 1 marzo de 2013), no se modifica ningún dato general:

4.- DATOS GENERALES:

Con los datos contenidos en el Proyecto de Actuación aprobado definitivamente, los recursos de reposición presentados, el Informe del técnico Municipal y la revisión final realizada, los datos generales son los que se indican a continuación:

.- Superficie total:	289.568,2518 m ²
.- Superficie sistemas generales:	20.184,4953 m ²
.- Superficie lucrativa total:	269.383,7565 m ²
.- Aprovechamiento privado:	145.467,2285 m ²
.- Cesión obligatoria aprov.:	16.163,0254 m ²

B.2 Respetto del Documento nº 2: Determinaciones de Urbanización

No se hacen correcciones sobre lo establecido en las determinaciones de urbanización del Proyecto de Actuación inscrito en mayo de 2011.

En este sentido, en el punto 4 de las determinaciones de urbanización se estableció lo siguiente:

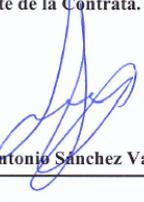
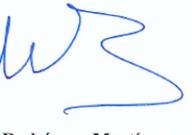
4.- RESUMEN DE PRESUPUESTO:

Aplicando los precios indicados en el Cuadro de Precios nº1 a las mediciones generales indicadas, se consigue un Presupuesto de Ejecución Material de TRES MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS (3.598.747,57 €).

Incrementado en un trece por ciento (13%) en concepto de Gastos Generales, en un seis por ciento (6%) en concepto de Beneficio Industrial y en un dieciséis por ciento (16%) de I.V.A., obtenemos como Presupuesto de Base de Licitación la cantidad de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS ONCE EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS (4.967.711,14 €).

En el documento de Correcciones del Proyecto de Actuación aprobado por el Ayuntamiento de Aldeatejada con fecha 11 de febrero de 2013 el (BOP de 28 de febrero y BOCyL de 1 marzo de 2013), no se modifica ningún dato respecto de las determinaciones de urbanización.

Sin embargo, en este punto es preciso recordar que, a día de hoy, las obras de urbanización se encuentran completamente finalizadas, habiendo sido recibidas por el Ayuntamiento de Aldeatejada con fecha 23 de julio de 2009.

FECHA: En Salamanca a 23 de Julio de 2009	
<p>Facultativo representante de la Administración contratante</p>  <p>Fdo.: Herminio F. Velasco Marco</p>	<p>Los Asistentes que al margen se relacionan, se reúnen en e día de la fecha con el objeto de llevar a cabo la recepción de las obras relativas al proyecto indicado, a los efectos prevenidos en los artículos 205 y 218 de la Ley de Contratos del Sector Público (LEY 30/2007, del 30 de octubre)</p>
<p>Representante de la Contrata.</p>  <p>Fdo.: Luis Antonio Sánchez Valle</p>	<p>Tras proceder al reconocimiento de las obras se comprueba que se han ejecutado de acuerdo con el proyecto aprobado e instrucciones dadas por el Facultativo director de las obras encontrándose en buen estado por lo que pueden ser entregadas a uso público, dándose por recibidas en este acto, iniciándose cor esta fecha la medición final y el plazo de garantía establecido en e pliego de cláusulas administrativas particulares.</p>
<p>El Director de la Obra.</p>  <p>Fdo: Jesús Rodríguez Martínez</p>	<p>Se hace constar que el contratista adquiere el compromiso de sustituir en el mes de octubre de 2009 todos aquellos árboles que cuentan con un tamaño inferior al definido en el proyecto.</p> <p>Y para que así conste, firman este ACTA en cuádruplicad ejemplar, en el lugar y fecha arriba indicados.</p>

El técnico que suscribe el presente documento tiene constancia que el coste de las obras de urbanización se ha visto modificado respecto de lo determinado en el en el Proyecto de Actuación inscrito en mayo de 2011 y en el documento de Correcciones del Proyecto de Actuación aprobado por el Ayuntamiento de Aldeatejada con fecha 11 de febrero de 2013.

Como puede comprobarse en el documento de corrección de errores, la modificación de los costes de urbanización (así como de cualquier otro coste que pudiera imputarse al proceso de urbanización) no supone la alteración de datos registrales de las fincas de resultado, como pueda ser el aprovechamiento asignado a las parcelas o las cuotas de participación, que se calculan en función del aprovechamiento real que le corresponde a cada parcela. Solamente suponen la modificación de las cuentas de liquidación provisional, que como su propio nombre indica, son provisionales hasta la liquidación definitiva de la reparcelación (art. 249, 1. f del RUCyL)

B.3 Respetto del Documento nº 3: Determinaciones completas de reparcelación

En el Proyecto de Actuación inscrito en el Registro de la Propiedad en Mayo de 2011 se ha detectado que existen algunos errores respecto de la documentación que debe constar en dicho proyecto según lo determinado en el Art. 249 del RUCyL. En este punto identificaremos de forma genérica los errores más significativos:

Por efecto de la inclusión en el sector de algunas parcelas registrales que no pertenecían al mismo, se ha incluido en la reparcelación a titulares que en realidad no están afectados.

Existe algún error de descripción de las construcciones existentes en las parcelas aportadas (y por tanto en las fincas de resultado): en algún caso se ha confundido el uso de algunas de las edificaciones existentes (se han identificado naves como viviendas y/o viceversa). Este error de identificación en el uso de las construcciones existentes no tiene incidencia en el resto del Sector.

Se han detectado errores en la superficie asignada a las fincas de resultado en el documento inscrito. Decimos que este error solo existe en la documentación que forma parte del proyecto inscrito porque, según han demostrado los propios propietarios, a la vista de la realidad física de la configuración de las parcelas existentes (ya consolidadas y perfectamente delimitadas) se comprueba que la superficie de dichas parcelas es distinta a la que se establece numéricamente en el proyecto. Los errores se han detectado en parcelas cuya configuración física estaba completamente consolidada previamente a la redacción del Plan Parcial y del Proyecto de Actuación, aceptada por la normativa del Plan Parcial (pto1.5 propuesta de planeamiento y justificación de las determinaciones del plan parcial), y cuyos límites no se han modificado “salvo pequeñas regularizaciones de linderos y alineaciones” reconocidas y aceptadas por el propio Plan Parcial. En unos casos afectan a dos parcelas colindantes; en otros, a los límites de las fincas de resultado respecto de los viales que las rodean (fruto de las pequeñas regularizaciones de alienaciones reconocidas en el plan parcial).

Se trata de errores técnico-gráficos provocados en unos casos por una incorrecta transcripción de la realidad a los planos, y de éstos a los datos aritméticos existentes en los documentos del proyecto inscrito; en otros casos se ha interpretado mal el significado de alguna línea existente en la cartografía con la que trabajaron los técnicos redactores (confundiendo líneas auxiliares con líneas de límites de propiedad).

Teniendo en cuenta que el aprovechamiento real asignado a cada finca de resultado viene dado como consecuencia de la superficie de las parcelas aportadas (por aplicación del punto 1.5.1 del Plan Parcial), la corrección del dato erróneo “superficie de parcela resultante” no afecta a las cuotas individuales de cada finca ni a la de las restantes finas de resultado del sector.

Así, a la vista de la Tabla 3.1 (CUENTAS DE LIQUIDACION INDIVIDUAL (DERECHOS) del Proyecto de Actuación inscrito en 2011, la Corrección de Errores aprobada en febrero de 2013 no implica modificación del aprovechamiento ni total ni individual asignado a las parcelas de resultado, ya que en ambos casos está calculado partiendo “de la superficie real medida de las parcelas de los titulares de las mismas”.

En ambos casos el aprovechamiento total real correspondiente a los propietarios asciende a 145.467,2285 m²

Datos resumen Tabla 3.1 (Cuentas de liquidación individual. Derechos) proyecto inscrito 2011

Σ SUPERFICIE PARCELAS APORTADAS (m ²) = 269.383,7566	
Σ 100% APROVECHAMIENTO PARCELAS (m ² usap) = 161.630,2540	
Σ 90% APROVECHAMIENTO PARCELAS (m ² usap) = 145.467,2286	
Σ NÚMERO DE VIVIENDAS (uds) = 450	

Datos resumen Tabla 3.1 (Cuentas de liquidación individual. Derechos) Corrección Errores febrero 2013

Σ SUPERFICIE PARCELAS APORTADAS (m ²) = 269.383,7566	
Σ 100% APROVECHAMIENTO PARCELAS (m ² usap) = 161.630,2540	
Σ 90% APROVECHAMIENTO PARCELAS (m ² usap) = 145.467,2286	
Σ NÚMERO DE VIVIENDAS (uds) = 450	

En el mismo sentido de lo anterior, en la Tabla 3.2.1 (Cuentas de liquidación individual (PARCELAS ASIGNADAS) del Proyecto de Actuación inscrito en 2011 “se reflejan las parcelas resultantes completas que se adjudican a cada propietario”. De la comparación con la tabla 3.1 Corrección de Errores aprobada en febrero de 2013, se comprueba que las correcciones introducidas no modifican los derechos parciales ni totales de las parcelas adjudicadas.

Datos resumen Tabla 3.2.1 (Cuentas de liquidación individual. Parcelas asignadas) Corrección Errores febrero 2013

Σ 90% APROVECHAMIENTO TEÓRICO (m ² uap) = 145.467,2286
Σ APROVECHAMIENTO REAL PARCELAS ASIGNADAS (m ² uap) = 145.467,2228
Σ DIFERENCIAS APROVECHAMIENTO REAL-TEÓRICO (m ² uap) = -0,0058

Datos resumen Tabla 3.2.1 (Cuentas de liquidación individual. Parcelas asignadas) proyecto inscrito 2011

Σ 90% APROVECHAMIENTO TEÓRICO (m ² uap) = 145.467,2287
Σ APROVECHAMIENTO REAL PARCELAS ASIGNADAS (m ² uap) = 145.467,2228
Σ DIFERENCIAS APROVECHAMIENTO REAL-TEÓRICO (m ² uap) = -0,0059

Por último, en la Tabla 3.3 (Cuentas de liquidación individual. Cantidades) del proyecto inscrito en mayo de 2011 se establecen las cantidades que correspondería pagar a cada parcela, según lo siguiente:

Datos resumen Tabla 3.3 (Cuentas de liquidación individual. Reparto de cantidades) proyecto inscrito 2011

Σ 90% APROVECHAMIENTO TEÓRICO PARCELAS (m ² uap) = 145.467,2228
Σ APROVECHAMIENTO REAL PARCELAS ASIGNADAS (m ² uap) = 152.804,2150
Σ COSTE TOTAL (€) = 5.325.000,0000
Σ % PARTICIPACIÓN = 100,000000%

Los datos anteriormente expuestos están calculados teniendo en cuenta los costos de la urbanización establecidos en el punto 6.7 (CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL), dividido por el aprovechamiento total real de las parcelas resultantes al que, excepcionalmente para este sector, hay que sumar el exceso de aprovechamiento consumido en alguna de las fincas de resultado según lo determinado en el punto 1.5.1 de la normativa del Plan Parcial:

“1.5.1. EN RELACIÓN CON LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

El Planeamiento prevé respetar prácticamente en su totalidad la edificación y usos existentes con el fin de hacer menos traumática la aceptación de la nueva ordenación y para evitar las indemnizaciones por desalojos o derribos de lo existente, lo que haría muy gravosos los costes de urbanización y mayores las cargas que conllevará el proceso de gestión.

Existen edificaciones que, en principio, no se ajustan a las Normas Subsidiarias en cuanto a las alturas y plantas, sin embargo por aplicación directa las determinaciones Art. 90 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/198 de 25 de Agosto), todas ellas pueden ser adjudicadas directamente a sus primitivos propietarios sin que exista obligación legal de derribar ninguna de ellas.

Es el Plan Parcial el que legaliza excepcionalmente su actual situación, obligándoles a aportar a los procesos de cesión, urbanización y equidistribución en función de su aprovechamiento real por lo que dichos edificios no seguirán el régimen de "fuera de ordenación" del Art. 60.1 de la actualmente vigente Ley del Suelo (T.R. de 1.976), ello independientemente de que cuando se proceda a la sustitución de los mismos la nueva edificación deberá cumplir con la ordenanza de manzana en la que se localice.

Sin embargo, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 100.2 del Reglamento de Gestión, en la cuenta de liquidación se incluirán los excesos de aprovechamiento materializado sobre el patrimonializable y pagarán las cuotas de urbanización en función del aprovechamiento realmente materializado”

Los gastos de urbanización según el punto 6.7 son los siguientes:

6.7.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL:

Con los criterios indicados en los apartados anteriores, la cuenta de liquidación PROVISIONAL (tal y como viene indicado en el artículo 249.1.f del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León) se obtiene de la siguiente forma:

- Coste de urbanización:	4.967.711,00 €
- Coste de conservación:	0,00 €
- Coste de documentación y gestión:	261.207,15 €
- Coste de indemnizaciones:	92.849,53 €
- Coste de compensaciones:	3.232,32 €
<hr/>	
TOTAL CUENTA LIQUIDACIÓN=	5.325.000,00 €

Asciende la cuenta de liquidación provisional a CINCO MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL EUROS (5.325.000,00 €).

Según el proyecto inscrito en mayo de 2011, el total del aprovechamiento teórico asignado a las parcelas más el exceso de aprovechamiento real consumido en alguna de dichas fincas de resultado, asciende a la cantidad 152.804,21 m². El resultado individual y total de los costes asignados a las fincas de resultado se establece en la tabla 3.3 de las determinaciones de reparcelación del proyecto inscrito en mayo de 2011.

Datos resumen Tabla 3.3 (Cuentas de liquidación individual. Reparto de cantidades) proyecto inscrito 2011

Σ 90% APROVECHAMIENTO TEÓRICO PARCELAS (m ² uap) =	145.467,2228
Σ APROVECHAMIENTO REAL PARCELAS ASIGNADAS (m ² uap) =	152.804,2150
Σ COSTE TOTAL (€) =	5.325.000,0000
Σ % PARTICIPACIÓN =	100,000000%

Por efecto de la reclamación de alguno de los propietarios se ha detectado que en el proyecto registrado en mayo de 2011 existe algún error respecto al exceso de edificabilidad consumida en una parcela. En concreto se ha reducido el exceso de aprovechamiento real (teórico + consumido en exceso en una de las parcelas resultantes) a la cantidad de 152.660,0294 m². La corrección de ese error tiene como consecuencia la modificación de los **costes provisionales de urbanización** atribuibles a cada parcela (**cuenta de liquidación provisional**), según lo determinado en la tabla 3.3 del documento de Corrección de errores aprobado en febrero de 2013:

Datos resumen Tabla 3.3 (Cuentas de liquidación individual. Reparto de cantidades) Corrección Errores febrero 2013

Σ 90% APROVECHAMIENTO TEÓRICO PARCELAS (m ² uap) =	145.467,2228
Σ APROVECHAMIENTO REAL PARCELAS ASIGNADAS (m ² uap) =	152.660,0294
Σ COSTE TOTAL (€) =	5.325.000,0000
Σ % PARTICIPACIÓN =	100,000000%

En cumplimiento del Plan Parcial, la corrección del dato erróneo que contiene el Proyecto registrado (respecto del exceso de edificabilidad consumida en alguna de las fincas de resultado) tiene como consecuencia exclusivamente la modificación del importe atribuido a cada finca en la cuenta de liquidación provisional hasta la liquidación definitiva de la reparcelación.

Según se determina en el Art. 249 del RUCyL "los saldos de las cuentas deben entenderse provisionales y a buena cuenta hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación, en la que corresponde dirimir los errores y omisiones que se adviertan y las rectificaciones que se estimen convenientes". La corrección de estos datos no afecta a las cuotas de participación del resto de las fincas de resultado. Suponen exclusivamente una rectificación que ha de resolverse en las cuentas de liquidación definitiva que el Ayuntamiento de Aldeatejada ha de aprobar, una vez se inscriba en el Registro de la Propiedad la corrección de los errores existentes en el Proyecto de Actuación inscrito en mayo de 2011, y se finalice el computo de los gastos atribuibles

En este sentido, como se ha dicho anteriormente, el técnico que suscribe tiene conocimiento de que se han modificado los costes de urbanización del sector, y se han de modificar los costes de documentación y gestión. En la liquidación final se deberán incluir los gastos derivados de la correcciones que se pretenden realizar: honorarios de notaria para la formalización de las escrituras de consentimiento, honorarios de redacción del documento de corrección de errores presentado en septiembre de 2016, honorarios de inscripción en el registro de la propiedad, etc... El Ayuntamiento de Aldeatejada está pendiente de la inscripción de las correcciones detalladas en el documento de corrección de errores co fecha de 2016 para elaborar la liquidación definitiva de la reparcelación, teniendo en cuenta la variación del presupuesto con el que se han realizado las obras, y los errores detectados respecto de lo establecido inicialmente en la atribución de los gastos de urbanización.

En consecuencia, la corrección de estos errores en los cálculos de edificabilidad consumida (en exceso sobre la real asignada) no supone modificación en las cuotas de participación de cada finca de resultado (calculada en función del aprovechamiento real asignado).

C. ANÁLISIS DEL ERROR: FINCA DE RESULTADO A1-20-(1-2). DESCRIPCION DE LA CORRECCION PROPUESTA**PROYECTO DE ACTUACIÓN Ur1-M, Ur2-M, Ur3-M y Ur4-M****INFORME PARA CORRECCIÓN DE ERROR EXISTENTE EN PROYECTO INSCRITO**

MUNICIPIO: ALDEATEJADA
PROVINCIA: SALAMANCA

EQUIPO REDACTOR: VICTOR CAMPAL GARCIA Arquitecto colegiado Nº 3.469

PROMOTOR: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

Fecha de entrega: ENERO 2.017

C.1 Documentación según proyecto de actuación inscrito

PARCELA APORTADA: 44 (finca registral 358)

DATOS PARCELAS APORTADAS. Proyecto de Actuación inscrito en el Registro de la Propiedad Nº 2
Identificación registral parcelas aportadas. Tabla 1.1 (Identificaciones Registrales), Hoja 2

Nº	PARCELA				
	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCRIPCIÓN
44	358	3.872	48	105	6ª

Identificación catastral parcelas aportadas. Tabla 1.2 (Identificación Catastral) Hoja 1.

Nº	REFERENCIA CATASTRAL
44	3237209TL7333N0001MY

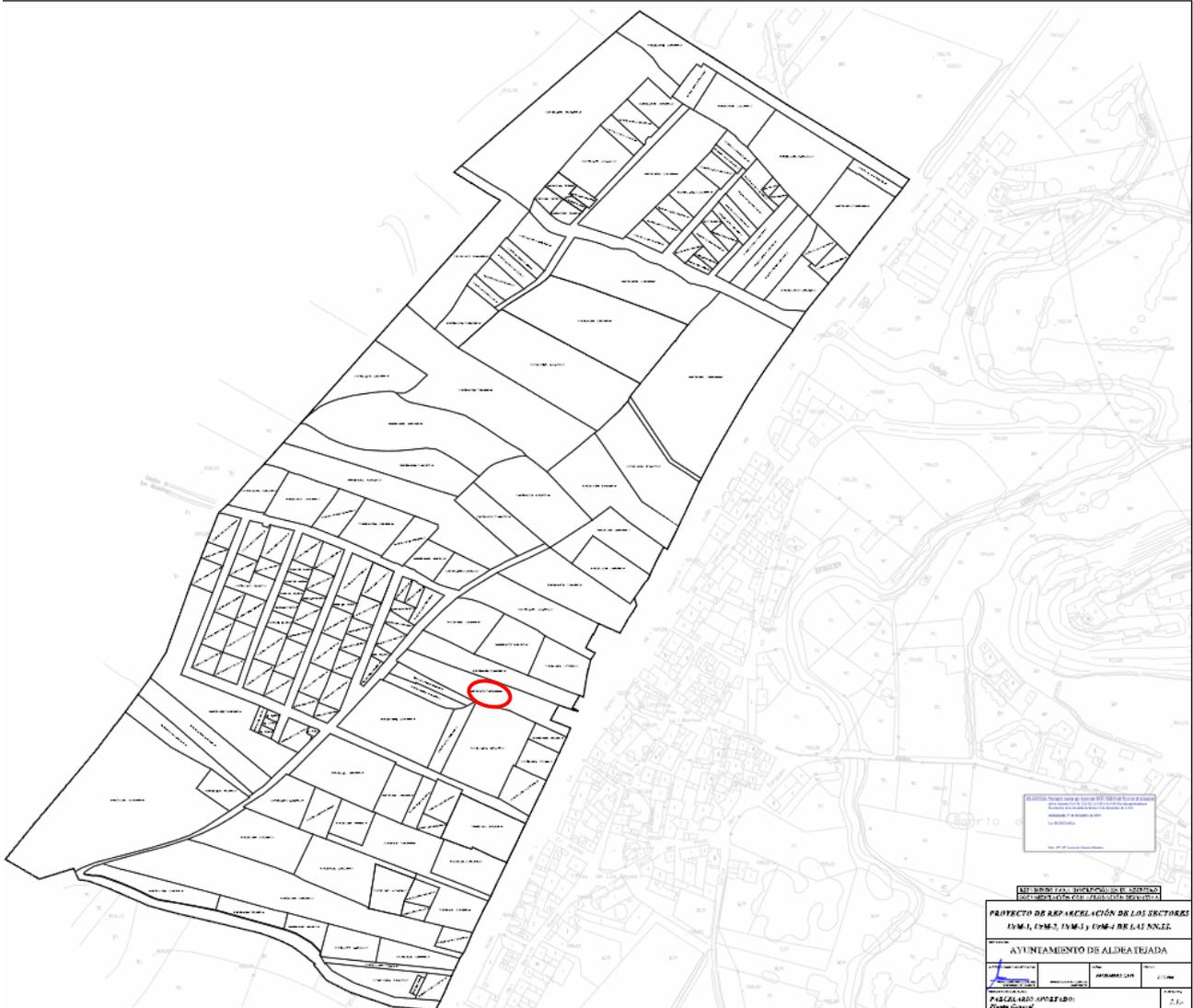
Propietarios registrales parcelas aportadas. Tabla 2.1 (PROPIETARIOS REGISTRALES), hoja 2

Nº	PROPIETARIO REGISTRAL	SITUACIÓN REGISTRAL	PARCELA				
			FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCRIPCIÓN
44	DOMINICA BLANCO SANCHEZ TOBIAS LOPEZ SANCHO	100% pleno dominio carácter ganancial	358	3.872	48	105	6ª

Propietarios catastrales parcelas aportadas. Tabla 2.2 (PROPIETARIOS CATASTRALES), hoja 1

Nº	PROPIETARIO CATASTRAL	REFERENCIA CATASTRAL
44	DOMINICA BLANCO SANCHEZ	3237209TL7333N0001MY

Identificación grafica parcelas aportadas. Plano nº 3.1 (PARCELARIO APORTADO. Planta General)



Parcela aportada. Parcela 44: Superficie real= 2.998.000 m².

FINCAS DE RESULTADO : A1-20-(1-2) Y B2-18B-1

DATOS FINCAS DE RESULTADO. Proyecto de Actuación inscrito en el Registro de la Propiedad Nº 2

Derechos individuales por parcela aportada.

Tabla 3.1 (CUENTAS LIQUIDACION INDIVIDUAL (DERECHOS)), hoja 2

Nº	PROPIETARIO REGISTRAL	SITUACION REGISTRAL	SUPERFICIE PARCELA	APROVECHAMIENTO MEDIO	100% APROVECHAMIENTO	90% APROVECHAMIENTO	Nº VIVIENDAS
44	DOMINICA BLANCO SANCHEZ TOBIAS LOPEZ SANCHO	100% pleno dominio carácter ganancial	2.998,0000	0,600	1.798,8000	1.618,9200	5

Derechos individuales por finca de resultado adjudicada.

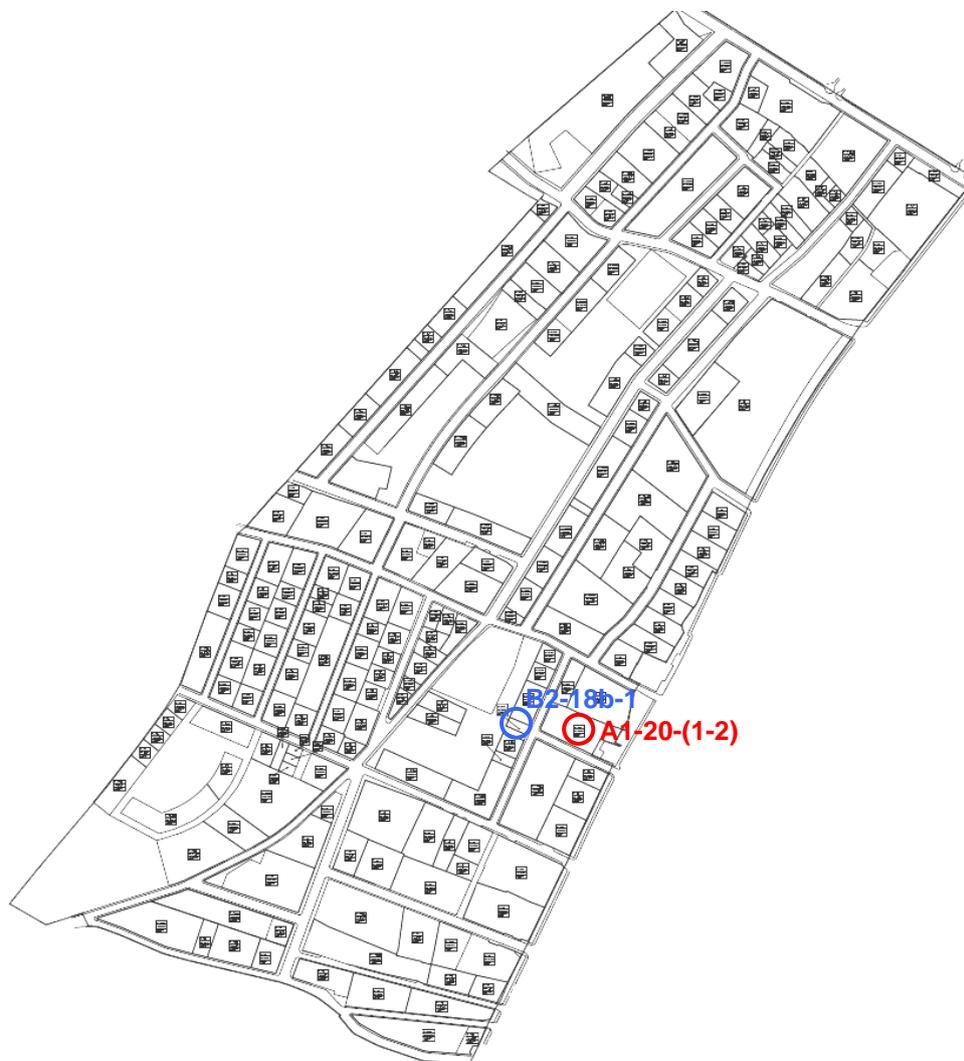
Tabla 3.2.1 (CUENTAS LIQUIDACION INDIVIDUAL (PARCELAS ASIGNADAS: por subrogación real)), hoja 3

Nº	PROPIETARIO REGISTRAL	SITUACION REGISTRAL	90% APROVECH	PARCELAS ADJUDICADAS	APROVECHAMIENTO PARCELA	APROVECHAMIENTO TOTAL	DIFERENCIA APROV. REAL - TEORICO
44	DOMINICA BLANCO SANCHEZ TOBIAS LOPEZ SANCHO	100% pleno dominio carácter ganancial	1.618,9200	B2-18B-1 (1) A1-20-(1,2) (2)	303,5638 1.315,3562	1.618,9200	0,0000

Tabla 3.3 (CUENTAS LIQUIDACION INDIVIDUAL (REPARTO DE CANTIDADES)), hoja 3

Nº	PROPIETARIO REGISTRAL	SITUACION REGISTRAL	PARCELAS ADJUDICADAS	APROVECHAMIENTO TEORICO PARCELA	APROVECHAMIENTO CONSUMIDO PARCELA	COSTE (€)	% PARTICIP.
44	DOMINICA BLANCO SANCHEZ TOBIAS LOPEZ SANCHO	100% pleno dominio carácter ganancial	B2-18B-1 (1) A1-20-(1,2) (2)	303,5638 1.315,3562	1.618,9200	10.578,75 € 45.838,21 €	0,208682% 0,904220%

Identificación grafica fincas de resultado. Plano nº 4.1 (PARCELARIO ADJUDICADO. Planta General)

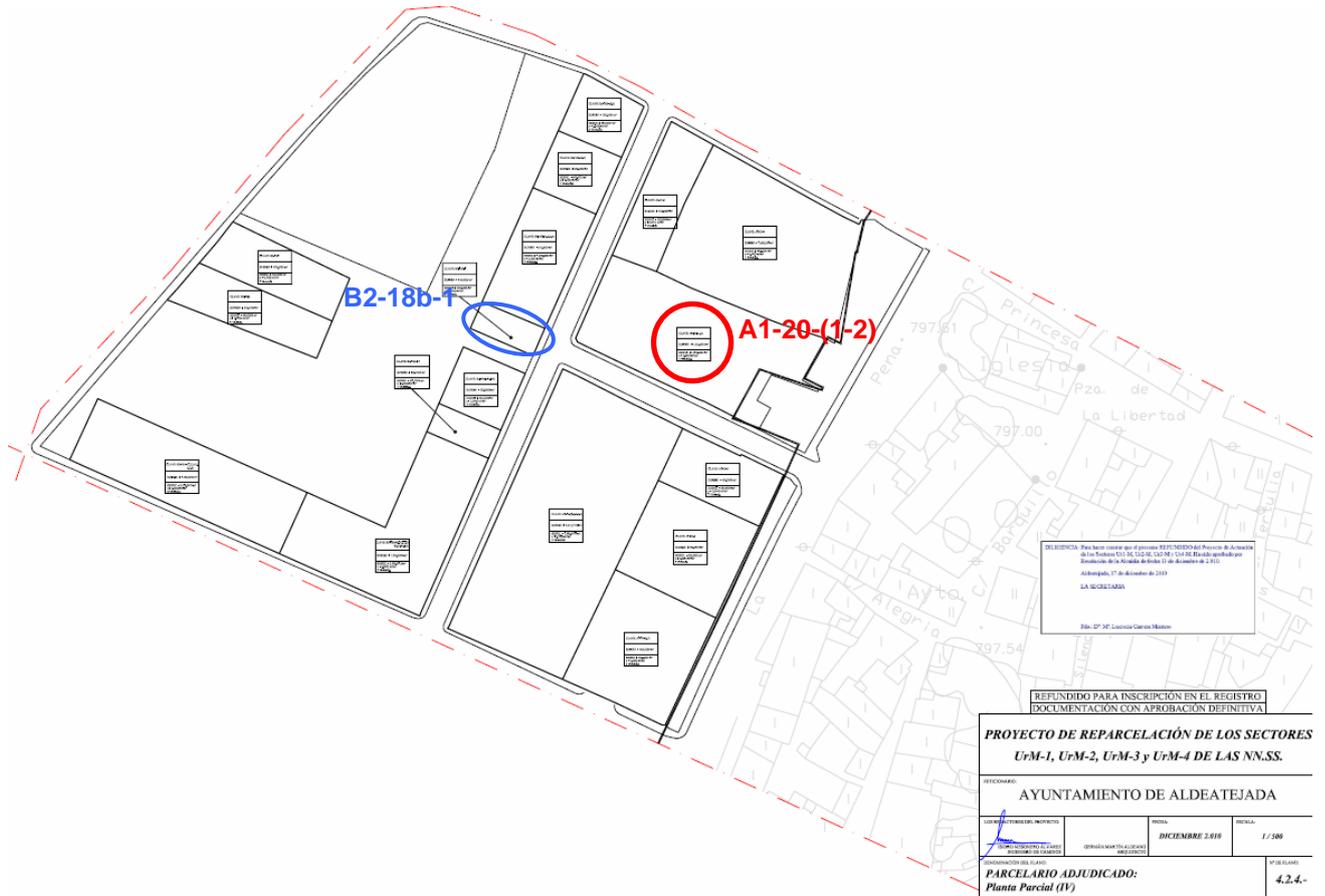


PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LOS SECTORES U1-M, U2-M, U3-M y U4-M DE LAS NSSS
AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
PARCELARIO ADJUDICADO: Planta General

Fincas de resultado: A1-20-(1-2), B2-18B-1

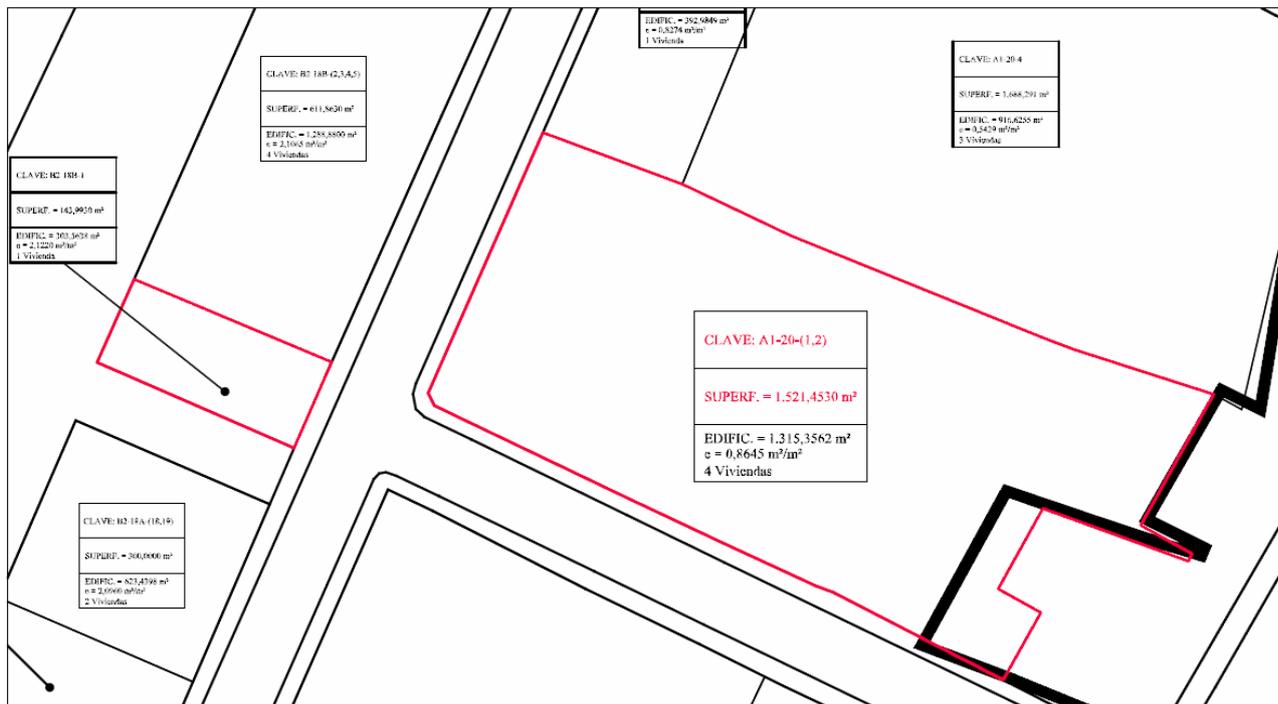
Finca de resultado afectada por el error: A1-20-(1-2) Superficie A1-20-(1-2)= 1.521,4530 m²

Plano nº 4.2.4 (PARCELARIO ADJUDICADO. Plantas Parciales (IV)).



C.2 Identificación del error

Se detecta un error gráfico en la definición del límite del sector que como consecuencia afecta a la parcela A1-20-(1-2) y a su superficie.



Los propietarios registrales afectados por el error son:

Dominica Blanco Sánchez y Tobías López Sánchez, propietarios al 100% en pleno dominio con carácter ganancial de las Finca registral aportada nº 358 (parcela nº 44).

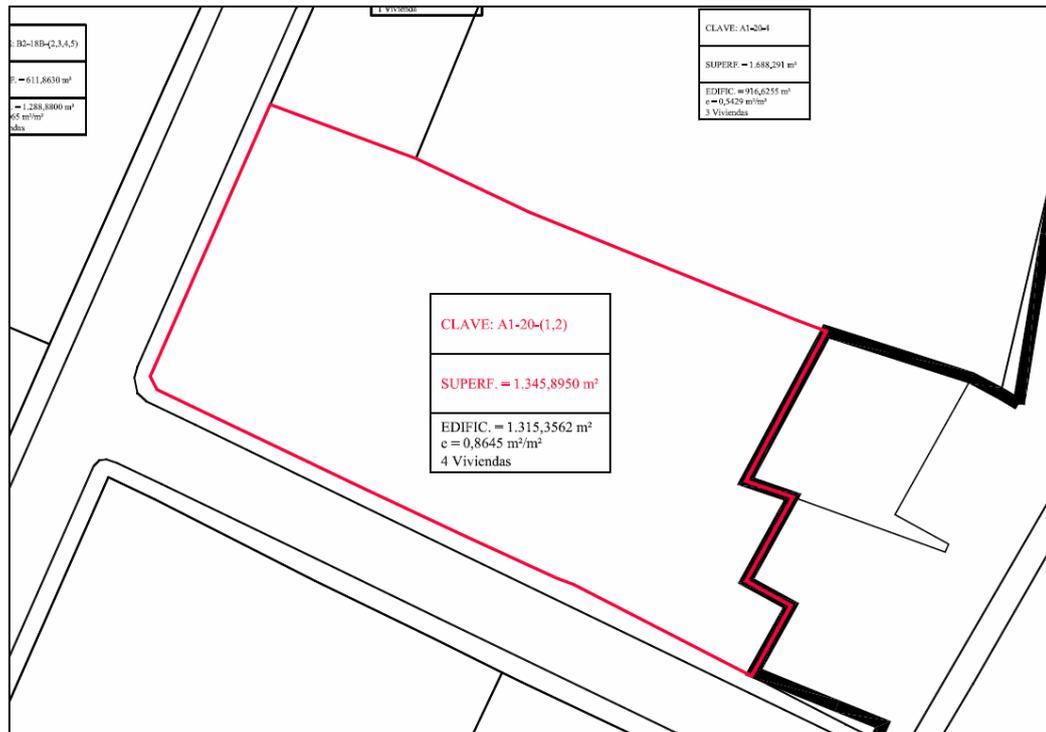
Respecto de las Fincas de resultado los propietarios registrales afectados por el error son:

Dominica Blanco Sánchez y Tobías López Sánchez, propietarios al 100% en pleno dominio con carácter ganancial de las fincas de resultado **A1-20-1,2** y **B2-18B-1** (finca registral nº 358).

C.3 Corrección propuesta

Se modifica en los planos el límite sector para corregir el error gráfico y adaptarlo al límite real existente. Se trata de un error gráfico-técnico provocado por una mala transcripción de la realidad a los planos y datos existentes en los documentos del proyecto inscrito, o por una mala interpretación de alguna línea existente en la cartografía con la que trabajaron los técnicos redactores (confundiéndose líneas auxiliares con líneas de límites de propiedad).

Como consecuencia, se modifica el límite de la finca de resultado A1-20-1,2 para adaptarla al límite real del sector.



La corrección de este error produce una modificación en el valor de la superficie de la finca de resultado A1-20-1,2. Su valor se reduce de 1.521,4530 m² (proyecto inscrito 2010) a 1.345,8950 m² (corrección errores 2013).

Este cambio de superficie tiene como consecuencia la corrección de los datos de superficie total de manzanas y de los viales pero en ningún momento se ve afectada la superficie del sector ya que el error es sólo de definición gráfica y no numérica.

Sólo se modifica la superficie de la finca de resultado para ajustarla al límite del sector y no se modifica la superficie de la parcela aportada inicialmente. Por tanto tampoco se modifica el aprovechamiento asignado por subrogación real, ni las cuotas de participación de las fincas de resultado inscritas en el proyecto de 2010. El aprovechamiento asignado sigue siendo el mismo ya que se calcula sobre la superficie real de la parcela aportada inicialmente cuyo dato no ha sido modificado

La corrección no afecta por tanto al resto parcelas del Sector ni a la superficie del mismo.

Según la Nota Simple Informativa a fecha de 5 de enero de 2017, la finca A1-20-(1-2) no ha variado su estado de cargas desde la inscripción del proyecto. Si se tiene constancia de la existencia de **nuevos titulares** distintos a aquellos con los que se inició el procedimiento.

Los nuevos propietarios registrales de la parcela A1-20-(1-2) afectados por el error son:

Jesús López Blanco, (7755684-S), propietario al 34,9992% en pleno dominio con carácter privativo, por título de herencia.

Maria Sofia Lopez Maya, (07.983.470-D), propietario al 21,6669% en pleno dominio con carácter privativo, por título de herencia.

Jesús López Maya, (07.893.469-F), propietario al 21,6669% en pleno dominio, por título de herencia.

Elene López Maya, (07.983.937-Q), propietario al 21,6669% en pleno dominio, por título de donación.

C.4 Identificación de las correcciones introducidas en la nueva documentación presentada para inscribir la corrección de errores

Documento de Correcciones del Proyecto de Actuación aprobado por el Ayuntamiento de Aldeatejada con fecha 11 de febrero de 2013 el (BOP de 28 de febrero y BOCyL de 1 marzo de 2013)

PARCELA APORTADA: 44 (finca registral 358)

DATOS PARCELAS APORTADAS. Documento aprobado para Corrección Errores (11 de febrero 2013)

Identificación registral parcelas aportadas. Tabla 1.1 (Identificaciones Registrales), Hoja 2 Parcela 44.

Nº	PARCELA				
	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCRIPCIÓN
44	358	3.872	48	105	6ª

Identificación catastral parcelas aportadas. Tabla 1.2 (Identificación Catastral) Hoja 1.

Nº	REFERENCIA CATASTRAL
44	3237209TL7333N0001MY

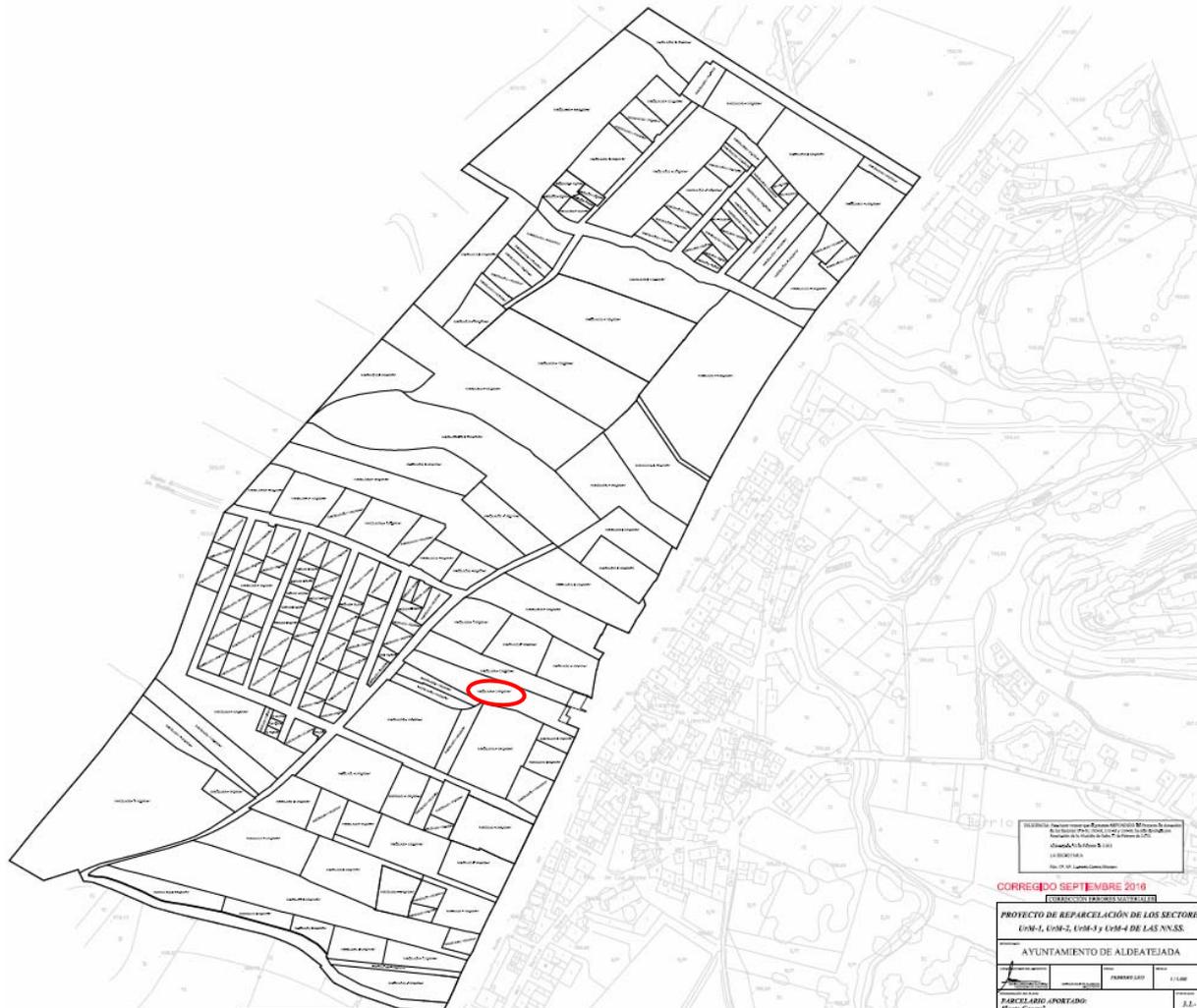
Propietarios registrales parcelas aportadas. Tabla 2.1 (PROPIETARIOS REGISTRALES), hoja 2

Nº	PROPIETARIO REGISTRAL	SITUACIÓN REGISTRAL	PARCELA				
			FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCRIPCIÓN
44	DOMINICA BLANCO SANCHEZ TOBIAS LOPEZ SANCHO	100% pleno dominio carácter ganancial	358	3.872	48	105	6ª

Propietarios catastrales parcelas aportadas. Tabla 2.2 (PROPIETARIOS CATASTRALES), hoja 1

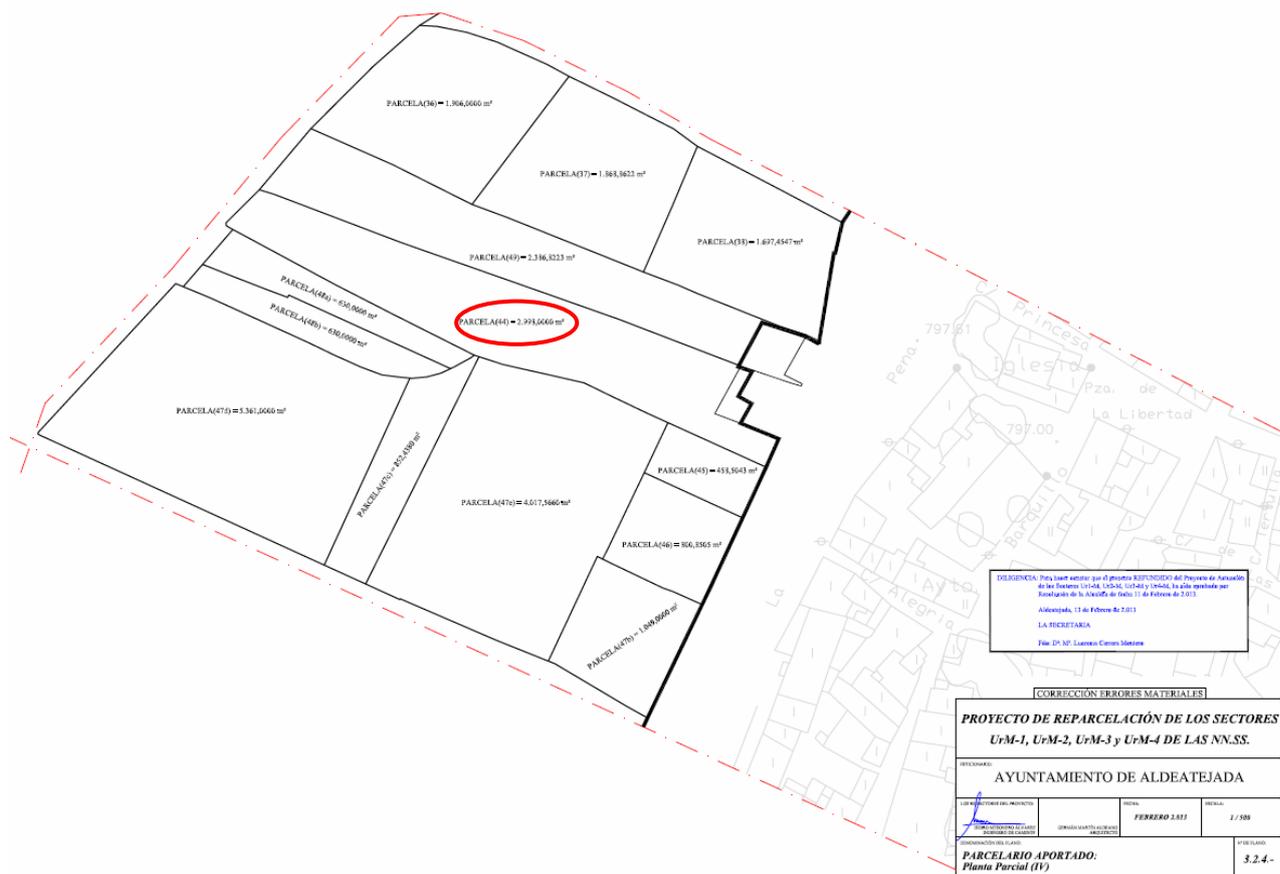
Nº	PROPIETARIO CATASTRAL	REFERENCIA CATASTRAL
44	DOMINICA BLANCO SANCHEZ	3237209TL7333N0001MY

Identificación grafica parcelas aportadas. Plano nº 3.1 (PARCELARIO APORTADO. Planta General).



Parcela aportada. Parcela 44 : Superficie= 2.998,000 m².

Plano nº 3.2.4 (PARCELARIO APORTADO. Planta Parcial (IV)).



FINCAS DE RESULTADO : A1-20-(1-2) Y B2-18B-1

DATOS FINCAS DE RESULTADO. Documento aprobado para Corrección Errores (11 de febrero 2013)

Derechos individuales por parcela aportada.

Tabla 3.1 (CUENTAS LIQUIDACION INDIVIDUAL (DERECHOS)), hoja 2

Nº	PROPIETARIO REGISTRAL	SITUACION REGISTRAL	SUPERFICIE PARCELA	APROVECHAMIENTO MEDIO	100% APROVECHAMIENTO	90% APROVECHAMIENTO	Nº VIVIENDAS
44	DOMINICA BLANCO SANCHEZ TOBIAS LOPEZ SANCHO	100% pleno dominio carácter ganancial	2.998,0000	0,600	1.798,8000	1.618,9200	5

Derechos individuales por finca de resultado adjudicada.

Tabla 3.2.1 (CUENTAS LIQUIDACION INDIVIDUAL (PARCELAS ASIGNADAS: por subrogación real)), hoja 3

Nº	PROPIETARIO REGISTRAL	SITUACION REGISTRAL	90% APROVECH.	PARCELAS ADJUDICADAS	APROVECHAMIENTO PARCELA	APROVECHAMIENTO TOTAL	DIFERENCIA APROV. REAL - TEORICO
44	DOMINICA BLANCO SANCHEZ TOBIAS LOPEZ SANCHO	100% pleno dominio carácter ganancial	1.618,9200	B2-18B-1 (1) A1-20-(1,2) (2)	303,5638 1.315,3562	1.618,9200	0,0000

Según informe para corrección de error (enero 2017): Cambio de titulares registrales

Tabla 3.3 (CUENTAS LIQUIDACION INDIVIDUAL (REPARTO DE CANTIDADES), hoja 3

Nº	PROPIETARIO REGISTRAL	SITUACION REGISTRAL	PARCELAS ADJUDICADAS	APROVECHAMIENTO TEORICO PARCELA	APROVECHAMIENTO CONSUMIDO PARCELA	COSTE (€)	% PARTICIP.
44	DOMINICA BLANCO SANCHEZ TOBIAS LOPEZ SANCHO	100% pleno dominio carácter ganancial	B2-18B-1 (1) A1-20-(1,2) (2)	303,5638 1.315,3562	1.618,9200	10.579,71 € 45.842,37 €	0,208482% 0,904229%

* Según nota simple informativa e informe para corrección de error (enero 2017): Se produce un cambio de titulares registrales actuales de la finca A1-20-(1-2).

Los propietarios registrales afectados por el error son:

Jesús López Blanco, (7755684-S), propietario al 34,9992% en pleno dominio con carácter privativo, por título de herencia de la Finca A1-20-(1-2).

Maria Sofia Lopez Maya, (07.983.470-D), propietario al 21,6669% en pleno dominio con carácter privativo, por título de herencia de la Finca A1-20-(1-2).

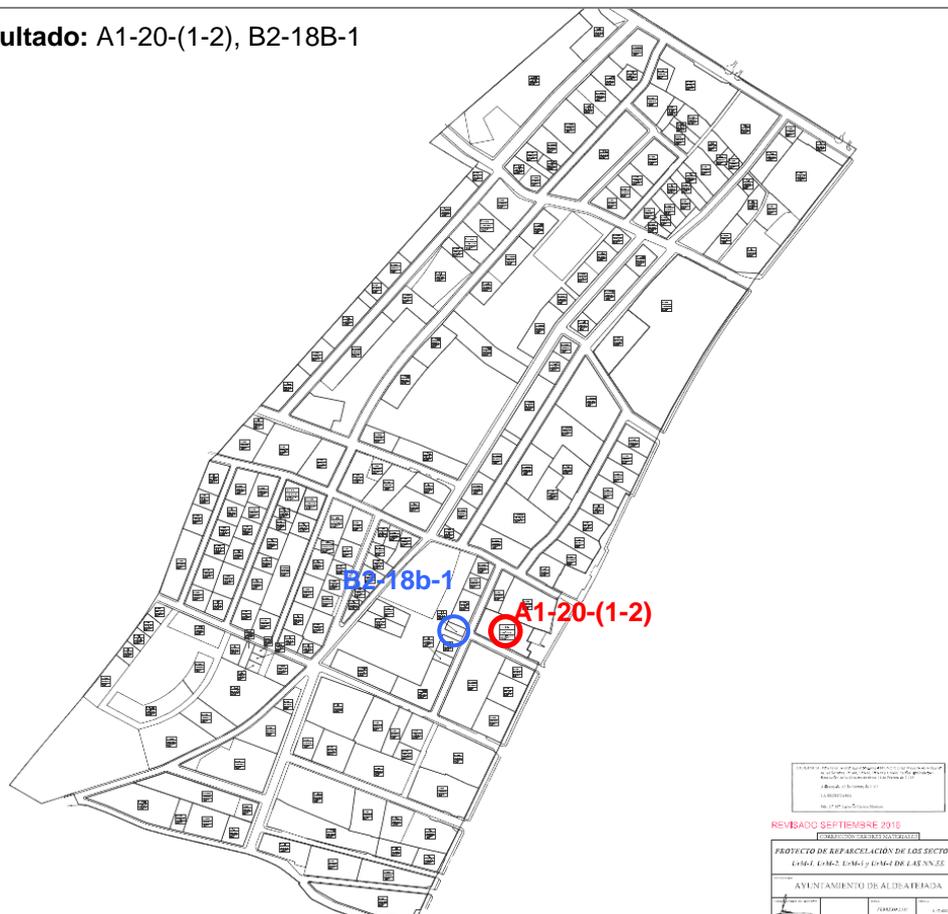
Jesús López Maya, (07.893.469-F), propietario al 21,6669% en pleno dominio, por título de herencia de la Finca A1-20-(1-2).

Elene López Maya, (07.983.937-Q), propietario al 21,6669% en pleno dominio, por título de donación de la Finca A1-20-(1-2).

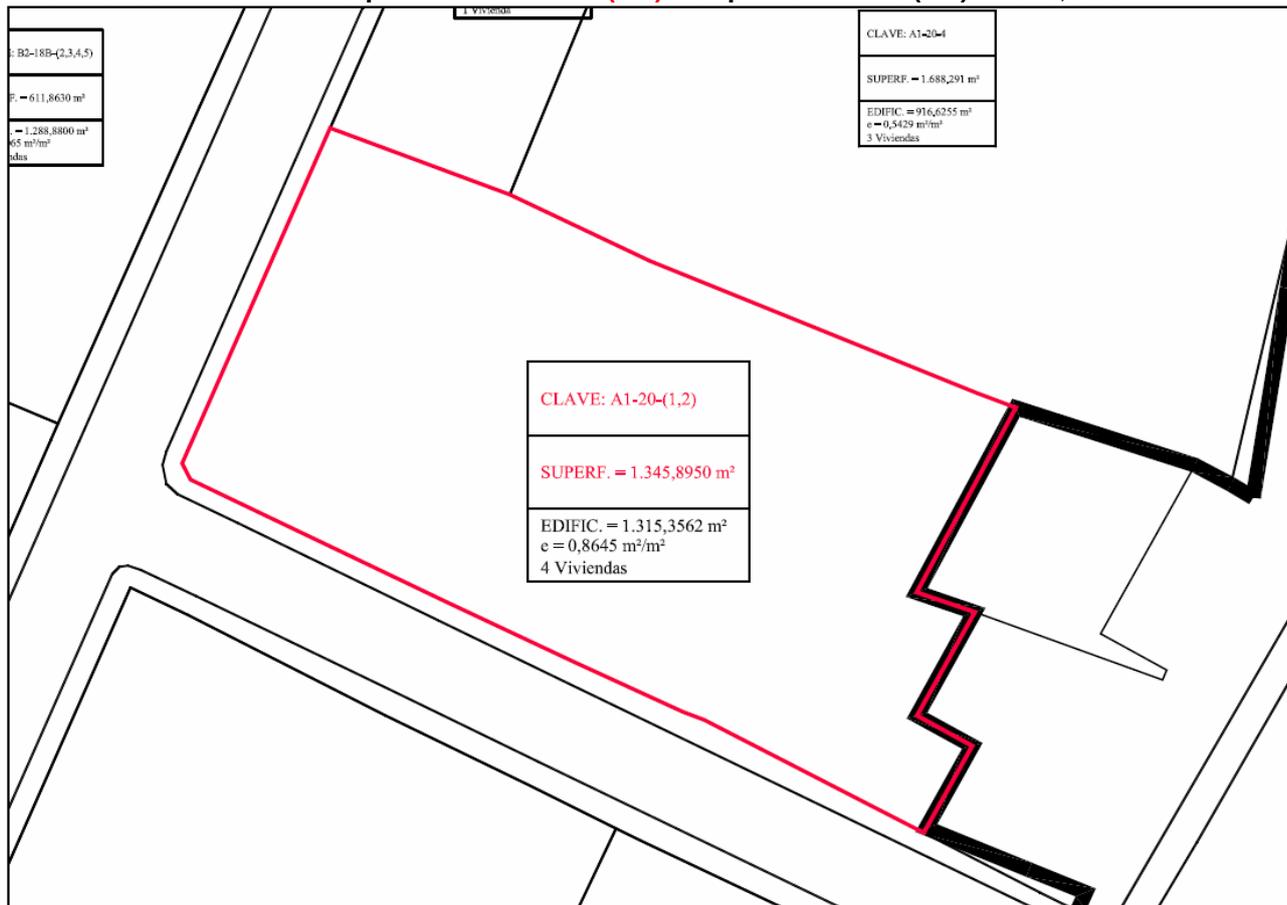
Identificación grafica fincas de resultado.

Planos nº 4.1 (PARCELARIO ADJUDICADO. Planta General) Plano nº 4.2.4 (PARCELARIO ADJUDICADO. Plantas Parciales (IV)).

Fincas de resultado: A1-20-(1-2), B2-18B-1



Finca de resultado afectada por el error: A1-20-(1-2) Superficie A1-20-(1-2)= 1.345,8950 m²



MAX. PESO: 1E
Aviso de Recibo
RECEBIDO

DESTINATARIO DEL ENVÍO: RELLENAR POR EL CLIENTE EN MAYÚSCULAS

JESUS COPEZ BLANCO
 OUDA COMUNEROS, 39-45-1º B
 37003 - SALAMANCA
 SALAMANCA

REMITENTE DEL ENVÍO: RELLENAR POR EL CLIENTE EN MAYÚSCULAS

MONTAMIENTO DE ALDEATEJADA
 EL POZO, S/N
 37-07- ALDEATEJADA
 SALAMANCA

CORREOS

<p>RECEPCIÓN</p> <p>El/La que suscribe declara que el envío referido ha sido debidamente:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Entregado <input type="checkbox"/> Rehusado</p> <p>NOMBRE Y APELLIDOS DEL RECEPTOR <i>Marcialdo Plas</i> <i>6602</i></p> <p>DNI DEL RECEPTOR <i>70997668A</i></p>	<p>FECHA <i>22/4/17</i></p> <p><i>P. E. P. S. C.</i> <i>Dalia Muga</i> FIRMA DEL RECEPTOR</p>	<p>CERTIFICADO</p> <p>SELO DE LA OFICINA DE ENTREGA O DEVOLUCIÓN</p> <p><i>42 DE 2017</i></p>
<p>IDENTIFICACIÓN</p> <p><i>77776204</i></p> <p>FIRMA EMPLEADO *</p> <p><i>[Firma]</i> <i>h12</i></p> <p>FECHA Y HORA <i>22/2/17</i></p> <p>* Empleado que realiza y da fe del resultado de la entrega</p>	<p>ENTREGA DOMICILIARIA</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 1. Entregado a Domicilio</p> <p><input type="checkbox"/> 2. Dirección Inconecta</p> <p><input type="checkbox"/> 3. Ausente Reparto</p> <p><input type="checkbox"/> 4. Desconocido/a</p> <p><input type="checkbox"/> 5. Fallecido/a</p> <p><input type="checkbox"/> 6. Rehusado</p> <p><input type="checkbox"/> 7. No se hace cargo</p>	<p>OFICINA</p> <p>IDENTIFICACIÓN</p> <p>FIRMA EMPLEADO *</p> <p><input type="checkbox"/> 8. Entregado</p> <p><input type="checkbox"/> 9. No retirado</p>

C.6 Copia de la Nota Simple Informativa de la parcela A1-20-(1-2) a fecha 5 de enero de 2017



NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 3542257

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 de Reglamento Hipotecario, ya 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.

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SALAMANCA Nº 2
C/ SANTA BRIGIDA 8**

Fecha de Emisión: CINCO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE
Solicitante:



FINCA DE ALDEATEJADA Nº: 2844
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO de finca: 37010001204875

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA.- PARCELA A1-20-(1,2) del Proyecto de Actuación de los Sectores UrM-1, UrM-2, UrM-3 y UrM-4 de las Normas Subsidiarias Municipales de Aldeatejada. Datos urbanísticos: **SUPERFICIE:** 1.521,4530 m2. Edificabilidad asignada: 1.315,3562 m2. Edificabilidad consumida: 0,0000 m2. Nº viviendas: 4 ud. Uso previsto: residencial. **LINDEROS:** Norte, Parcelas A1-20-3 y A1-20-4; Sur, Calle Vertical V; Este, suelo urbano; y Oeste, Calle Horizontal IX. Edificación actual, según Proyecto: ninguna. Ordenanza: la correspondiente a la manzana tipo A1 del Plan Parcial.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
LOPEZ BLANCO, JESUS	7755684S	3941	51	217	2
- 34,999200% del pleno dominio con carácter privativo, por título de herencia, en virtud de escritura pública, autorizada por Alberto María Rodero García, en Salamanca, el día 26 de Septiembre de 2011, número de protocolo 1344/2011. Fecha de la Inscripción: 11 de Octubre de 2011					
LOPEZ MAYA, MARIA SOFIA	07.983.470-D	3941	51	217	2
- 21,666900% del pleno dominio con carácter privativo, por título de herencia, en virtud de escritura pública, autorizada por Alberto María Rodero García, en Salamanca, el día 26 de Septiembre de 2011, número de protocolo 1344/2011. Fecha de la Inscripción: 11 de Octubre de 2011					
LOPEZ MAYA, JESUS	07.893.469-F	3941	51	217	2
- 21,666900% del pleno dominio, por título de herencia, en virtud de escritura pública, autorizada por Alberto María Rodero García, en Salamanca, el día 26 de Septiembre de 2011, número de protocolo 1344/2011. Fecha de la Inscripción: 11 de Octubre de 2011					
LOPEZ MAYA, ELENA	07.983.937-Q	3941	51	217	3
- 21,666900% del pleno dominio, por título de donación, en virtud de escritura pública, autorizada por Alberto María Rodero García, en Salamanca, el día 26 de Septiembre de 2011, número de protocolo 1345/2011. Fecha de la Inscripción: 11 de Octubre de 2011					

CARGAS

CARGAS POR PROCEDENCIA:
NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:
AFECCIÓN URBANÍSTICA. Afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Actuación de los Sectores UrM-1, UrM-2, UrM-3 y UrM-4 de las Normas Subsidiarias Municipales de Aldeatejada en que se genera,

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.

con atribución de una cuota del 0,904229%, a la que corresponde una cuantía en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación de 45.838,21€.

Certificación administrativa de fecha 13/12/10 del AYUNTAMIENTO ALDEATEJADA. Inscripción 1ª, al tomo 3.941, libro 51, folio 217, de fecha 06/05/2011.

AFECCIÓN: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados durante el plazo de 5 años, según nota al margen de la insc/anot 1, de fecha 6 de Mayo de 2011.

AFECCIÓN: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Sucesiones y Donaciones durante el plazo de 5 años, según nota al margen de la insc/anot: 2, de fecha 11 de Octubre de 2011.

AFECCIÓN: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Sucesiones y Donaciones durante el plazo de 5 años, según nota al margen de la insc/anot: 3, de fecha 11 de Octubre de 2011.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

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

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Honorarios (IVA incl.): -3,64 euros-. Arancel 4.1F.