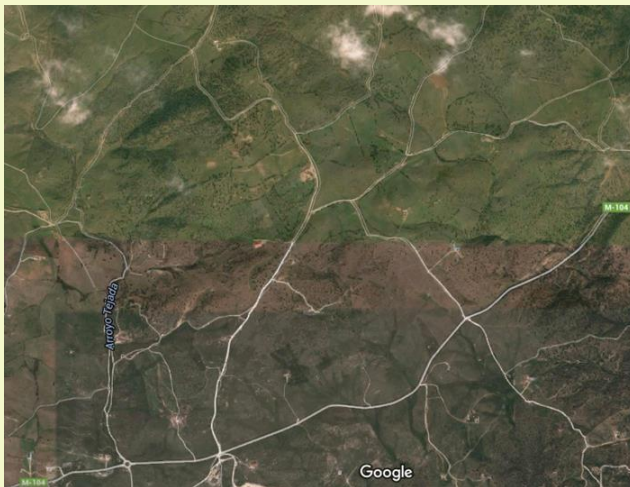


Representación Gráfica de Parcelas, Fincas y Solares



**CUADERNOS
PRÁCTICOS
DEL
PROMOTOR Y
GESTOR
INMOBILIARIO**

2019/60
Edición 1ª

Antonio Caparros Navarro
Juan Fernández Caparros
(Prayde Gestión, SL)

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

INDICE

60.1.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS PREVIAS	1
60.1.1.- CONCEPTO DE SOLAR, FINCA Y PARCELA	1
60.1.2.- REPRESENTACION GRÁFICA DE FINCAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	2
60.1.3.- REPRESENTACIÓN GRAFICA DE FINCAS EN EL CATASTRO INMOBILIARIO	6
60.1.4.- CABIDA REAL E INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EN EL CATASTRO	7
60.1.5. RECTIFICACIÓN DE LA CABIDA INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	7
60.1.6.- DESLINDE DE TERRENOS.....	13
60.2.- NECESIDADES DE INFORMACIÓN GRAFICA EN EL SECTOR INMOBILIARIO	13
60.2.1.- FOLLETOS PUBLICITARIOS DE LAS PROMOCIONES INMOBILIARIAS	14
60.2.2.- PERSPECTIVA ARTÍSTICA, VIDEOS, FOTOS E INFOGRAFÍAS	16
60.3.- PLANOS, MAPAS: Y ESCALAS DE REPRESENTACIÓN GRAFICA	16
60.3.1.- PLANOS.....	16
60.3.2.- MAPAS.....	18
60.3.3.- ESCALA GRAFICA DE MAPAS Y PLANOS.....	19
60.3.4. - FORMACIÓN DEL MAPA TOPOGRÁFICO NACIONAL	20
60.4.- SISTEMAS DE PROYECCIÓN GRAFICA	21
60.4.1.- SISTEMA DIÉDRICO	22
60.4.2.- SISTEMA DE PLANOS ACOTADOS	22
60.4.3.- SISTEMA DE PERSPECTIVA LINEAL O CÓNICO	23
60.4.4.- SISTEMAS CARTOGRAFICOS	23
60.5.- SISTEMAS DE COORDENADAS	27
60.5.1.- COORDENADAS CARTESIANAS	27
60.5.2.- COORDENADAS GEOGRÁFICAS	28
60.5.3.- SISTEMA DE COORDENADAS UTM	31
60.6.- REPRESENTACIÓN GRAFICA DE TERRENOS.....	34
60.6.1.- PLANIMETRÍA DE LAS UNIDADES DE SUELO	35
60.6.1.1.- REPRESENTACIÓN DE LINDES Y LINDEROS.....	36
60.6.1.2.- CALCULO DE LA SUPERFICIE O CABIDA	36
60.6.2.- ALTIMETRÍA. COTA DEL TERRENO	37
60.6.3.- CÁLCULOS EN PLANOS.....	39
60.6.3.1.- CALCULO DE LA DISTANCIA REAL ENTRE DOS PUNTOS.....	39
60.6.3.2.- LÍNEA DE MÁXIMA PENDIENTE DE UN TERRENO.....	41
60.7.- SECCIONES Y PERFILES	42
60.7.1- PERFILES LONGITUDINALES.....	42
60.7.2.- PERFILES TRANSVERSALES.....	43
60.8.- ELEMENTOS SINGULARES DEL RELIEVE	46
60.8.1.- LOMAS Y HONDONADAS O HOYAS	46
60.8.2.- VERTIENTES O VAGUADAS, DIVISORIAS DE CUENCAS Y BARRANCOS.....	47
60.8.3.- COLLADOS O PUERTOS.....	49
60.9.- CUBICACIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS	50
60.9.1.- DOS PERFILES CONSECUTIVOS EN TERRAPLÉN	50
60.9.2.- DOS PERFILES CONSECUTIVOS EN DESMONTE	51
60.9.3.- DOS PERFILES CONSECUTIVOS: UNO EN DESMONTE Y EL OTRO EN TERRAPLÉN	51
60.9.4.- DOS PERFILES CONSECUTIVOS CON PARTE EN DESMONTE Y PARTE EN TERRAPLÉN	52

CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.

- Abscisa y Ordenada
- Albufera
- Arena
- Bajamar
- Cabida de una finca, parcela o solar
- Cartografía
- Coordenadas Cartesianas
- Coordenadas Geográficas
- Catastro Inmobiliario
- Coordenadas UTM
- Curvas de Nivel
- Desmonte
- Duna
- Elipsoide Terrestre
- Esfera Terrestre
- Estero
- Finca
- Finca Registral
- Grava
- Guijarro
- Hondonada
- Hoya
- Latitud y Longitud Geográfica
- Loma
- Mar
- Marisma
- Marjal
- Montaña
- Ordenanza municipal
- Parcela
- Parcela Edificable
- Plataforma
- Pleamar viva equinoccial
- Playa
- Pendiente de un terreno
- Registro de la Propiedad (RP)
- Rías
- Río
- Terreno: Talud
- Terraplén
- Sistemas de Representación: Diédrico, de Planos Acotados, Lineal o Cónico
- Solar
- Superficie de un Terreno
- Vaguada
- Valle

60.1.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS PREVIAS

En este epígrafe vamos a enumerar conceptos jurídicos, como son;

- a) Finca
- b) Finca Registral
- c) Parcela
- d) Solar

Todos ellos susceptibles de representación gráfica, como en el texto sucesivo veremos.

60.1.1.- CONCEPTO DE SOLAR, FINCA Y PARCELA

En el artículo 26.1.a) y b), del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el **texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** (que, por cierto, determinadas apartados de numerosos artículos fueron sido anulados por Sentencia 143/2917 de 14 diciembre, del Tribunal Constitucional), que, a continuación transcribimos se señala el concepto de parcela edificable.

Artículo 26. Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios.

1. Constituye:

a) **Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario** o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, **pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.**

b) **Parcela:** la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que

tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

Y, teniendo en cuenta el concepto de solar, lo hemos expresado en el CPI 57.1 (**Un solar es una parcela clasificada urbanísticamente como suelo urbano, apta para la edificación, y dotada de todos los servicios, a pie de parcela**) se tiene:

- a) **No toda finca es parcela**, al no tener atribuido edificabilidad y uso o, solo uso.
- b) **No toda parcela es solar**, al no tener a pie de ella todos los servicios públicos necesarios
- c) Sin embargo, **un solar tiene siempre las características de una parcela y de una finca.**
- d) Toda finca no tiene por qué ser finca registral.
- e) Los **solares** son todos parcelas edificables y, como tales **fincas registrales.**

Como tal, su inscripción en el Registro de la Propiedad, siempre es voluntaria, pero, sin embargo, es muy conveniente en todas las ocasiones.

A nuestros efectos las características geométricas y las normas urbanísticas, aplicables a ambas, de las parcelas y los solares, son similares, considerando que, **para poder inscribir en el RP, en la parcela es necesario ejecutar las obras de urbanización**, en los solares esta tramitación es directa.

Hay que tener en cuenta que los **solares** abren folio en el RP, pero a **veces no se corresponden físicamente con una poligonal que encierra una superficie, que es su cabida**, sino que a veces sucede que una finca registral, que está en un único folio en el RP, contiene elementos muy diversos, en distintas

ubicaciones no conexas entre sí. **Por ejemplo**, la conocida vinculación registral entre una determinada **vivienda, la plaza de garaje y el trastero**.

60.1.2.-REPRESENTACION GRÁFICA DE FINCAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Como vimos en CPI anteriores, **todo bien inmueble que abra folio, es susceptible de inscripción**, si se trata de operaciones jurídicas que afecten:

- a) Dominio
- b) Derechos Reales
- c) Resoluciones Judiciales

La inscripción unas veces es voluntaria, como sucede en la compraventa y otras es obligatoria como sucede con la hipoteca.

La primera vez que entra una finca en el RP, se dice que se inmatricula la finca, que se inscribe en un RP determinado por una localidad y un número, a un Libro y tomo, determinados y a un número de folio, único para cada finca que tiene acceso al RP.

En ese folio, **se describen las características y descripción literaria de cada finca, así como sus titulares, lindes y linderos, superficie o cabida, servidumbres y toda clase de cargas** (fiscales, urbanísticas, civiles, etc.)

Un principio general del RP que no hay que olvidar es el **principio del tracto sucesivo**. Si se **rompe** el tracto, porque el comprador, por ejemplo, no ha inscrito la compraventa, **las compraventas posteriores no tienen acceso al RP, hasta que no se rehaga el tracto**.

Pero volvamos a la descripción de la finca, hemos dicho literaria, es decir **hasta el año**

2015, los RP no admitían descripciones gráficas, es decir planos de las fincas.

Veamos las condiciones para que los RP acepten esta representación gráfica:

En la Ley 13/2015, de 24 de junio, de **Reforma de la Ley Hipotecaria** aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se señala lo siguiente, a efectos de la representación gráfica del solar:

Artículo 9.

El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, **la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:**

- a) **Descripción de la finca objeto de inscripción**, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la **referencia catastral del inmueble** o inmuebles que la integren y **el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro** en los términos del artículo 10.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

SIGUE HASTA 48 PAGINAS

Autores

Antonio Caparrós Navarro.



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ. Comillas...) en temas inmobiliarios

Juan Fernández Caparrós.



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

También Co Autores de:

- Blog [“Viabilidad de la Promoción Inmobiliario”](#)
- Blog [“CUADERNOS DEL PROMOTOR Y DIRECTIVO INMOBILIARIO”](#)
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestinmo, InmoSuelo, InmoAlquiler, InmoExterior, InmoFase,** etc., a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro **“Manual de Gestión Inmobiliaria”**, 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

SINOPSIS. -

El objetivo este CPI es introducir al promotor en los sistemas utilizados para la Representación gráfica de toda clase de suelos, sean fincas, parcelas o solares.

No cabe duda de que el promotor no lo va a representar gráficamente, pero si tiene que saber interpretar la escala a la que han sido realizados y, también conocer las técnicas modernas que se utilizan para georreferenciar los vértices de sus linderos.

En cuanto al relieve el terreno también hay que saber identificar, a través de las Curvas de Nivel, los diversos accidentes geográficos que pueden aparecer y conocer los métodos para resolver de forma aproximada los movimientos de tierras que son necesarios para situar el edificio y sus plantas sótano.

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

Cuaderno N.º 61.- ENCAJE DE LA EDIFICACIÓN EN UN SOLAR

Cuaderno N.º 66.- ENCAJE DE LA EDIFICABILIDAD EN UN SECTOR URBANÍSTICO

Cuaderno N.º 71.- La cedula de habitabilidad

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

CUADERNOS PRÁCTICOS 2019/60 Representación Gráfica de Terrenos

Escuela de Ingeniería de
Topografía y Geomática