



# **Deslinde Administrativo de Bienes Inmuebles Municipales e Inventario de Bienes Inmuebles y Derechos Reales**

I Congreso GeoEuskadi

24 y 25 de Septiembre 2018, Donostia – San Sebastián – Palacio Miramar (UPV/EHU)

# Agenda

- *Presentación de Geograma*
- *Antecedentes*
- *Fases del Servicio de Inventario*
- *Beneficios*
- *Caso práctico*
- *Procedimiento del Deslinde Administrativo*
- *Caso práctico*
- *Conclusiones*

**Captura, tratamiento y gestión de Geoinformación, desarrollo e integración GIS**

Geoinformazioaren jasotzea, prozesamendua eta kudeaketa. GIS garapena eta integrazioa



**50**  
**expertos en**  
**Inteligencia Geográfica**  
aditu  
Adimen Geografikoan

**+20**  
**años de experiencia**  
urteko esperientzia

**+600**  
**clientes** bezero

**Referencias / Erreferentziak**



# ANTECEDENTES

la Ley 7/1.985, del 2 de abril, reguladora de **Bases de Régimen Local (LBRL)**

el **Texto Refundido de Disposiciones en Materia de Régimen Local** aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1.986, de 18 de abril;

el **Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL)**, aprobado por Real Decreto 1.372/1.986, de 13 de junio.

Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de **Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común**

**Ley Hipotecaria y su Reglamento de desarrollo.**

# ANTECEDENTES



## Inventario de Bienes

- **Identificación** de bienes
- Obligatorio
- Inmatriculación en el registro de la Propiedad

## Deslinde Administrativo

- **Delimitación** de bienes
- Opcional en bienes patrimoniales
- No resuelve propiedad

# Inventario de Bienes Inmuebles y Derechos Reales



# Fase 2 Reconocimiento e Inventario de Bienes Fichas Bienes Inmuebles

**INVENTARIO DE BIENES Y DERECHOS DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA DE MELLEDES**  
FINCAS URBANAS  
2017

**GEOGRAMA**  
GIS & MAPPING SERVICES

**Nº DE FICHA DE INVENTARIO 13**

**NOMBRE DE LA FINCA:** Parcela de la Casa de Concejo **REF. CATASTRAL:** 47-1-756-A-1-1

**NATURALEZA DEL INMUEBLE:** Urbana

**SITUACIÓN:** Calle El Parque nº 1. Mellede, Ayto. de Ribera Baja

LINDEROS			
<b>LINDERO NORTE:</b> Parcela 47-1-1251 de la Asociación Gitana "Gao Lacho Drom"	<b>LINDERO SUR:</b> Calle Iglesia de San Juan	<b>LINDERO ESTE:</b> Calle El Parque	<b>LINDERO OESTE:</b> Parcela 47-756-B-1-1 de la Asociación Gitana "Gao Lacho Drom"

**SUPERFICIE TÍTULO:** 1110 m<sup>2</sup> **SUPERFICIE CATASTRO:** 1019 m<sup>2</sup>

**DESCRIPCIÓN:** Urbana. Solar de carácter patrimonial sobre el que está construida la Casa de Concejo y Centro Socio-cultural de Mellede, situado en la calle El Parque, nº 1 en Mellede, Ayto. Ribera Baja. Superficie: 1.110 m<sup>2</sup>. Linder: Norte, parcela 47-1-1251 de la Asociación Gitana "Gao Lacho Drom", Sur, calle Iglesia de San Juan; Este, Calle El Parque y Oeste, parcela 47-1-756-B-1-1 de la Asociación Gitana "Gao Lacho Drom". Sin cargas. Formalizada en escritura con fecha 11/11/10, autorizada en Vitoria-Gasteiz por Don Alfredo Pedro Pérez Ávila, nº de protocolo 2.961. Inscrita en el registro de la Propiedad nº 3 de Vitoria-Gasteiz, con fecha 11/01/2001. Inscripción 2ª, Tomo 4123, Libro 64, folio 129, Finsa 5696. Referencia Catastral: 47-1-756-A-1-1

**NATURALEZA DEL DOMINIO:** Bien Patrimonial **TITULARIDAD:** 100%

**TÍTULO:** Escritura con fecha 11/11/10, autorizada en Vitoria-Gasteiz, por D. Alfredo Pedro Pérez Ávila, nº de protocolo 2.961.

**SIGNATURA REGISTRAL:** Inscrita en el Tomo 4123, Libro 64, Folio 129, Finsa nº 5696

**DERECHOS CONSTITUIDOS SOBRE EL BIEN:**

**FECHA DE ADQUISICIÓN:** 2010 **COSTE:** Cesión Onerosa

**ESTADO DE CONSERVACIÓN:** Bueno **VALOR:** 5665,22 €

**FRUTOS Y RENTAS:**

**SIGNATURA DE ARCHIVO:**

**OBSERVACIONES:** Cesión Onerosa a la Junta Administrativa de Mellede con el fin de que por el Concejo de Mellede, se construya sobre el terreno cedido la Casa de Concejo y Centro Socio-cultural de Mellede.

**INVENTARIO DE BIENES Y DERECHOS DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA DE MELLEDES**  
FINCAS URBANAS  
2017

**GEOGRAMA**  
GIS & MAPPING SERVICES

**Nº DE FICHA DE INVENTARIO 13**

**FOTOGRAFIA 1:**

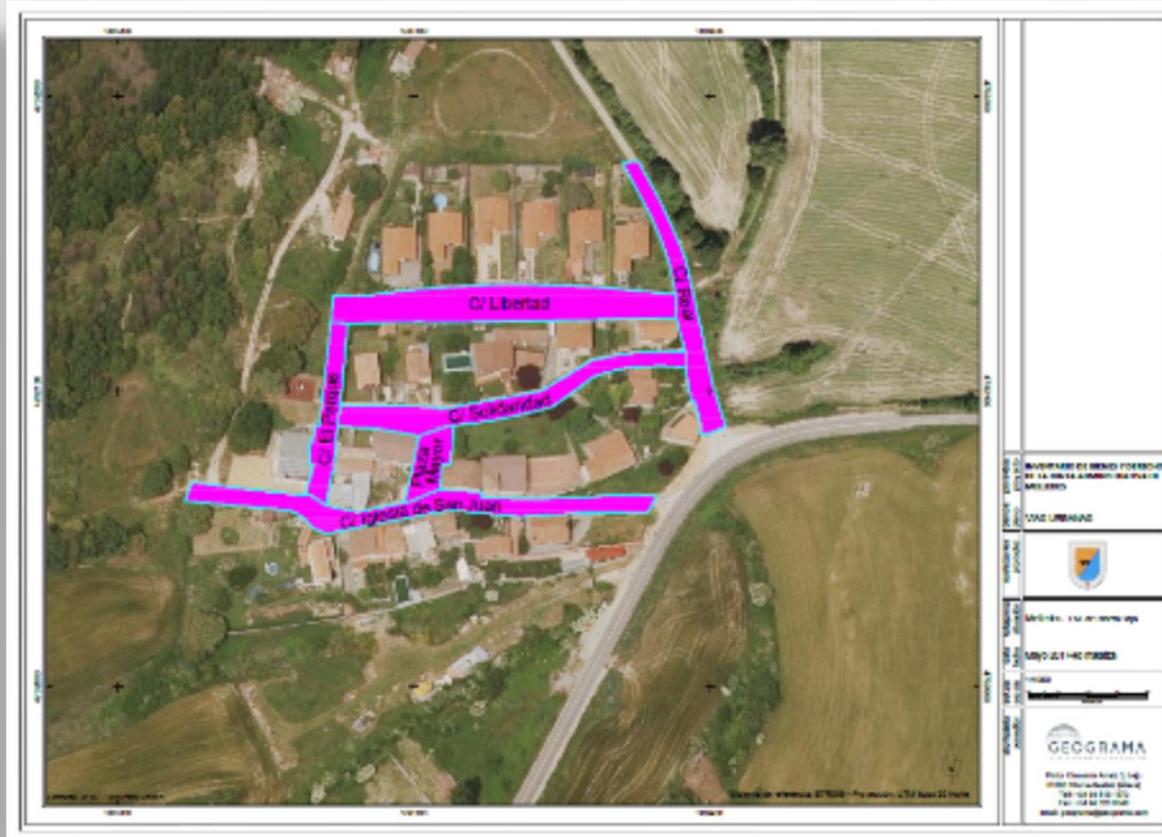


**FOTOGRAFIA 2:**



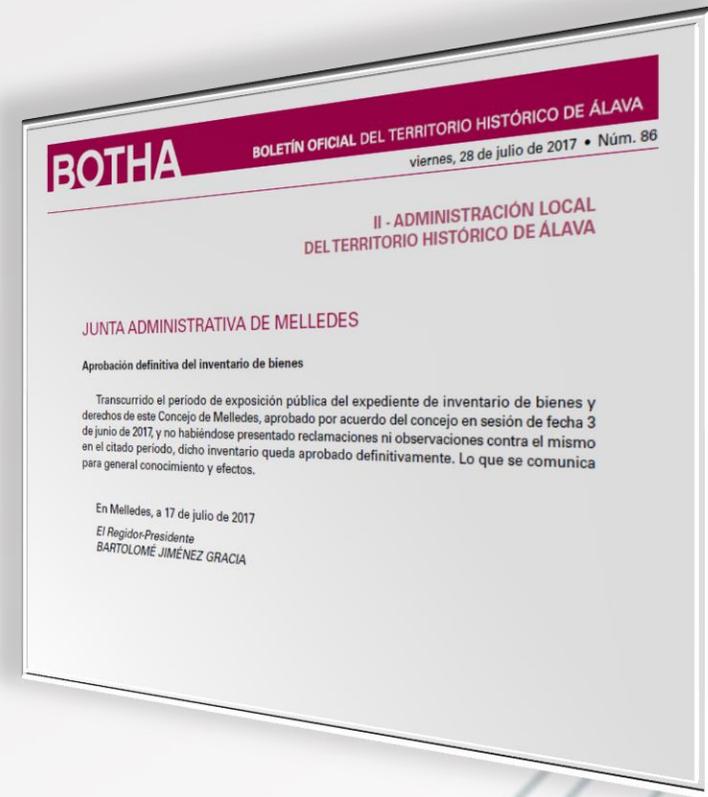

# Fase 2 Reconocimiento e Inventario de Bienes

## Fichas Bienes Inmuebles



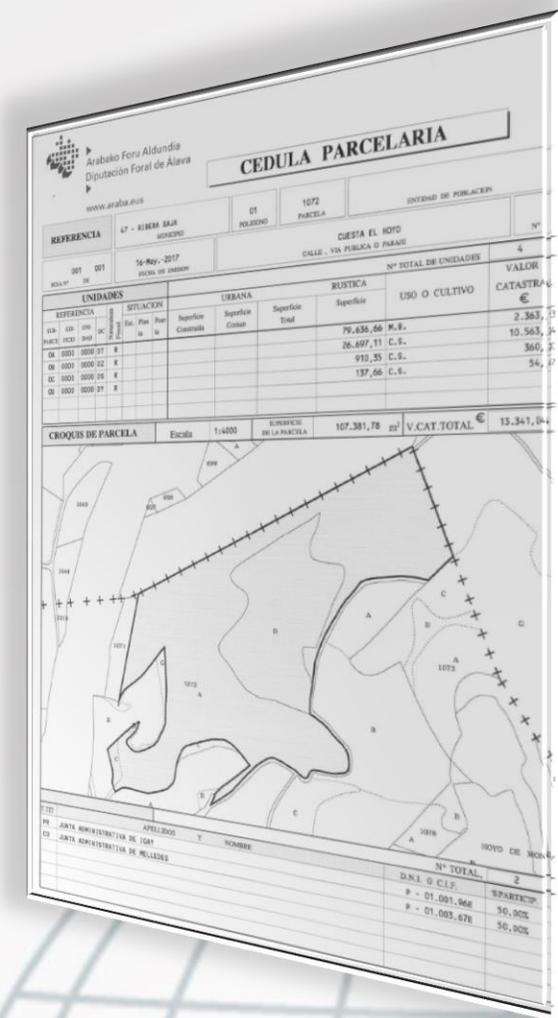
# Fase 3 Tramitación

- *Aprobación inicial*
- *Exposición pública y período de alegaciones*
- *Estudio y resolución de alegaciones*
- *Aprobación definitiva*
- *Certificación de dominio con referencia al inventario*



# Fase 4 Inscripción

- *Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados*
- *Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad*



# BENEFICIOS

- *Mejora de la gestión*
  - *Conocimiento exacto y exhaustivo del patrimonio municipal*
- *Custodia y conservación del patrimonio municipal*
  - *Defensa de posibles usurpaciones materiales por parte de terceros*
  - *Evitar acciones que pudieran traducirse en inseguridad.*
- **Inmatriculación de bienes y derechos a favor del ente Local a falta de título inscribible**

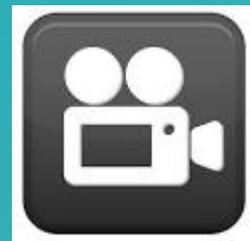
# Caso Práctico



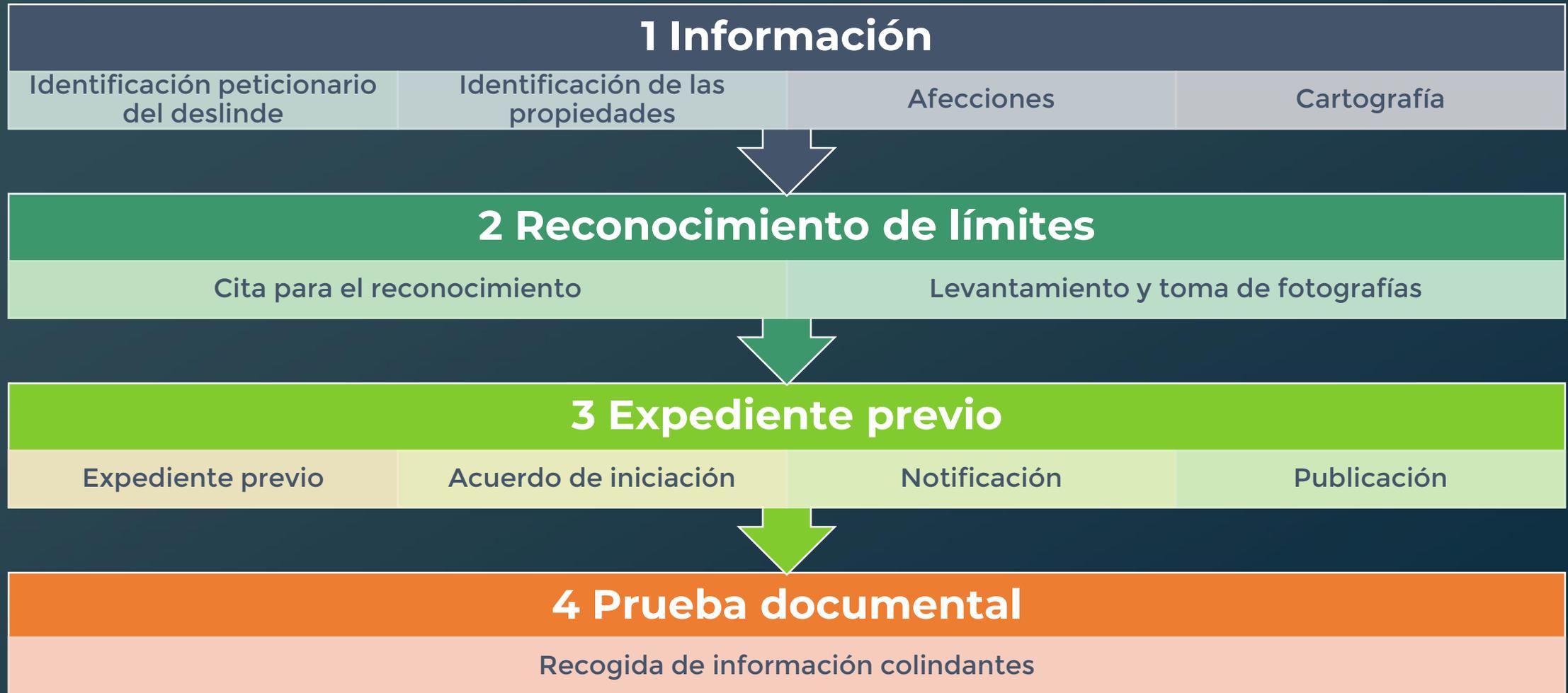
**INVENTARIO DE BIENES Y DERECHOS DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA DE MELLEDES**  
**LIBRO DE INVENTARIO 2017**

FICHA Nº	ESPECIE BIEN/ NOMBRE	REFERENCIA	SITUACION / PAIS	TITULARIDAD	VALORACION
<b>EDIFICIOS Y OTRAS CONSTRUCCIONES</b>					
1	Inmuebles	47-1-105-A-1-1	Calle El Paredal 3, Mellede	100%	43.316,37 €
2	Inmuebles	47-1-105-B-1-1	Calle Larranza 2-4387 Avenida Cuatrecasas, Mellede	100%	414.941 €
3	Inmuebles	47-1-105-C-1-1	Calle Real de Mellede	100%	1.264,31 €
<b>VÍAS URBANAS</b>					
4	Inmuebles		Pueblo de Mellede	100%	
5	Inmuebles		Pueblo de Mellede	100%	
6	Inmuebles		Pueblo de Mellede	100%	
7	Inmuebles		Pueblo de Mellede	100%	
8	Inmuebles		Pueblo de Mellede	100%	
<b>VÍAS RÚSTICAS</b>					
9	Inmuebles	047-200-1	Zona IGA Mellede Cuatrecasas	100%	
10	Inmuebles	047-201-1	Zona IGA Mellede Cuatrecasas	100%	
11	Inmuebles	047-202-1	Zona IGA Mellede Cuatrecasas	100%	1.500,33 €
<b>FINCAS URBANAS</b>					
12	Inmuebles	47-1-106-A-1-1	Calle El Paredal 3, Mellede	100%	68.564 €
<b>FINCAS RÚSTICAS</b>					
13	Inmuebles	47-1-107	El Bujero	100%	68.774 €
14	Inmuebles	47-1-108	Carrovecas	100%	1.800,54 €
15	Inmuebles	47-1-109	Carrovecas	100%	202.914 €
16	Inmuebles	47-1-109	Los Arenas	100%	461.914 €
17	Inmuebles	47-1-110	Pueblo	100%	26.114 €
18	Inmuebles	47-1-124	Casas	100%	170.814 €
19	Inmuebles	47-1-124	Casas	100%	170.814 €
20	Inmuebles	47-1-125	Casas	100%	170.814 €
21	Inmuebles	47-1-125	Casas	100%	170.814 €

Elaborado según el Inventario de Bienes de las Entidades Locales - Orden Interio 1871/2006, de 23 de junio.



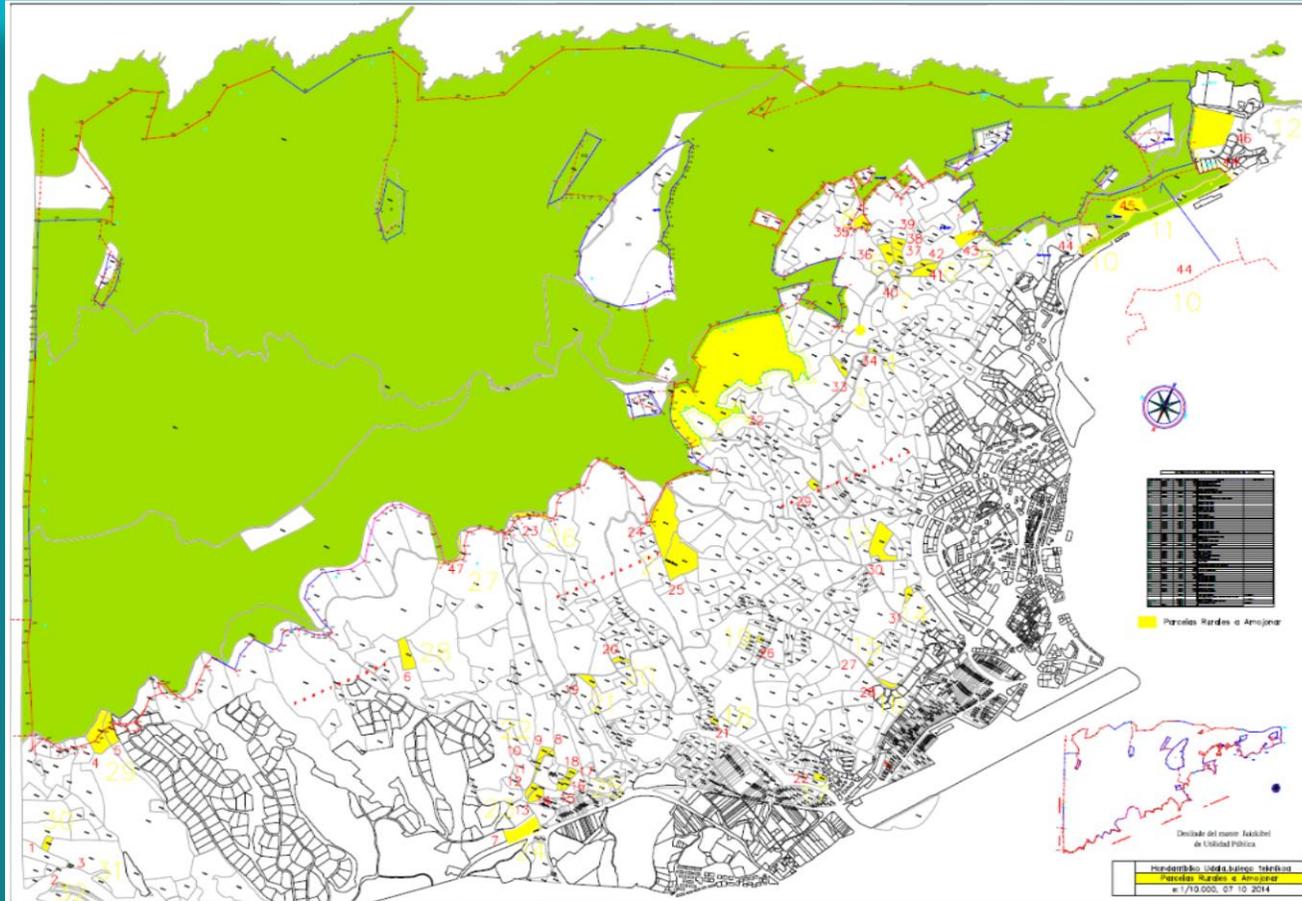
# Deslinde Administrativo



# Deslinde Administrativo



# Caso Práctico. Deslinde masivo de propiedades patrimoniales



Deslinde y amojonamiento de 47 parcelas rústicas del Ayuntamiento de Hondarribia (Gipuzkoa)

# Procedimiento. Resolución de Conflictos



# 5 Propuesta de Delimitación. Certificado de Delimitación

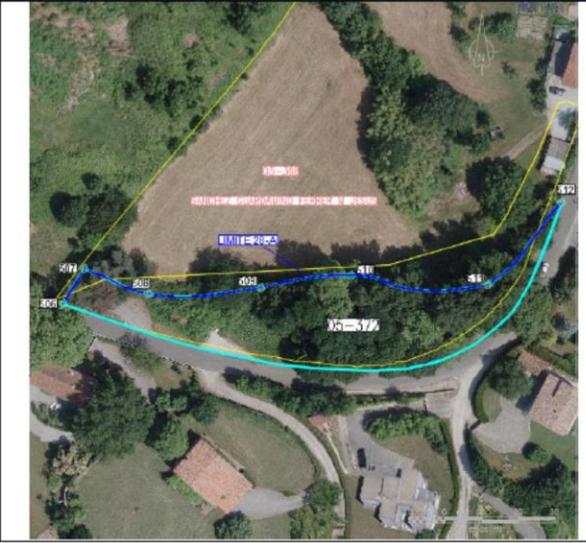


**Certificado de Delimitación**



Identificador del límite: 28 - A		Municipio: Hondarribia	Nº Hojas: 1 de 2
Parcela Catastral Inmueble 1: 05-372	Polígono: 05	Parcela Catastral Inmueble 2: 05-368	Polígono: 05
Finca Registral Inmueble 1:	Tomo: Libro: 27 Folio: 1195	Finca Registral Inmueble 2:	Tomo: 72 Libro: 27 Folio: 61
Situación Urbanística Inmueble 1:	Rústico	Situación Urbanística Inmueble 2:	Rústico

**Croquis**



Expediente: G15079  
junio de 2017



**Certificado de Delimitación**



Identificador del límite: 28 - A		Municipio: Hondarribia	Nº Hojas: 2 de 2
Parcela Catastral Inmueble 1: 05-372	Polígono: 05	Parcela Catastral Inmueble 2: 05-368	Polígono: 05
Finca Registral Inmueble 1:	Tomo: Libro: 27 Folio: 1195	Finca Registral Inmueble 2:	Tomo: 72 Libro: 27 Folio: 61
Situación Urbanística Inmueble 1:	Rústico	Situación Urbanística Inmueble 2:	Rústico

**Listado de Coordenadas**

El límite nº 28 - A separa los inmuebles 1 y 2 por la línea definida por las siguientes coordenadas:

Nº de Vértice	Coordenada E	Coordenada N	Descripción
506	597221,48	4801201,40	Clavo Geopunto, carretera
507	597227,36	4801210,99	Hito feno
508	597244,69	4801204,13	Hito feno
509	597275,47	4801205,87	Hito feno
510	597299,68	4801209,18	Hito feno
511	597337,07	4801206,68	Hito feno
512	597357,31	4801229,10	Clavo Geopunto, carretera

Sistema de Referencia ETRS89, proyección UTM, huso 30 Norte

**Afecciones Detectadas**

**Fotografías**

Ver reseñas de mojones adjuntas.

**Observaciones**



Cristina Galván Fernández  
Ingeniera Técnica en Topografía  
Colegiada nº 4197



Juan Miguel Álvarez Paredes  
Ingeniero T. en Topografía, Geómetra -Experto.  
Colegiado nº 2970

Expediente: G15079  
junio de 2017

# 6 Apeo (deslinde). Actas de Deslinde

**GEOGRAMA**  
GIS & MAPPING SERVICES

**Acta de Deslinde del expediente administrativo nº 2016P4010001 para Delimitar y Amojonar 47 parcelas rústicas municipales.**

Identificador del límite: <b>29 - A</b>		Municipio: <b>36 Hondarribia</b>	Nº Hojas: <b>1 de 4</b>
Parcela Catastral Inmueble 1: <b>083</b>	Poligono: <b>02</b>	Parcela Catastral Inmueble 2: <b>084</b>	Poligono: <b>02</b>
Finca Registral Inmueble 1: <b>4.969</b>	Tomo: 1.407 Libro: 84 Folio: 231	Finca Registral Inmueble 2: <b>761</b>	Tomo: 81 Libro: 30 Folio: 110
Situación Urbanística Inmueble 1: <b>Rústico</b>		Situación Urbanística Inmueble 2: <b>Rústico</b>	

En Hondarribia, a 27 de diciembre de 2016

Hora de inicio del deslinde: 13.30 h Hora de finalización del deslinde: 15.30 h

En su nombre o representados por los firmantes, los propietarios de los inmuebles se identifican por sus respectivos documentos de identidad, título de propiedad correspondiente y en caso de que acudan como representantes, por medio de documento de poder bastante que acredita tal representación, haciendo entrega del mismo. Se considera que tienen capacidad legal necesaria para la presente **ACTA DE DESLINDE**

Nombre y Apellidos:	D.N.I.:	En representación de:	Firma:

Acuerdo  
 Desacuerdo  
 No asiste

Acuerdo  
 Desacuerdo  
 No asiste

Acuerdo  
 Desacuerdo  
 No asiste

**Descripción de la propiedad**

Parcela nº 29 del expediente administrativo nº 2016P4010001 para delimitar y amojonar 47 parcelas rústicas municipales.

Expediente: G15079

**GEOGRAMA**  
GIS & MAPPING SERVICES

**Acta de Deslinde del expediente administrativo nº 2016P4010001 para Delimitar y Amojonar 47 parcelas rústicas municipales.**

Identificador del límite: <b>29 - A</b>		Municipio: <b>36 Hondarribia</b>	Nº Hojas: <b>2 de 4</b>
Parcela Catastral Inmueble 1: <b>083</b>	Poligono: <b>02</b>	Parcela Catastral Inmueble 2: <b>084</b>	Poligono: <b>02</b>
Finca Registral Inmueble 1: <b>4.969</b>	Tomo: 1.407 Libro: 84 Folio: 231	Finca Registral Inmueble 2: <b>761</b>	Tomo: 81 Libro: 30 Folio: 110
Situación Urbanística Inmueble 1: <b>Rústico</b>		Situación Urbanística Inmueble 2: <b>Rústico</b>	

**Trabajos realizados**

Las propietarias aportan un plano en coordenadas UTM ETRS89 de los pertenecidos de esta familia en la zona y los linderos con la parcela municipal coinciden con la valla de cierre que delimita la parcela del depósito. Señales encontradas: 1 mojón. Puntos relevantes levantados en el terreno; vallado existente, mojón, bordes camino.

**Propuesta de deslinde**

El lindero se dibujará siguiendo el vallado existente del depósito y se aprovechará el mojón encontrado como referencia. Se proponen tres mojones en El lindero Este y Sur de la parcela: 452 (existente), 530 y 531.

Nº de Vértice	Descripción
452	Mojón existente
530	Hito feno, esquina valla
531	Hito feno esquina valla

**Observaciones**

Expediente: G15079

# 6 Apeo (deslinde). Actas de Deslinde

**Acta de Deslinde del expediente administrativo nº 2016P4010001 para Delimitar y Amojonar 47 parcelas rústicas municipales.**

Identificador del límite: <b>29 - A</b>		Municipio: <b>36 Hondarribia</b>		Nº Hojas: <b>3 de 4</b>	
Parcela Catastral Inmueble 1: <b>083</b>	Polígono: <b>02</b>	Parcela Catastral Inmueble 2: <b>084</b>	Polígono: <b>02</b>		
Finca Registral Inmueble 1: <b>4.969</b>	Tomo: 1.407 Libro: 84 Folio: 231	Finca Registral Inmueble 2: <b>761</b>	Tomo: 81 Libro: 30 Folio: 110		
Situación Urbanística Inmueble 1: <b>Rústico</b>		Situación Urbanística Inmueble 2: <b>Rústico</b>			

**Croquis**

Expediente: G15079

**Acta de Deslinde del expediente administrativo nº 2016P4010001 para Delimitar y Amojonar 47 parcelas rústicas municipales.**

Identificador del límite: <b>29 - A</b>		Municipio: <b>36 Hondarribia</b>		Nº Hojas: <b>4 de 4</b>	
Parcela Catastral Inmueble 1: <b>083</b>	Polígono: <b>02</b>	Parcela Catastral Inmueble 2: <b>084</b>	Polígono: <b>02</b>		
Finca Registral Inmueble 1: <b>4.969</b>	Tomo: 1.407 Libro: 84 Folio: 231	Finca Registral Inmueble 2: <b>761</b>	Tomo: 81 Libro: 30 Folio: 110		
Situación Urbanística Inmueble 1: <b>Rústico</b>		Situación Urbanística Inmueble 2: <b>Rústico</b>			

Y para que así conste extendiendo la presente acta de deslinde en el lugar y fecha arriba expresados, según dispone el art. 64 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de la Entidades locales, por triplicado, que firman los señores comparecientes.

ALKATEA / EL Alcalde,  Txomin Sagarzazu Ancisar	IDAZKARIA / La Secretaria  Mª Lurja Izquierdo Marculeta
 Cristina Galván Fernández Ingeniera Técnica en Topografía Colegiada nº 4197	 Juan Miguel Álvarez Paredes Ingeniero T. en Topografía, Geómetra - Experto. Colegiado nº 2970

Expediente: G15079

# 8 Amojonamiento. Reseña de mojón.



**Mojones:**  
**Reseña Topográfica**



<b>NOMBRE:</b>	<b>MOJON 509</b>	<b>Reseña:</b>	
X	597275.47 m	Identificación del límite:	28 - A
Y	4801205.87 m	Referencia catastral:	05-372
		Ref. catastral colindante:	05-368
Sistema de Referencia ETRS89 Proyección UTM, huso 30 Norte		<b>Notas:</b>	Hito feno


Expediente: G15079  
junio de 2017

## FENO

### El Hito



**Cabeza, más de 30 referencias**

**Manguito de plástico patentado**

**3 medidas de anclaje**

**3 ganchos largos desplegables para fijación definitiva**

**Marcador subterráneo**

Clavos y arandelas de color para señalización en zona urbana (varios colores disponibles e inscripciones sobre arandela bajo petición)

Creado en 1970, el Hito Feno es único :

- Su cabeza, perfectamente lisa es de una solidez excepcional como resultado de los tipos de materiales utilizados.
- El anclaje, galvanizado a caliente, dispone de 3 ganchos y se clava sin esfuerzo.

Exportado en el mundo entero, el Hito Feno viene con sus accesorios para osus colocación y facilitar su transporte.

Para cualquier información o demanda de demostración, no dude en ponerse en contacto por teléfono o email con nuestro representante en España:

Frederic NUEVO  
Tel: 627 32 85 85  
frederic.nuevo@faynot.com

**BORNES FENO** Bornes FENO-Société Faynot  
BP13 - F-Thilay  
Tel : 00(33) 3 24 33 70 70 - Fax : 00(33) 3 24 32 84 93



# Resultados

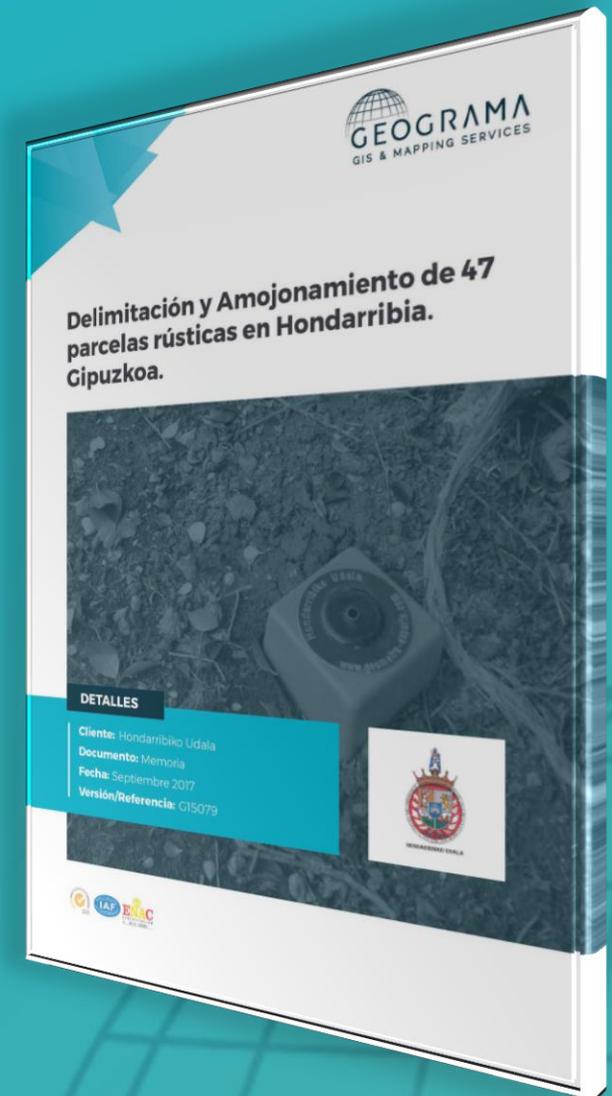
## Objetivo

Alcanzar el máximo número de límites con acuerdo

## Resultado

Éxito rotundo del Deslinde

- 100% de acuerdo



# Conclusiones

- *La Administración Local se asegura el deslinde de sus propiedades patrimoniales.*
- *La cita previa con colindantes tiene una alta repercusión en el éxito del procedimiento.*
  - *Gestionar el volumen de información del procedimiento*
  - *Presencia del experto*
  - *Demostración de los principios de honestidad, imparcialidad, independencia, discreción, objetividad y transparencia*
  - *Ganarse la **confianza** de los colindantes facilita todos procesos del procedimiento de deslinde administrativo*
- **Deslinde administrativo** *el paso previo y necesario a los inventarios municipales*

# Conclusiones





# Deslinde Administrativo de Bienes Inmuebles Municipales e Inventario de Bienes Inmuebles y Derechos Reales

Eskerrik asko. Gracias

Cristina Galván [cristina.galvan@geograma.com](mailto:cristina.galvan@geograma.com)

Juan Miguel Álvarez [jm.alvarez@geograma.com](mailto:jm.alvarez@geograma.com)