

Delimitación gráfica con técnicas Gns

Objetivo:

El objetivo principal del trabajo es la obtención de una finca registral mediante una agrupación de fincas. Además de dar a conocer el papel que desempeña el ingeniero en geomática y topografía en el ámbito de la delimitación inmobiliaria y georreferenciación

Catastro

Se trata de un registro administrativo que depende del Ministerio de Hacienda y Funcion Pública, este recauda el impuesto de bienes inmuebles. Esta organizado en parcelas catastrales y cada una de ellas cuenta con su referencia catastral.

Registro de la Propiedad

El registro de la propiedad depende del Ministerio de Justicia, cada registro cuenta con una zona de actuación que se denomina distrito hipotecario. Esta organizado en fincas registrales, estas son cualquier inmueble que realiza una inmatriculación.

Ley 13/2015 coordinacion catastro/registro

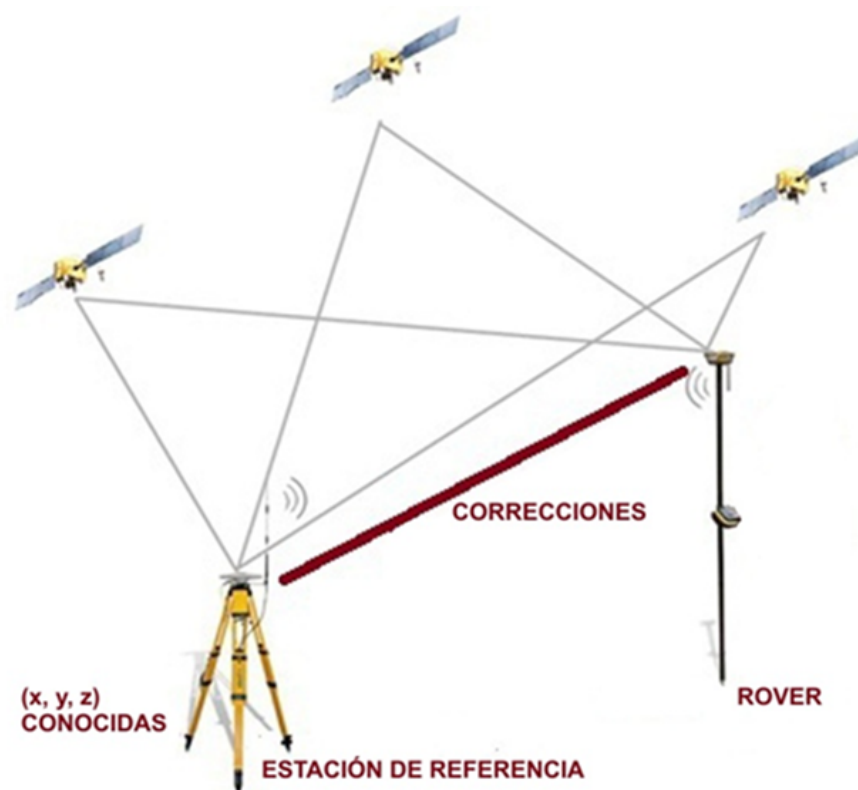
La coordinación Catastro-Registro es fundamental para incrementar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y sera alcanzada cuando exista concordancia entre la parcela catastral y la finca registral.

Desde el punto de vista económico y jurídico es esencial para el Registro determinar con la mayor exactitud posible la porción de terreno en la que hace valer sus derechos. Por otra parte, para el Catastro es necesario conocer y reflejar todas las alteraciones físicas de las fincas. Para ello se establecen procedimientos ágiles, pero a su vez que contengan las suficientes garantías jurídicas para los posibles afectados.

Red RTK

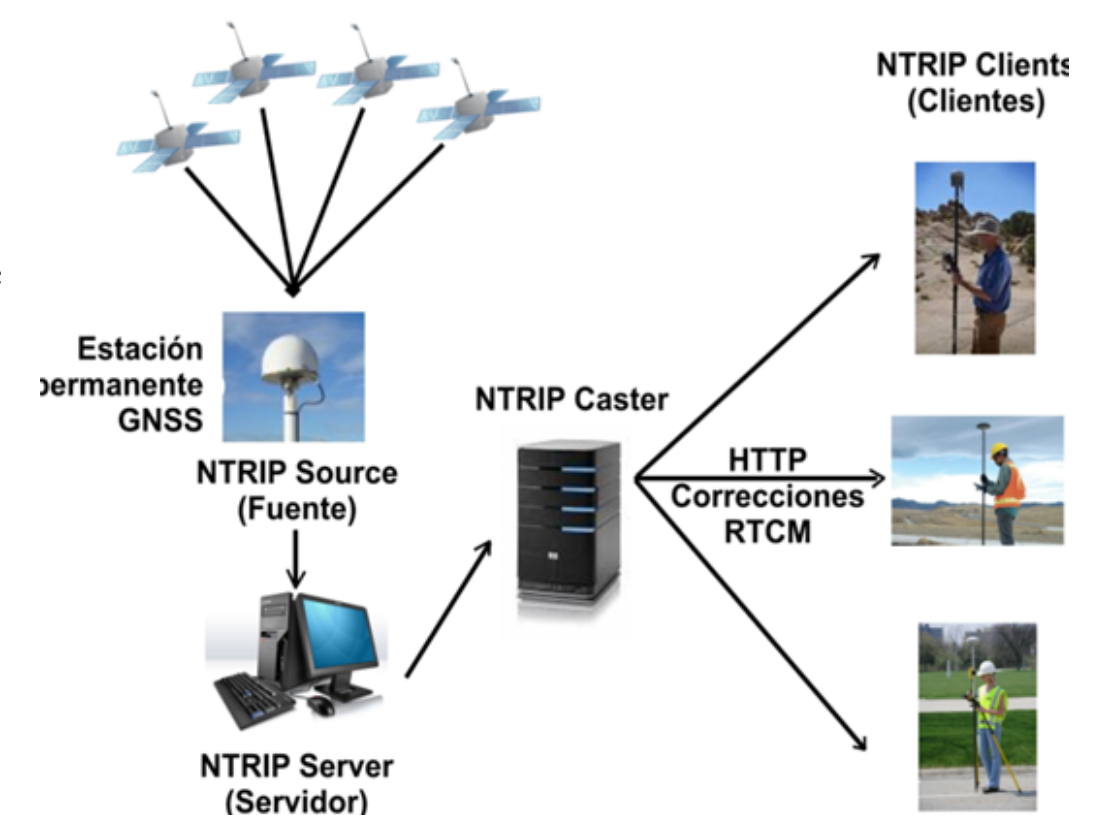
Consiste en una red de estaciones permanentes GNSS, continuamente recibiendo señales de los satélites, y que son enviadas al centro de control donde se ejecuta el software de la red RTK que gestiona la red, el que calcula y gestiona las correcciones, estableciendo un modelo de corrección de los errores. Las redes de estaciones permanentes proporcionan posicionamiento preciso en tiempo real además de constituir un marco de referencia activo.

Técnicas Geodesia Espacial



Consiste en una red de estaciones permanentes GNSS, llamada REP o CORS las cuales van a combinar y procesar sus observables para la generación de un modelo de corrección de red (errores ionosféricos, troposféricos y estado reloj satélite y órbitas) para ello se genera una solución de correcciones dentro del espacio definido por la red.

Red NTRIP



Procedimiento

1-Visita al terreno.

El primer paso es la visita al terreno para la obtención de información como:
-Identificación de lindes, muros o vallas.
-Accesibilidad a las parcelas.

2-Obtencion de documentación.

En segundo lugar se deberá acceder a la información necesaria que proporcionan el Catastro, Registro de la propiedad y Notaría de Albarracín:

- Tipo de suelo.
- Distrito Hipotecario.
- Notas Simples (propietario y cargas).
- Bases graficas inscritas (lindes concretos).
- Cartografía catastral histórica.
- Consultas descriptiva y gráfica.

3-Metodología desarrollada e instrumentación.

La toma de datos ha sido realizada con un receptor GNSS leica zenox 100.

La metodología seguida ha sido la solución RED NTRIP, la conexión se ha realizado a la red de estaciones permanentes ERVA basada en la solución RTCM3, el sistema detecta la estación mas cercana al usuario y esta genera correcciones diferenciales de estación simple.

5-Precisiones Obtenidas.

Las precisiones obtenidas en planimetría se encuentran dentro de las exigidas por la Ley 13/2015 donde se indica que el 80% de los puntos tomados deben estar por debajo de los 20 centímetros de error para la realización de una representación grafica alternativa. La precisión horizontal media obtenida es de **5 centímetros** debido a puntos tomados próximos a edificios afectados por el **error multipath**.

4-Compraventa y agrupación de fincas.

Mediante la obtención de las consultas descriptivas y gráficas se realizará la oferta de compra a los propietarios por el valor catastral de las parcelas. Una vez se llega a un acuerdo se acude a la notaría para completa el proceso de compra por parte de la administración.

El objetivo final es obtener una única finca mediante una agrupación, esta no se puede realizar entre fincas registradas y parcelas catastrales por lo que se procederá a inmatricular las parcelas catastrales restantes.

Con el título de propiedad de las fincas y la licencia de concesión de agrupación en valencia de suelo urbano se acude al registro para formalizar la agrupación de fincas e inmatricularla con su nueva base gráfica.

Presupuesto

El coste total es la suma de ambas tablas, estimando así un total de **2.738.296,96 €**.

Costes de compraventa y tramites administrativos							
Parcela	Referencia Catastral	Valor Catastral	Coste Compraventa	Cambio de Titularidad	Coste Inmatriculacion	Agrupacion de Fincas	Notas Simples
1	9532401Y2793D0001AR	261.252,75 €	321,07 €	100,00 €	300,00 €	0,00 €	9,02 €
2	9532405Y2793D0001QR	43.730,17 €	301,97 €	100,00 €	300,00 €	0,00 €	9,02 €
3	9532406Y2793D0001PR	63.539,51 €	303,56 €	100,00 €	300,00 €	0,00 €	9,02 €
4	9532407Y2793D0001LR	6.135,31 €	300,00 €	100,00 €	300,00 €	0,00 €	9,02 €
5	9532408Y2793D0001TR	3.550,53 €	300,00 €	100,00 €	300,00 €	0,00 €	9,02 €
6	9532409Y2793D0001FR	46.115,10 €	302,50 €	100,00 €	300,00 €	0,00 €	9,02 €
7	9532410Y2793D0001LR	7.677,68 €	300,00 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €	9,02 €
8	9532411Y2793D0001TR	1.167,96 €	300,00 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €	9,02 €
9	9532412Y2793D0001FR	53.886,87 €	306,76 €	100,00 €	300,00 €	0,00 €	9,02 €
10	9532413Y2793D0001MR	31.316,41 €	304,89 €	100,00 €	300,00 €	0,00 €	9,02 €
11	9533901Y2793D0001DR	661.488,67 €	350,00 €	100,00 €	300,00 €	0,00 €	9,02 €
12	9533902Y2793D0001XR	576.183,73 €	345,63 €	100,00 €	300,00 €	0,00 €	9,02 €
13	9533903Y2793D0001LR	288.734,15 €	324,53 €	100,00 €	300,00 €	0,00 €	9,02 €
14	9738803Y2793D0001AR	561.347,42 €	344,99 €	100,00 €	300,00 €	0,00 €	9,02 €
15	9532402Y2793D0001BR	118.986,16 €	314,34 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €	9,02 €
TOTAL		2.725.152,42 €	4.720,24 €	1.500,00 €	3.600,00 €	1.470,00 €	135,30 €
TOTAL COMPRAVENTA		2.736.577,96 €					

Costes instrumentales y levantamiento topografico			
Concepto	Numero de horas	Coste por hora/ dia	TOTAL
Ingeniero en Geomatica y Topografia	50		
Alquiler Instrumental	24	80,00 €	80,00 €
Trabajo de Campo y desplazamiento	5	40,00 €	200,00 €
Trabajo de Gabinete	45	32,00 €	1.440,00 €
TOTAL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO			1.720,00 €

Resultado Final

