

1.- Un promotor ha construido un edificio de 12 viviendas desarrollado en dos portales simétricos en el que se han empleado materiales de categoría media, tipificables en el RRTN como "categoría 3".

Entregada por el promotor en el Ayuntamiento la Documentación de fin de obra, entre la que se encuentra el Certificado de Fin de Obra firmado en fecha 15 de febrero de 2009, éste procede a avisar a la empresa que hace las funciones de Mantenimiento de su Catastro, para que proceda a dar de alta el edificio en los datos catastrales y en los del RRTN.

La Ponencia de Valoración vigente en el Municipio, establece para la parcela sobre la que se levanta el edificio, los siguientes datos:

- Coeficiente del Coste del Proceso Inmobiliario sobre el Coste de Ejecución de la Construcción: 1,64
- Coeficiente del Coste del Proceso Inmobiliario del Suelo: 1,35
- Valor de Repercusión: 210,00 euros/m²

Se pide, a partir de los croquis y conforme a la normativa que se le adjunta, CALCULAR:

- a) SUPERFICIE CONSTRUÍDA CERRADA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS 07, 08 Y 09
- b) SUPERFICIE CONSTRUÍDA ABIERTA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS 07, 08 Y 09
- c) COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN EN ELEMENTOS COMUNES DE LA UNIDAD INMOBILIARIA 09
- d) EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA
- e) CALCULAR, UTILIZANDO EL MÉTODO ADITIVO, EL VALOR DE LA UNIDAD INMOBILIARIA(09)

OTROS DATOS A TENER EN CUENTA:

- La parcela está CONSOLIDADA
- La UNIDAD INMOBILIARIA 09 no tiene NINGÚN coeficiente de apreciación o depreciación.

2.- El propietario de la parcela 3017 acude al Ayuntamiento y expone, escrituras en mano, que no le coinciden las superficies que aparecen tanto en dicha escritura y en el Registro de la Propiedad, con la que figura en el RRTN y en el Catastro municipal, para esta parcela.

Se da la circunstancia de que la parcela 3024 colindante con la suya (como puede verse en la cartografía adjunta) tiene carácter comunal, manifestando el interesado que no está correctamente delimitado el lindero con la misma en la cartografía catastral, dado que, según manifiesta, "la raya está mal dibujada".

Explique resumidamente, UTILIZANDO PARA ELLO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE ESTE MISMO FOLIO POR LAS DOS CARAS, cuál o cuáles deben de ser los procedimientos a seguir y la documentación a aportar por el Ayuntamiento, para que el Servicio de Riqueza Territorial pueda proceder a la modificación de datos en el RRTN.



Gobierno de Navarra / Nafarroako Gobernua

Servicio de Riqueza Territorial / Lurralde Aberastasunaren Zerbitzua

Vista Parcial del Plano Parcelario Catastral obtenida a escala **1:2134**

Muestra una zona del municipio o municipios de:

GUESALAZ

lunes, 21 de junio de 2010

Número o números de hojas de referencia al plano parcelario a escala 1/5000 de esta ventana gráfica:
14016-7

3.- Con los datos que se le facilitan a continuación:

- a) Calcular el valor más probable de mercado de una vivienda unifamiliar situada en la calle José Saramago número 2. La vivienda tiene una superficie construída total de 254,57 m2 y consta de planta baja y una elevada. La parcela sobre la que se levanta la vivienda descrita tiene una superficie de 1.250,00 m2.
- b) Calcular el valor teórico del suelo sobre el que se levanta (valor residual).

Nota: En el caso de deshecharse alguna de las muestras propuestas, explicar brevemente por qué.

- Costes de Ejecución Material calculados para las calidades indicadas en el proyecto de Ejecución: 640,00 euros por m2 construído.
- Unifamiliares de calidades similares con parcelas de jardín similares (toda la urbanización se compone de parcelas de 1250,00 m2) transmitidas por compraventa en la misma zona:

VIVIENDA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M2)	PRECIO (EUROS)
A	220,56	412.345,67
B	230,00	415.000,00
C	198,76	480.000,00
D	255,00	440.000,00
E	198,00	395.000,00
F	202,45	400.000,00
G	255,00	415.000,00