

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS

para
la ENAJENACIÓN de

FINCA nº 48 del PMS
Plan Parcial RODALET
Parcela L-3B

ÍNDICE

1. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO
 2. PRECIO DE LA PARCELA
 3. PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN
 4. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN
- ANEXO I Ficha Urbanística de la Parcela
ANEXO II Valoración económica

1 OBJETO DEL PROCEDIMIENTO

Lo constituye la venta o enajenación en pleno dominio por procedimiento abierto de la finca nº 48 del Patrimonio Municipal del Suelo situada en el Plan Parcial Rodalet con el número de parcela L-3B, de 1.538,18 m², cuyas circunstancias urbanísticas se detallan en el ANEXO I del presente Pliego, para la construcción de edificaciones industriales.

2 PRECIO DE LA PARCELA

El precio de venta de la parcela asciende a **doscientos ochenta y nueve mil cuatrocientos dos euros** (289.402 €). Dicho precio se incrementará con el IVA que se encuentre en vigor en el momento de la adjudicación.

El valor del suelo ha sido calculado por el método de comparación con muestras de mercado. En el ANEXO II se acompaña cálculo detallado de la valoración económica realizada.

3 PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN

Se establece un plazo máximo de 12 meses para la solicitud de las licencias pertinentes.

4 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Mejor precio ofertado

San Vicente del Raspeig a 25 de enero de 2013

Fdo: José Joaquín Picó Monllor.
Arquitecto Técnico Municipal

Fdo: José María Chofre Gil.
Arquitecto Municipal

PLIEGO DE
CONDICIONES
TÉCNICAS para
la ENAJENACIÓN de

FINCA nº 48 del PMS
Plan Parcial RODALET
Parcela L-3B

ANEJO I

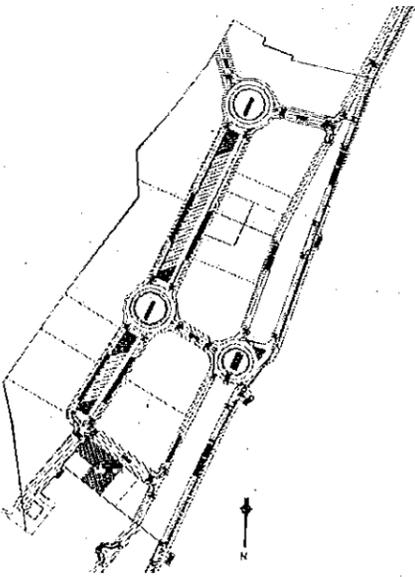
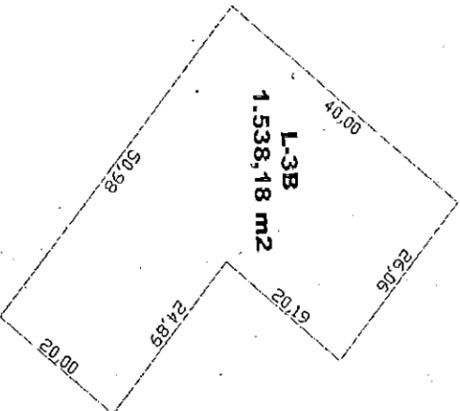
Ficha Urbanística de la Parcela

FINCA PMS 48
EMPLAZAMIENTO PLAN PARCIAL RODALET, PARCELA L-3B
SUPERFICIE 1.538,18 m²

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

(Esta información se limita a los datos básicos usuales y se completa y matiza con las determinaciones del Plan General y Ordenanzas municipales)

CALIFICACIÓN DEL SUELO	IL	TIPOLOGÍA OCUPACIÓN	EDIFICACIÓN ADOSADA A MEDIANERAS
ORDENACIÓN DETALLADA		POSICIÓN	... RETRANQUEOS: 6 m/fachada.
		ALTURA	8,00 m
		SÓTANOS	...
		EDIFICABILIDAD	1,404348 m ² /m ² sn
USOS	CARACTERÍSTICO COMPATIBLES	INDUSTRIAL TERCARIO COMERCIAL.	
CLASE DE SUELO URBANIZACIÓN	URBANO PARCELA URBANIZADA		
VALORACIÓN			SVdR 25/01/18
(Detalle de cálculo en ANEJO II)			José Joaquín Pico Montor Arq. Tec. Mupal.



PARCELA

EMPLAZAMIENTO

PLIEGO DE
CONDICIONES
TÉCNICAS para
la ENAJENACIÓN de

FINCA nº 48 del PMS
Plan Parcial RODALET
Parcela L-3B

ANEJO II
Valoración Económica

VALORACIÓN

289.402 €

DESARROLLO (método de comparación con muestras de mercado)

$V_s = S_p \times (V_{uh} - C_u)$

siendo:

Vs Valor del suelo

Sp Superficie de parcela

Cu Costes de urbanización

Vmh Valor medio homogéneo

$V_{mh} = \frac{\sum V_{uh}}{n^{\circ} m}$

n° m número de muestras

Vuh Valor unitario de muestras homogeneizado

$V_{uh} = V_u \times Ch$

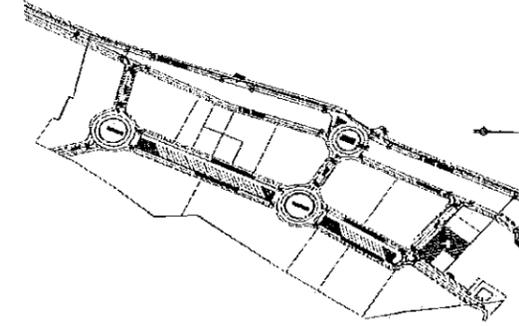
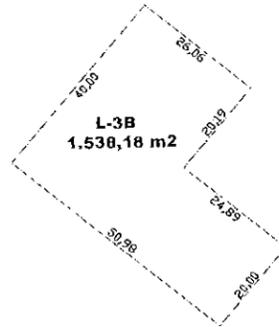
Vu Valor unitario de la muestra

Ch Coeficiente de homogeneización

CALCULOS

CALCULO DEL VALOR DEL SUELO

$V_s = 1.538,18 \times (188,15 - 0,00) = 289.402,16 \text{ €}$



PARCELA

SITUACION

Características específicas del solar/parcela que se valora:

- No hay intermediación
- Superficie: 1.538,18 m2
- Forma: trapecial
- Fachadas: dos a calle y bulevar
- Aprovechamiento: 1.538,18 m2 1.277,58 0,8306
- Urbanizado

MUESTRAS DE COMPARACION

	situación	características	superficie (m2)	precio venta (€)	Vu (€/m2)	Ch	Vuh (€/m2)
1	PP Rodalet N-1C	IN, rectangular, bulevar. requiere calle interior... (2197,20 m2 ocupación)	3.007,87	520.000	172,88	1,17	201,87
2	PP Rodalet N-1D	IN, casi rectangular, en rotonda, bulevar requiere calle interior... (5732,25 m2 ocupación)	8.000,00	1.400.000	175,00	1,22	213,53
3	PP Rodalet L-2A	IL, rectangular, testa de manzana, bulevar no requiere calle... (4401,36 m2 ocupación)	4.966,96	850.000	171,13	0,87	149,04

$\sum V_{uh}$	564,44
Vmh	188,15

Ch Coeficiente de homogeneización: Producto Ci

Criterios

1.- Por intermediación Agencia Inmobiliaria (% API)

Si / no interviene 3,00% ----> 1,0300

2.- Por características físicas de la parcela

% Aprovechamiento:

sup const muestra

aprov muestra = sup const muestra / sup solar muestra

aprov muestra / aprov solar valoración

% Topografía:

planta regular 2,50% ----> 1,0250

% Número de fachadas:

cada fachada suplementaria 5,00% ----> 1,0500

% Situación (tipo de vía, en este caso):

bulevar 0,00% ----> 1,0000

calles -5,00% ----> 0,9500

CALCULO DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

situación	Ci						Ch
	% API	características físicas parcela				situación	
		aprovechamiento sobre	forma	fachadas			
PP Rodalet N-1C	NO 1,000	2.197,20 m2 0,7305 1/ 0,8795	rectangular	no esquina	bulevar		1,1677
PP Rodalet N-1D	NO 1,000	5.732,25 m2 0,7165 1/ 0,8627	irregular	no esquina	bulevar		1,2202
PP Rodalet L-2A	NO 1,000	4.401,36 m2 0,8861 1/ 1,0669	rectangular	testa manzana	bulevar		0,8709

SvdR

25. ene. 2013

JJ Pico Monllor
arq tec. mupal

Jm°ChofreGil
arq. mupal