

Cpiv 02/13.

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS

para
la ENAJENACIÓN de

FINCA nº 40 del PMS
Polígono Ind. Canastell
c/ Fustería nº 1 c.v. Ctra Agost

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 40 del Patrimonio Municipal del Suelo situada dentro del Polígono Industrial de Canastell recayente a la c/ de la Fustería nº 1 con vuelta a la Carretera de Agost, de 2.343,52 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 **cuatrocientos setenta y cuatro mil cuatrocientos nueve euros (474.409 €)**. 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.

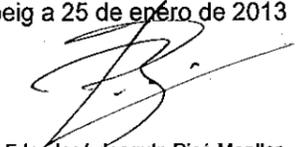
3 PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN

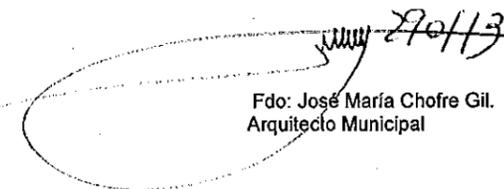
Se establece un plazo máximo de 12 meses para la solicitud de las licencias pertinentes.

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 40 del PMS
Polígono Ind. Canastell
c/ Fustería nº 1 c.v. Ctra Agost

ANEJO I

Ficha Urbanística de la Parcela

FINCA
EMPLAZAMIENTO
SUPERFICIE

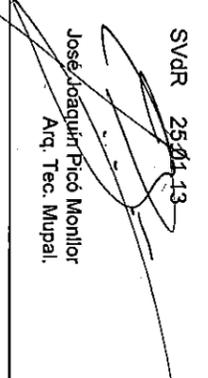
PMS 40
c/ FUSTERÍA 1 c.v. CTRA. DE AGOST. POLIG. IND. CANASTELL
2.343,52 m²

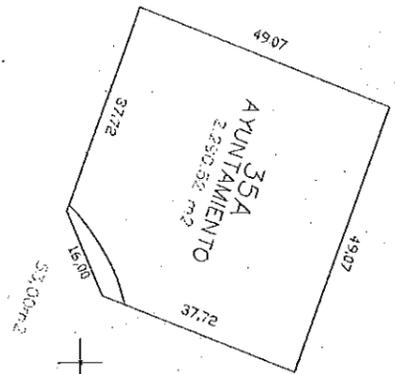
INFORMACIÓN URBANÍSTICA

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

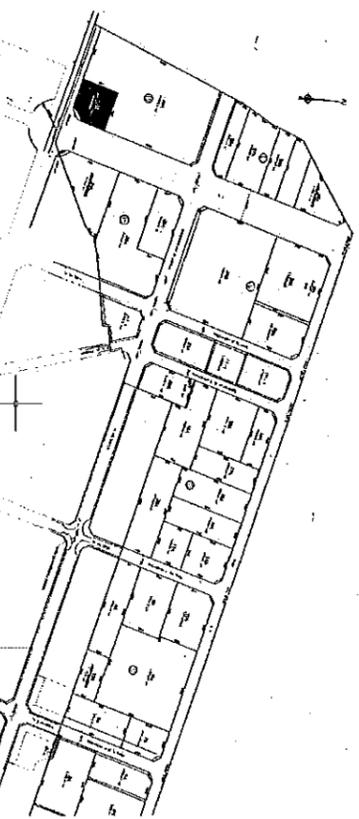
CALIFICACIÓN DEL SUELO	ORDENACIÓN DETALLADA	IN1a	TIPOLOGÍA	EDIFICACIÓN AISLADA
			OCUPACIÓN	70% s/ Sup. parcela
			POSICIÓN	RETRANQUEOS: 10 m/fachada; 3m/resto.
			ALTURA	12 m (3 plantas)
			SOTANOS	SI (1 planta)
			EDIFICABILIDAD	1,00 m ² /m ² parcela

USOS	CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL
CLASE DE SUELO	COMPATIBLES	TERCIARIO; DOTACIONAL E INFRAESTRUCTURAL.
URBANIZACIÓN	URBANO	
VALORACIÓN	PARCELA URBANIZADA	474.407 €

SVdR 25.01.13

José Joaquín Picó Montllor
Arq. Tec. Mupal.



PARCELA



EMPLAZAMIENTO

PLIEGO DE
CONDICIONES
TÉCNICAS para
la ENAJENACIÓN de

FINCA nº 38 del PMS
Polígono Ind. Canastell
c.7 Fustería nº 23

ANEJO II
Valoración Económica

VALORACIÓN

474.409 €

DESARROLLO (método de comparación con muestras de mercado)

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

siendo:

V_s Valor del suelo

S_p Superficie de parcela

C_u Costes de urbanización

V_{mh} Valor medio homogéneo

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

$n^{\circ} m$ número de muestras

V_{uh} Valor unitario de muestras homogeneizado

$V_{uh} = V_u \times Ch$

V_u Valor unitario de la muestra

Ch Coeficiente de homogeneización

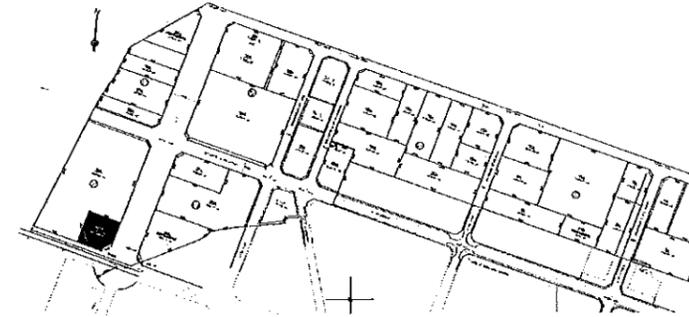
CALCULOS

CALCULO DEL VALOR DEL SUELO

$V_s = 2.343,52 \times (202,43 - 0,00) = 474.408,82 \text{ €}$



PARCELA



SITUACIÓN

Características específicas del solar/parcela que se valora:

- No hay intermediación
- Superficie: 2.343,52 m2
- Forma: rectangular
- Fachadas: dos a Ctra. De Agost y bulevar
- Aprovechamiento: 2.343,52 m2 1.397,63 0,5964
- Urbanizado

MUESTRAS DE COMPARACION

situación	características	superficie (m2)	precio venta (€)	Vu (€/m2)	Ch	Vuh (€/m2)	
1	C/ Artesanos c.v. Avda. Industria	IN, rectangular, esquina, bulevar y avenida requiere calle interior...	7.735,07	1.425.000	184,23	1,14	210,91
2	C/ Clavo c.v. C/ Martillo	IN, rectangular, esquina, bulevar y calle no requiere calle...	3.150,79	595.000	188,84	1,01	191,56
3	C/ Fragua	IN, rectangular, calle no requiere calle...	3.361,28	650.000	193,38	1,06	204,84

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):

Crtra de Agost 10,00% ----> 1,1000

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

Calles 10,00% ----> 0,9000

$\sum V_{uh}$ 607,30

V_{mh} 202,43

CALCULO DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

situación	Ci						Ch
	% API	características físicas parcela				situación	
		aprovechamiento sobre	forma	fachadas			
C Artesanos c.v. Avda Industria	NO	4.477,14 m2 0,5788	rectangular	esquina	bulevar		1,1448
	1,000	1/ 0,9705	1/ 1,0000	1/ 1,0000	1/ 0,9000		
C/ Clavo c.v. C/ Martillo	NO	2.058,26 m2 0,6533	rectangular	esquina	bulevar		1,0144
	1,000	1/ 1,0954	1/ 1,0000	1/ 1,0000	1/ 0,9000		
C/ Fragua	NO	2.490,09 m2 0,7408	rectangular	no esquina	calle		1,0593
	1,000	1/ 1,2422	1/ 1,0000	1/ 0,9500	1/ 0,8000		

SvdR

25 ene. 2013

JJ Pico Monllor
arg. tec. mupal

Jm Chofre Gil
arg. mupal