

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS para la ENAJENACIÓN de

FINCA nº 38 bis del PMS
Polígono Ind. Canastell
c/ Fustería nº 25

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 38 bis** del Patrimonio Municipal del Suelo situada dentro del Polígono Industrial de Canastell recayente a la c/ de la Fustería nº 25, de 2.653,74 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 cuarenta y dos mil setecientos sesenta y un euros** (442.761 €). 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 6 de febrero 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 38 bis del PMS
Polígono Ind. Canastell
c./ Fustería nº 25

ANEJO I

Ficha Urbanística de la Parcela

FINCA PMS 38 bis POLIG. IND. CANASTELL
EMPLAZAMIENTO c/ FUSTERÍA 25.
SUPERFICIE 2.653,74 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 IN1a TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN AISLADA
ORDENACIÓN DETALLADA OCUPACIÓN 70% s/ Sup. parcela
POSICIÓN RETRANQUEOS: 10 m/fachada; 3m/resto.
ALTURA 12 m (3 plantas)
SÓTANOS SI (1 planta)
EDIFICABILIDAD 1,00 m²/m² parcela

USOS CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL
COMPATIBLES TERCIARIO; DOTACIONAL E INFRAESTRUCTURAL.

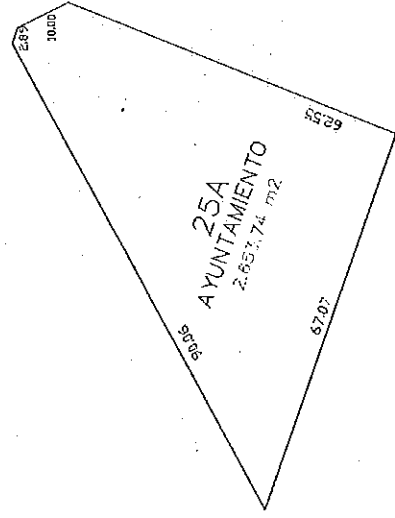
CLASE DE SUELO URBANO
URBANIZACIÓN PARCELA URBANIZADA

VALORACIÓN 442.761 €

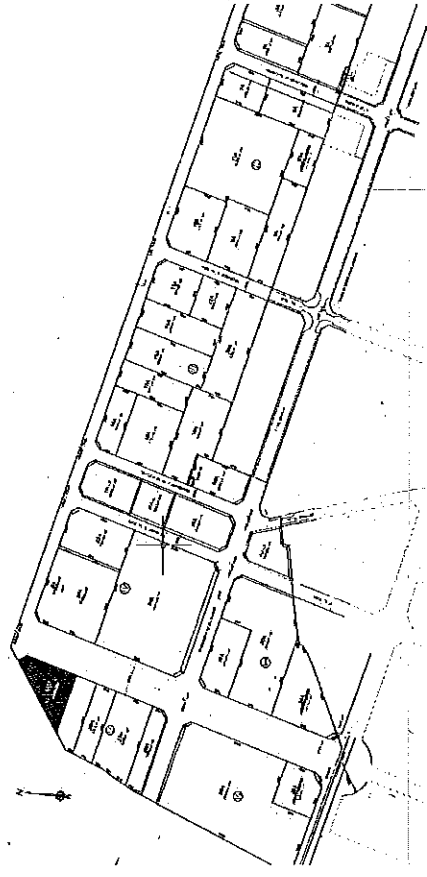
(Detalle de cálculo en ANEJO II)

SVdR-692-13

Jose Joaquín Picó Monllor
Arq. Tec. Mupal.



PARCELA



EMPLAZAMIENTO

PLIEGO DE
CONDICIONES
TÉCNICAS para
la ENAJENACIÓN de

FINCA nº 38 bis del PMS
Polígono Ind. Canastell
c./ Fustería nº 25

ANEJO II
Valoración Económica

VALORACIÓN

442.761 €

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

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

n° m número de muestras

Vuh Valor unitario de muestras homogeneizado

$V_{uh} = V_u \times C_h$

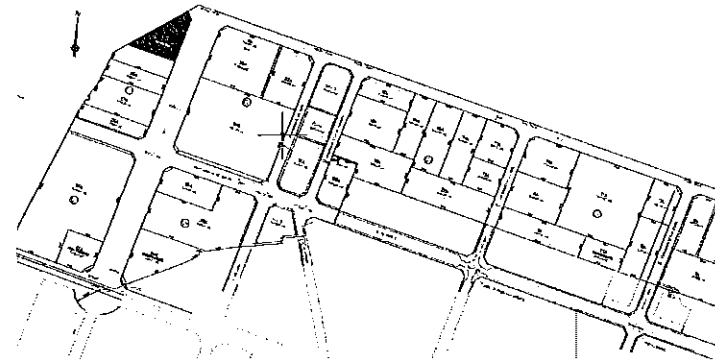
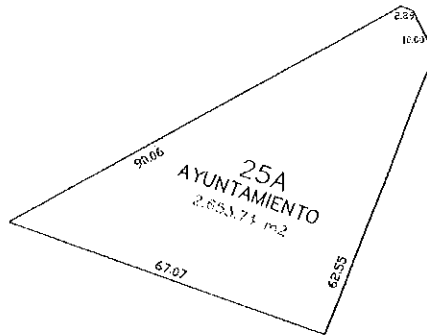
Vu Valor unitario de la muestra

Ch Coeficiente de homogeneización

CALCULOS

CALCULO DEL VALOR DEL SUELO

$V_s = 2.653,74 \times (166,84 - 0,00) = 442.760,60 \text{ €}$



PARCELA

SITUACIÓN

Características específicas del solar/parcela que se valora:

- No hay intermediación
- Superficie: 2.653,74 m2
- Forma: triangular
- Fachadas: una a bulevar
- Aprovechamiento: 2.653,74 m2 1.567,67 0,5907
- 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	0,95	174,70
2	C/ Clavo c.v. C/ Martillo	IN, rectangular, esquina, bulevar y calle no requiere calle...	3.150,79	595.000	188,84	0,84	158,67
3	C/ Fragua	IN, rectangular, calle no requiere calle...	3.361,28	650.000	193,38	0,86	167,16

$\sum V_{uh}$	500,53
Vmh	166,84

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

CALCULO DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

situación	Ci						Ch
	% API	características físicas parcela				situación	
		aprovechamiento sobre 0,5907	forma	fachadas			
C Artesanos c.v. Avda Industria	NO 1,000	4.477,14 m2 0,5788 1/ 0,9798	rectangular	esquina	bulevar		0,9483
C/ Clavo c.v. C/ Martillo	NO 1,000	2.058,26 m2 0,6533 1/ 1,1058	rectangular	esquina	bulevar		0,8402
C/ Fragua	NO 1,000	2.490,09 m2 0,7408 1/ 1,2540	rectangular	no esquina	calle		0,8644

SvdR

6. feb. 2013

JJ Pico Monllor
arq tec. mupal

Jm Chofre Gil
arq. mupal