

Cpiv 03/13

Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig
ARQUITECTURA PÚBLICA y PLANEAMIENTO

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS para la ENAJENACIÓN de

FINCA nº 46 del PMS
Plan Parcial RODALET
Parcela N-1A

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 46 del Patrimonio Municipal del Suelo situada en el Plan Parcial Rodalet con el número de parcela L-1E, de 4.272,41 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 **seiscientos sesenta y ocho mil cinco euros** (668.005 €). 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.

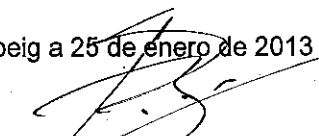
3 PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN

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 46 del PMS
Plan Parcial RODALET
Parcela N-1A

ANEJO I

Ficha Urbanística de la Parcela

FINCA PMS 46
EMPLAZAMIENTO PLAN PARCIAL RODALET, PARCELA N-1A
SUPERFICIE 4.272,41 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)

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	IN	TIPOLOGÍA	EDIFICACIÓN AISLADA
ORDENACIÓN DETALLADA		Ocupación	70% s/ Sup. parcela
		Posición	RETRANQUEOS: 10 m/fachada; 3 m/resto.
		Altura	9,50 / 7,00 m (2 plantas)
		Sótanos	SI (1 planta)
		Edificabilidad	1,00 m ² /m ² parcela

USOS	CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL
CLASE DE SUELO	COMPATIBLES	TERCIARIO; DOTACIONAL E INFRAESTRUCTURAL.

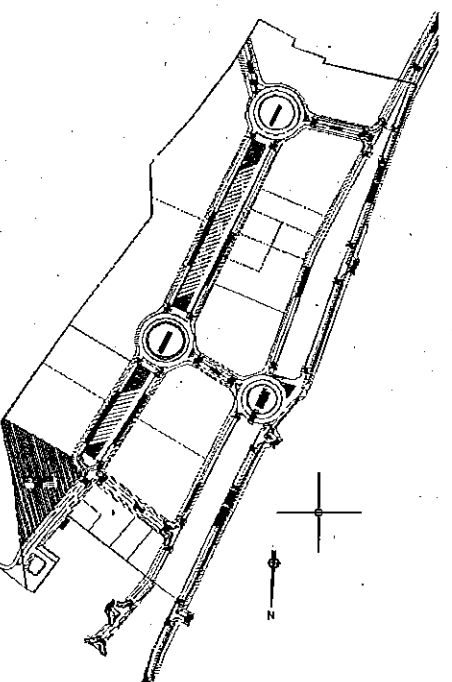
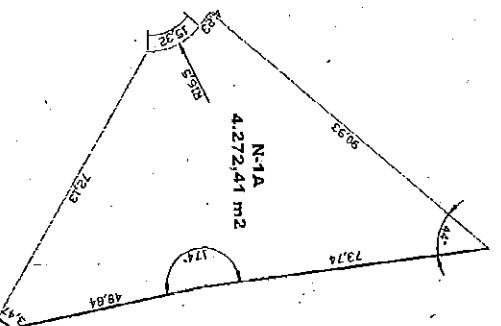
URBANIZACIÓN URBANO PARCELA URBANIZADA

VALORACIÓN 668.005 €

(Detalle de cálculo en ANEJO II)

SVdR 250113

Jose Joaquín Picó Monllor
Arq. Tec. Mupal.



PARCELA

EMPLAZAMIENTO

PLIEGO DE
CONDICIONES
TÉCNICAS para
la ENAJENACIÓN de

FINCA nº 46 del PMS
Plan Parcial RODALET
Parcela N-1A

ANEJO II

Valoración Económica

VALORACIÓN

668.005 €

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

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

$n^{\circ} m$ número de muestras

V_{uh} Valor unitario de muestras homogeneizado

$V_{uh} = V_u \cdot C_h$

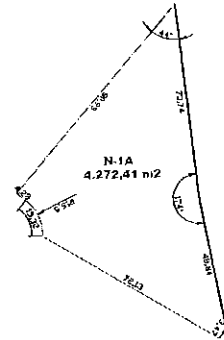
V_u Valor unitario de la muestra

C_h Coeficiente de homogeneización

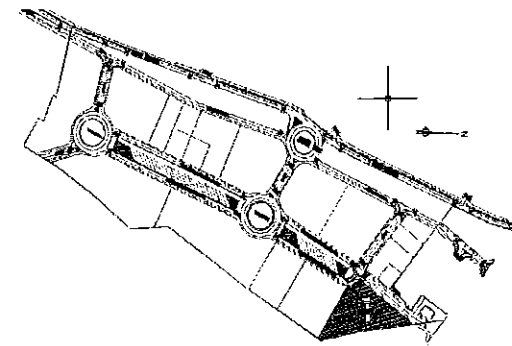
CALCULOS

CALCULO DEL VALOR DEL SUELO

$V_s = 4.272,41 \times (156,35 - 0,00) = 668.004,83 \text{ €}$



PARCELA



SITUACIÓN

Características específicas del solar/parcela que se valora:

- No hay intermediación
- Superficie: 4.272,41 m2
- Forma: triangular
- Fachadas: dos a calle y bulevar
- Aprovechamiento: 4.272,41 m2 2.948,94 0,6902
- 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	0,97	167,76
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	1,01	177,45
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	0,72	123,85

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

$\sum V_{uh}$	469,06
V_{mh}	156,35

CALCULO DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

situación	Ci						Ch
	% API	características físicas parcela				situación	
		aprovechamiento sobre 0,6902	forma	fachadas			
PP Rodalet N-1C	NO 1,000	2.197,20 m2 0,7305 1/ 1,0583	rectangular 1/ 1,0250	no esquina 1/ 0,9500	bulevar 1/ 1,0000	0,9704	
PP Rodalet N-1D	NO 1,000	5.732,25 m2 0,7165 1/ 1,0381	irregular 1/ 1,0000	no esquina 1/ 0,9500	bulevar 1/ 1,0000	1,0140	
PP Rodalet L-2A	NO 1,000	4.401,36 m2 0,8861 1/ 1,2838	rectangular 1/ 1,0250	testa manzana 1/ 1,0500	bulevar 1/ 1,0000	0,7237	

SvdR

25 ene. 2013

JJ Pico Monllor
arq. tec. mupal

Jmº Chofre Gil
arq. mupal