



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR LA ADQUISICIÓN DE UN SOLAR PARA DESTINARLO APARCAMIENTO EN EL ENTORNO PRÓXIMO DEL CAMPO MUNICIPAL DE FUTBOL DE SA DE ANDRATX.-

Para dar solución a una de las necesidades más prioritarias que históricamente han manifestado los habitantes de Andratx en cuanto a la falta de aparcamiento municipal, en especial en la zona deportiva cercana al campo de futbol de Sa Plana y Polideportivo Municipal en la que puntalmente se generan grandes atascos de tráfico por falta de estacionamiento, con el objeto de regular las condiciones para la compra de suelo urbano, que se pueda destinar para ubicar un "Aparcamiento Municipal", se redacta el presente Pliego de Condiciones Técnicas:

PRIMERO.- REQUISITOS MÍNIMOS : Suelo de superficie a partir de 1.000 m², en zona cercana al Campo de futbol de Sa Plana, donde podrán concursar los terrenos que quedan incluidos dentro la trama verde señalizada, según figura 1 del plano adjunto de delimitación, para destinarlo a uso "Aparcamiento", según la definición de las NNSS-07.

Quedarán excluidos de dicha delimitación, aquellos cuya calificación urbanística, no autorice éste uso, según la normativa vigente.

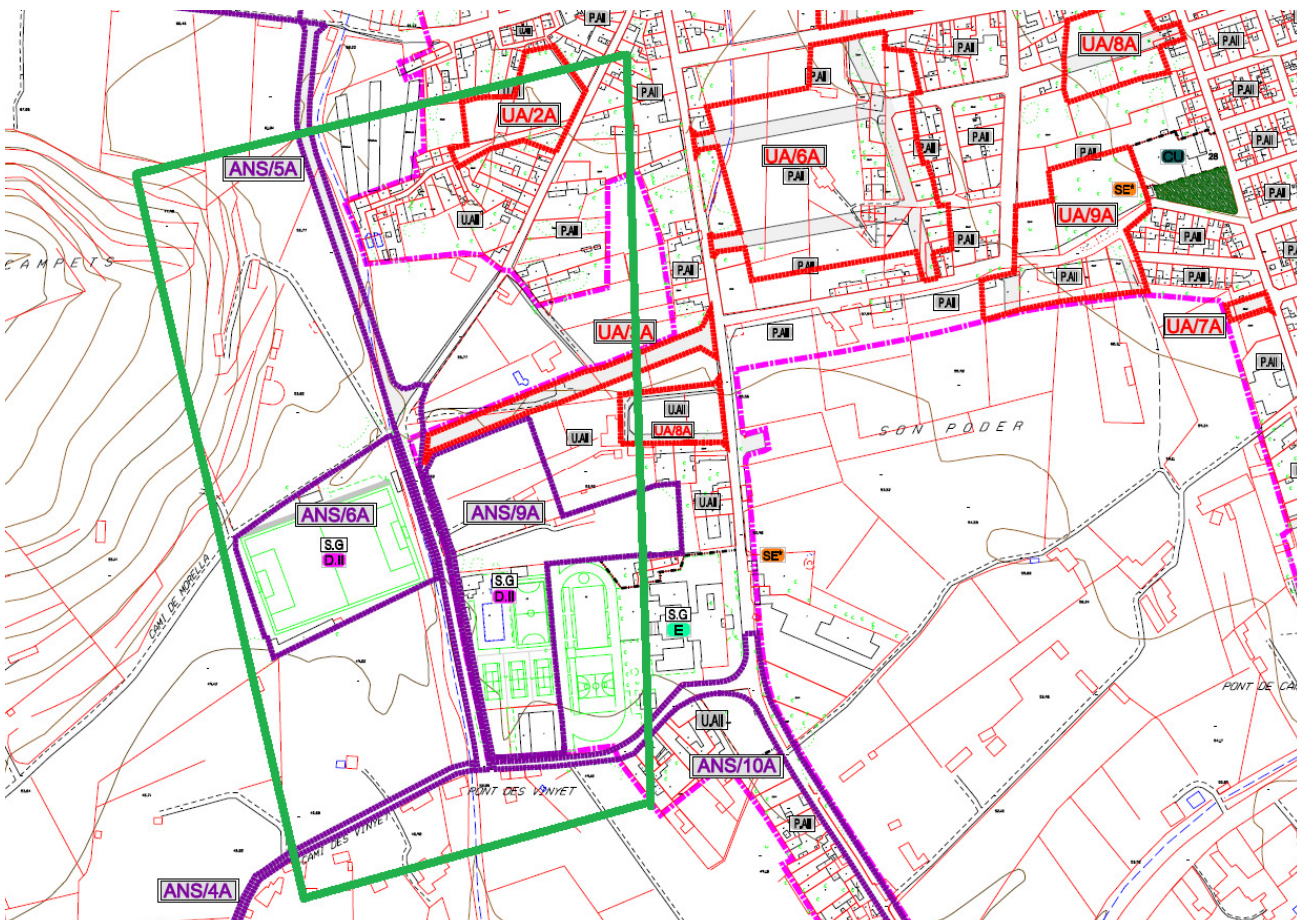


Figura 1. - Entorno cercano al campo de futbol de Sa Plana y Polideportivo Municipal.

ÀREA DE VÍAS Y OBRAS

Como requisitos mínimos para esta selección previa se deberán cumplir que la ubicación sea la correcta, que la forma geométrica del solar permita la correcta distribución de plazas de aparcamiento y que dispongan de un mínimo de 1.000m² para poder ubicar como mínimo 40 plazas de aparcamiento.-

SEGUNDO.- Antes de protocolizar la compra del solar con la mejor oferta económica, deberá emitirse un informe del departamento de urbanismo y actividades en el cual se confirme que el uso de aparcamiento municipal esté autorizado y cumpla con todos los parámetros urbanísticos para la apertura del aparcamiento.

TERCERO.- Se desestiman los suelos calificados como rústicos al no poder certificar que se autorizará el uso de aparcamiento al tener que solicitar la declaración del Interés General del organismo competente en suelo rústico.

CUARTO.- **ESTUDIO DE MERCADO:** Realizaremos un estudio de mercado en el sector inmobiliario del precio de venta de solares urbano, con destino no residencial sino de aparcamiento para determinar el precio máximo de compra.

Dicho cálculo del valor de mercado se ha realizado de acuerdo con la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la EHA 3011/2007 y EHA 564/2008.

Método de dicho cálculo se ha realizado mediante el Método del valor residual - Solar urbano- para calcular el valor del suelo por el método residual dinámico se han seguido los siguientes pasos:

- a) Estimar los flujos de caja.
- b) Elegir el tipo de actualización.
- c) Aplicar la fórmula de cálculo.

Se toman como flujos de caja los cobros y, en su caso, las entregas de crédito que se estima obtener por la venta del inmueble a promover y los pagos que se estima realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción o rehabilitación, incluso los pagos por los créditos concedidos. Dichos cobros y pagos se aplican en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble. Para estimar los cobros a obtener se parte de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado, los cuales se han calculado previamente.

Para estimar los pagos a realizar se tienen en cuenta los costes de construcción, el resto de gastos necesarios para llevar a cabo la promoción inmobiliaria, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de las características similares a la que se estime más probable promover. Para determinar el inmueble a promover sobre el terreno tendremos en cuenta el proyecto aportado y, en caso de no disponer de él, aplicaremos el principio de mayor y mejor uso.

Tras la simulación de un suelo de 1.800m² y una promoción de aparcamientos en superficie, según planeamiento vigente obtenemos que el valor unitario del suelo urbano es de **87 €/m²**-

QUINTO.- PRECIO MÁXIMO DE COMPRA: 156.600€.

Se estima para el cálculo del precio de compra, un solar de 1.800m² que aplicándole el valor unitario de 87 €/m² obtenemos un precio máximo de 156.600€.

Para el cálculo del precio máximo de compra estimaremos un solar de 1.800m² en el que se destinaria un total de 72 plazas de aparcamiento, por lo que el precio máximo de compra será de 156.600€, siempre mejorable a la baja.

SEXTO.- Será por cuenta de la parte compradora los gastos de acondicionamiento de accesos y terreno para destinarlo a uso de aparcamiento.

SEPTIMO.- En caso de ofertarse un solar superior a 1.800m², la regiduría de vías y obras deberá modificar la propuesta de gasto de dicho expediente juntamente con un informe técnico justificando la necesidad de la adquisición de solar superior al estimado en el presente pliego para el cálculo del precio máximo de compra.

ÀREA DE VÍAS Y OBRAS

VALORACIÓN:

Para la valoración de las propuestas y determinación de la oferta más ventajosa, se atenderá a los siguientes criterios:

- A).- Mejor Precio del Compra-Venta (100%): MPC.

Ponderación:

A).- Mejor Precio a la baja del precio unitario de 87 €/m2 (100%): MPC

La ponderación de este apartado sobre la puntuación total, será de 100%.

Las ofertas definirán el PRECIO UNITARIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO.

Precio de salida: 87 €/m2 de solar.

Para las puntuaciones, se aplicará la siguiente fórmula, obteniendo la mejor oferta un máximo de 100 puntos en este apartado.

$$\text{MPC} = \frac{\text{Mejor Oferta} \times 100}{\text{Oferta que se valora}}$$

Andratx, a 10 de Marzo de 2017

Alexandre Pujol Enrich
Arquitecto Técnico Municipal