



PLEC DE CONDICIONS ECONOMICO-ADMINISTRATIVES PER A LA VENDA EN PUBLICA SUBHASTA DE LA FINCA NÚMERO 2.6 DEL PROJECTE DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL BRUGUEROL 2

El termini per presentar propostes finalitza el 2 de juliol de 2007 a les 13.30h

1.- OBJECTE

1er. És objecte de la venda, pel procediment obert i sistema de subhasta, d'acord amb les condicions que es contenen en el present Plec, la finca número 2.6 del Projecte de Compensació del Pla Parcial Bruguerol 2, en concepte d'aprofitament mitjà situada, propietat de l'Ajuntament de Palafrugell que seguidament es detalla:

- a) Finca número 2.6 del Projecte de Compensació del Pla Parcial Bruguerol 2, en concepte d'aprofitament mitjà, de superfície 176 m2

2.- TIPUS DE LICITACIO

- a) Finca número 2.6 del Projecte de Compensació del Pla Parcial Bruguerol 2, en concepte d'aprofitament mitjà: 299.476 euros + 16% d'IVA

Aquest preu no inclou l'import de l'IVA (16%) ni de la resta d'impostos i despeses a què donin lloc la transmissió, els quals seran a càrrec de l'adquirent.

Aquest tipus podrà ser millorats a l'alça, de forma que s'adjudicarà en favor del licitador que proposi la xifra més alta de totes les que es presentin a aquesta subhasta.

3.- GARANTIA PROVISIONAL

La garantia provisional que hauran de constituir els licitadors per a poder prendre part a la subhasta serà equivalent al 2% del tipus de licitació, i els concursants l'hauran de dipositar en el moment de presentar la plica, en qualsevol de les formes admeses en dret.

Les fiances podran ser en metàl·lic, títols de deute públic, crèdits reconeguts i liquidats per la Corporació o aval bancari, i podran dipositar-se a la Caixa de la Corporació o a la Caixa General de Dipòsits. Les cèdules de Crèdit Local són admissibles per constituir les garanties perquè tenen legalment la consideració d'efectes públics.

4.- TRAMITACIO DE LA SUBHASTA

Els tràmits i diligències per a la celebració de la present subhasta, s'acomodaran a les normes establertes en els articles 256 i següents de la Llei 8/87, de 15 d'abril, Municipal i de Règim Local de Catalunya i disposicions concordants.

c) Document justificatiu d'haver constituït la fiança provisional.

d) Declaració en la qual el licitador afirma sota la seva responsabilitat, no estar afectat en cap dels supòsits d'incapacitat o incompatibilitat de l'art. 20 del Reial Decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny, Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques.

e) Certificat acreditatiu de trobar-se al corrent de les obligacions tributàries amb l'Ajuntament de Palafrugell.

6.- OBERTURA DE PLIQUES I ADJUDICACIÓ

Se celebrarà a la Sala d'Actes de l'Ajuntament, a les 12,00 hores del dia hàbil següent al de l'acabament del termini de la presentació de pliques. Si aquest coincidís amb dissabte, s'ajornarà al primer dia hàbil següent.

La Mesa de Contractació estarà integrada pel Sr. Alcalde o regidor en qui delegui, l'interventor acctal., l'arquitecte municipal i el Secretari que donarà fe.

Es procedirà a l'obertura de les proposicions i es declararan admeses aquelles que compleixin els requisits establerts en aquest Plec de Condicions i excloses les que tinguin algun defecte que no pugui ésser esmenat. En el cas que la Mesa qualifiqui algun defecte com a esmenable, ho farà constar públicament i el licitador disposarà d'un termini de 3 DIES per esmenar-lo, sense que calgui notificació expressa per escrit al respecte. Transcorregut aquest termini sense esmenar-se la proposició, aquesta quedarà definitivament exclosa de la subhasta.

La Mesa, previ els informes que cregui oportuns, elevarà a l'òrgan competent, proposta d'adjudicació a favor de la proposició més avantatjosa des del punt de vista econòmic.

7.- CONDICIONS ESPECIALS

a- L'Ajuntament es compromet a traslladar la propietat i possessió de la finca objecte de la subhasta, mitjançant l'atorgament de la corresponent escriptura pública, amb plena aplicació del quadre general de drets i obligacions de la compravenda, segons el que preveu el Codi Civil. El comprador, per la seva part, abonarà la quantitat fixada pel resultat del procés licitatori i complirà les obligacions contingudes en el present plec.

b- El pagament del tipus d'adjudicació es farà efectiu de la següent manera: quant al 50% del valor resultant, dins el termini dels DEU DIES següents, i el 50% restant, en el termini d'UN MES; el terminis anteriors seran computats a partir de la data de la notificació de l'acord d'adjudicació.

c- En el cas que transcorreguts qualsevol dels terminis anteriors l'adjudicatari no hagi efectuat els pagaments corresponents, l'Ajuntament podrà acordar deixar sense efecte l'adjudicació, fent seva la fiança provisional, prèvia audiència de l'interessat.

c- L'escriptura pública de compravenda serà atorgada una vegada que s'hagi abonat l'import total del tipus d'adjudicació.

d- Totes les despeses que s'ocasionin en motiu dels tràmits preparatoris i formalització del contracte, notariales, registrals i de naturalesa fiscal, seran a càrrec de l'adjudicatari.

8.- LEGISLACIO APLICABLE

El contracte que regula les presents clàusules té naturalesa privada i es regirà:

a) Quant a la seva preparació, competència i adjudicació pel present Plec de Condicions i per la legislació vigent sobre patrimoni i contractació de les Entitats Locals de Catalunya, i més singularment, a la Llei 8/1987, de 15 d'abril, Municipal i de Règim Local de Catalunya, el Decret 336/1988, Reglament de Patrimoni dels ens locals, i el Reial Decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny, Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques.

b) Quant als seus efectes i extinció, pels articles 1445 i següents del Codi Civil.

c) Supletòriament per la Llei 33/2003, de patrimoni de les Administracions Públiques.

L'Alcalde,

Lluís Medir i Huerta

Palafrugell, 7 de juny de 2007.



ajuntament de palafrugell

IV Valor Parc 2.6 Bruguero II 062007

INFORME-VALORACIÓ DE LA PARCEL·LA NÚM. 2.6 DEL PROJECTE DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL BRUGUEROL II, A PALAFRUGELL, ADJUDICADA A L'AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL EN CONCEPTE D'APROFITAMENT MITJÀ.-

1.- CARACTERÍSTIQUES DE LA FINCA

Segons consta al Projecte de reparcel·lació per compensació del Pla parcial del sector Bruguero II, a Palafrugell, la descripció d'aquesta parcel·la de titularitat municipal en concepte d'aprofitament mitjà del sector, és la següent:

"Urbana: Parcel·la de terreny situada a Palafrugell, dins l'àmbit del Pla parcial Bruguero II, identificada com a parcel·la 2.6 del Projecte de compensació, de superfície 176 m², que limita, al Nord, amb resta de finca propietat dels senyors Olivet; al Sud, amb vial sud de la urbanització; a l'Est, amb la riera de la Tortuga i camí de pas; i a l'Oest, amb parcel·la 2.5 adjudicada als senyors Miquel Olivet Juscafresa i Josep Olivet Roura."

Cal assenyalar que aquesta finca, per la banda Est, limita amb l'antiga riera de la Tortuga, que constituïa el límit del sòl urbà de l'anterior planejament general però que el POUM vigent ha delimitat un sector que inclou l'àmbit de la riera per condicionar-la com a zona verda pública. Per tant, aquesta finca, tot i coincidir la façana Est amb el límit del sector, per una part té dret de llum i vistes garantit, però no de pas ja que aquest dependrà de les determinacions de l'ordenació del sector SUD 1.7 Casal-Bruguero Est i, per l'altra part queda clar que no té càrregues d'obres d'urbanització derivada del tractament de la zona est.

L'esmentada finca figura inscrita al Registre de la Propietat de Palafrugell al volum 2767, llibre 433 de Palafrugell, foli 29, finca 19.698, inscripció 1^a.

La referència cadastral d'aquesta finca és: 4703218EG144OS.

Segons el planejament urbanístic municipal, aquesta finca de titularitat municipal està classificada com a sòl urbà i qualificada com a zona a.13p, d'ordenació segons alineació a vial, en illa oberta, corresponent al Pla parcial d'ordenació del sector Bruguero II, a Palafrugell.

La normativa aplicable s'adjunta a aquest informe-valoració, com annex núm. 1.

2 - VALORACIÓ DE LA FINCA

CRITERI DE VALORACIÓ DEL SÒL

Pel que fa als criteris de valoració del sòl, s'ha d'aplicar el que disposa la Llei 6/98, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions i el text refós de la 1/90, de 12 de juliol, pel que s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, per a la determinació del valor del sòl ens trobem en la situació de sòl urbà no inclòs en cap àmbit de gestió, pel que seran d'aplicació els següents preceptes legals:

Article 28.3, Llei 6/98.

"El valor urbanístic del sòl urbà consolidat per la urbanització i no inclòs en cap àmbit de planejament es determinarà: Per aplicació a l'aprofitament establert en el pla per a cada terreny en concret, del valor bàsic de repercussió en parcel·la recollit en les ponències cadastrals o, en el seu cas, de la repercussió en carrers o trams de carrers corregit en la forma establerta en la normativa tècnica de valoració cadastral."

Article 28.4, Llei 6/98.

"En els supòsits d'inexistència o pèrdua de vigència dels valors de les ponències cadastrals, s'aplicaran els valors de repercussió obtinguts pel mètode residual."

Article 145, del Reglament de Gestió Urbanística.

"El valor dels terrenys serà el determinar a efectes de la contribució territorial urbana, sempre que concorrin els següents requisits:

a) Que les condicions d'ús i volum considerades per a la determinació del valor bàsic del sòl en l'esmentada contribució corresponguin a les del planejament urbanístic vigent en el moment de fixar-se la valoració.

b) Que des de la data de la valoració fiscal no hagués transcorregut el termini de cinc anys que estableix l'article 26 del text refós de la contribució territorial urbana (ara substituït per la Llei 30/88, d'Hisendes Locals, que estableix un termini de 8 anys)."

En conclusió, atès que no es compleixen els requisits establerts a l'article 145 del Reglament de Gestió Urbanística, ja que la Ponència de Contribució Territorial Urbana de Palafrugell és de l'any 1988, i que amb posterioritat s'ha aprovat un planejament que qualifica específicament el sòl i determina aprofitaments particularitzats, i atès que han transcorregut més de vuit anys des de l'aprovació de la Ponència, d'acord amb l'article 28.4 de la Llei 6/98, s'aplicaran els valors de repercussió obtinguts pel mètode residual.

El mètode residual consisteix en l'obtenció del valor del sòl en base a l'ús més intensiu i millor possible. S'estima mitjançant la detracció del valor de l'immoble actual en venda, del conjunt de despeses i beneficis de construcció i promoció, obtenint residualment el valor del vol.

La seva aplicació està lligada als mètodes de valoració del cost de reposició i de mercat, atès que el valor de l'immoble ha de ser conegut en base a l'anàlisi del mercat i per la metodologia del cost de reposició s'obtenen el total de les despeses a tenir en compte (Llicències, projectes, direcció d'obres, planejament, indemnitzacions, etc....) per obtenir residualment el valor del sòl.

$$VI = S + CC + GP + BP$$

Essent:

S Valor del sòl

Cc Cost de construcció = CEM + BI = CEM + 0,20 CEM = 1,2 CEM
CEM Cost execució material (costos directes + costos indirectes)
BI Benefici industrial

GP Despeses de promoció = HF + GF + OG = 20% (S + CC)
HF Honoraris facultatius
GF Despeses fiscals
OG Altres despeses



**ajuntament de
palafrugell**

Resultant:

S (VI/1.40) - Cc

VALORACIÓ DE LA PARCEL·LA NÚM. 2.6 DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR
BRUGUEROL II, DE TITULARITAT MUNICIPAL

Qualificació urbanística:	zona a13p, d'ordenació segons alineació a vial, en illa oberta, de planejament parcial anteriorment aprovat.
Alçada:	10 metres / planta baixa + 2 planta pis
Fondària edificable:	12 metres
Superfície:	176 m2
Edificabilitat:	$(10 \times 12 \times 3) - (3 \times 3/2 \times 3) = 346,50$ m2 sostre
Densitat:	1 habitatge/80 m2 4 habitatges

Sòl urbà no inclòs en cap àmbit de gestió: $S = (VI/1.40) - Cc$

Cc (cost de construcció):	850 euros/m2
Valor final:	2.400 euros/m2
S:	864,28 euros/m2 sostre

Valoració de la finca núm. 2.6:

$346,50 \text{ m2 sostre} \times 864,28 \text{ euros/m2} = \underline{\underline{299.476 \text{ euros}}}$

Per tant, aquesta finca de titularitat municipal es valora en DOS-CENTS NORANTA-NOU MIL QUATRE-CENTS SETANTA-SIS EUROS.

Palafrugell, 6 de juny de 2007

L'Arquitecte Municipal,



