

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN, POR EL PROCEDIMIENTO ABIERTO, DEL CONTRATO DE SERVICIOS DE UN AGENTE INMOBILIARIO PARA LA BUSQUEDA DE POTENCIALES COMPRADORES, A EXITO Y ASESORAMIENTO ECONOMICO Y FINANCIERO PARA LA SUBASTA DE LAS PARCELAS PROPIEDAD DE MERCASALAMANCA EN EL SECTOR SUNC 52 DE SALAMANCA

1. OBJETO.

El presente Pliego tiene por objeto la búsqueda de un agente intermediario que atraiga a potenciales compradores, para las parcelas propiedad de Mercasalamanca situadas en el Sector SUNC 52 de la ciudad de Salamanca, con el fin de que participen en una posterior subasta pública convocada por Mercasalamanca para la venta de los terrenos.

El intermediario que resulte adjudicatario deberá documentar las gestiones que realice y aportar la prueba de dicha labor con anterioridad a la subasta, de manera que Mercasalamanca conozca quiénes de los participantes en la subasta lo hacen como consecuencia de esta labor de intermediación.

Mercasalamanca realizará una subasta en libre concurrencia en la que habrá un único lote comprensivo de la totalidad de las parcelas, con un tipo mínimo de adjudicación por debajo del cual no se podrán adjudicar las mismas.

2. PARCELAS OBJETO DEL MANDATO

A) Datos registrales y catastrales.

Se recoge, la descripción de las fincas, especificando su titularidad registral y demás características, conforme a los datos registrales de las escrituras de constitución de la Junta de Compensación del Sector de SUNC-52, "Sendero de las Cregas", unidad de actuación número 1, según la escritura pública del Notario D. Julio Rodríguez García, el 18 de mayo de 2015, con el número 1.125 de su protocolo. Se señala que los datos de descripción, participación e inscripción, son los referidos al proyecto de actuación del sector 38A.

1.- PARCELA 5 PROPIEDAD DE MERCASALAMANCA. S.A.

DESCRIPCIÓN: Parcela situada en el Sector 38A del Plan General de Salamanca. Tiene una superficie de 1.990,50 m² y linda: Norte, en frente de 83,26 m., con el Paseo de Los Madroños; Sur y Este con espacio libre público; y Oeste, en frente de 61,94 m., con calle Río Agadones.

Cuota de participación en la Urbanización: 11,3165%.

INSCRIPCIÓN: Tomo 4.496, libro 1.312, folio 137, finca 66.327, inscripción 1ª del Registro de la Propiedad número 4 de Salamanca.

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: El de adjudicación en la escritura de protocolización del Proyecto de Actuación del Sector 38A de Salamanca otorgada ante el notario D. Julio Rodríguez García, el día 26 de octubre de 2007, número 3.392 de orden de protocolo.

REFERENCIA CATASTRAL: 7595103TL7379F00010Y.

2.- PARCELA 6 PROPIEDAD DE MERCASALAMANCA. S.A.

DESCRIPCIÓN: Parcela situada en el Sector 38A del Plan General de Salamanca. Tiene una superficie de 1.892,50 m² y linda: Norte y Oeste, con espacio libre público; Sur, en frente de 76,29 m., con vía pública; y Este, en frente de 61,31 m., con vía pública.

Cuota de participación en la Urbanización: 10,7593%.

INSCRIPCIÓN: Tomo 4.496, libro 1.312, folio 140, finca 66.329, inscripción 1^a del Registro de la Propiedad número 4 de Salamanca.

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: El de adjudicación en la escritura de protocolización del Proyecto de Actuación del Sector 38A de Salamanca otorgada ante el notario D. Julio Rodríguez García, el día 26 de octubre de 2007, número 3.392 de orden de mi protocolo.

REFERENCIA CATASTRAL: 7595102TL7379F0001MY.

3.- PARCELA 7 PROPIEDAD DE MERCASALAMANCA. S.A.

DESCRIPCIÓN: Parcela situada en el Sector 38A del Plan General de Salamanca. Tiene una superficie de 2.010,80 m² y linda: Norte, en frente de 66,38 m., con el Paseo de Los Madroños; Sur y Oeste, con espacio libre público; y Este, en frente de 82,77 m., con vía pública.

Cuota de participación en la Urbanización: 11,4319%.

INSCRIPCIÓN: Tomo 4.496, libro 1.312, folio 143, finca 66.331, inscripción 1^a del Registro de la Propiedad número 4 de Salamanca.

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: El de adjudicación en la escritura de protocolización del Proyecto de Actuación del Sector 38A de Salamanca otorgada ante el notario D. Julio Rodríguez García, el día 26 de octubre de 2007, número 3.392 de orden de protocolo.

REFERENCIA CATASTRAL: 7695401TL7379F0001KY.

4.- PARCELA 1.3 50,51% PROPIEDAD DE MERCASALAMANCA. S.A.

DESCRIPCIÓN: 50,51 % de la parcela situada en el Sector 38 A del Plan General de Salamanca. Tiene una Superficie de 155,00 m² y linda: Norte en frente de 10,00 m con Calle Julita Ramos; Sur, en el mismo frente con espacio libre público; Este, en línea de 15,50 m con parcela 1.4 descrita a continuación; y Oeste, en línea de 15,50 m con parcela 1.2 descrita anteriormente.

Cuota de participación en la Urbanización: 0,5341%.

INSCRIPCIÓN: Tomo 4.496, libro 1.312, folio 104, finca 66.305, inscripción 1^a del Registro de la Propiedad número 4 de Salamanca.

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: en lo que se refiere a la participación indivisa propiedad de “MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE SALAMANCA, S.A.”, el de permuta en virtud de escritura otorgada en Salamanca, el día 6 de junio de 2.008, ante el Notario Don José-Juan Pedreira Calleja, número 861 de orden de su protocolo.

REFERENCIA CATASTRAL: 7598613TL7379H0001GQ

B) Datos urbanísticos.

El planeamiento de aplicación es la Modificación Puntual nº4, *Nuevo Sector SUNC-52 Sendero De Las Cregas, en el ámbito de los Sectores SUNC Nº 30 y 36 del PGOU Revisión/Adaptación 2004*, aprobado por ORDEN FYM/1662/2011, de 15 de diciembre. Se reproduce a continuación, la ficha con las condiciones urbanísticas de aplicación, del PGOU.

 DICIEMBRE AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO		
ESTADO PROPUESTO FICHA Nº52, SUNC-52 "Sendero de las Cregas".		
FICHA Nº 52	SECTOR DE SUNC- Nº 52 ("Sendero de las Cregas")	
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano no consolidado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	156.443 m ²
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	156.443 m ²
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Los correspondientes a la tipología escogida en zona 5.
	EDIFICABILIDAD	132.000,00 m ² (0,84 m ² /m ²)
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	1.095 viviendas (70 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales.)
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	626 viviendas (40 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales.)
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA	5%
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	30%
SISTEMAS GENERALES	0	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Libre
	ALTURA MÁXIMA	6 plantas y 19,75 m Se prohíbe ático o bajo cubierta
	CONDICIONES ESPECIALES Y VINCULANTES	Se deberá resolver la conexión circulatoria, sobre la vía de ferrocarril, con la futura estación del AVE
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS (NO VINCULANTES)		

No obstante, como se establecen varios usos en la Ordenación Detallada, se determina un aprovechamiento medio de **0,86 m²/m²**, que es el que se repartirá entre todos los propietarios, en el nuevo proyecto de actuación con determinaciones completas.

COEFICIENTES DE PONDERACION			
Vivienda libre		1	
Vivienda de protección oficial (joven)		1	
Terciario en bajos residenciales		1	
Terciario en edif. exclusivo		1,20	

Aprovechamiento medio:

Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante (en este caso vivienda libre), previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.

USOS PORMENORIZADOS	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	COEF. PONDERACION	APROV. PONDERADO (m ² /m ²)
Vivienda libre	81.422,35	1	81.422,35
VPO joven	37.194,65	1	37.194,65
Terciario en bajos residenciales	11.733,00	1	11.733,00
Terciario en edificio exclusivo	1.650	1,20	1.980,00
TOTAL			132.330,00

Aprovechamiento medio: 132.330,00 m²/m² / (156.443 - 2.584 dotaciones urbanísticas existentes, C/Julita Ramos) = **0,8600 m²**

En resumen, las condiciones urbanísticas son:

- Uso predominante: Residencial.
- Usos compatibles: Los correspondientes a la tipología escogida en zona 5.
- Usos prohibidos: Los correspondientes a la tipología escogida en zona 5.
- Aprovechamiento medio: 0,86 m²/m².

El sector tiene Ordenación Detallada mediante la Aprobación Definitiva de la MP nº 4 del PGOU de Salamanca Nuevo Sector SUNC-52 Sendero De Las Cregas, aprobado por ORDEN FYM/1662/2011, de 15 de diciembre. La ordenación detallada establece dos unidades de actuación, encontrándose los terrenos de Mercasalamanca en la unidad nº1 en su totalidad.

El proyecto de actuación de la Unidad de Actuación nº1 del SUNC-52 se encuentra en tramitación, para su aprobación inicial.

C) Consideraciones especiales de aplicación.

En este caso, nos encontramos con la particularidad de que las parcelas 5, 6 y 7 del sector 38A, propiedad de Mercasalamanca S.A. descritas anteriormente, se han configurado como consecuencia de un proyecto de actuación que, se debe retrotraer a la situación de inicio de las parcelas aportadas, para que, según el nuevo proyecto de actuación del sector 52 UAnº1, se ajuste al nuevo planeamiento establecido por la MP nº 4 del PGOU de Salamanca, y se vuelvan a configurar nuevas parcelas.

La parcela nº 8 del Sector 38A, fue enajenada por Mercasalamanca S.A. al PMVU en escritura pública (ante el notario D. Carlos Hernández Fernández-Canteli, el 31 de diciembre de 2013 con el número 2.552 de su protocolo), como parcela libre de cargas de urbanización, ocupándose Mercasalamanca de todos los gastos de urbanización hasta que la parcela adquiera la condición de solar y se disuelva la junta de compensación del sector por el cumplimiento de su objeto. Por lo tanto, en el proyecto de actuación del sector 52 UAnº1, se incorpora como parcela resultante con el aprovechamiento que le corresponde y los gastos de urbanización que le corresponden se aplican a Mercasalamanca.

Igualmente, mediante escritura de permuta de fecha 6 de junio de 2008, ante el notario José Juan Pedreira Calleja, número de protocolo 861, Mercasalamanca S.A. ha adquirido la propiedad de "Productos Cárnicos Crianto S.L." del sector 38A, que se incorpora en el nuevo proyecto de actuación del sector 52 UAnº1.

El nuevo proyecto de actuación del sector 52 UAnº1 se encuentra pendiente de inicio de los trámites de aprobación, pero a efectos de valoración de los terrenos, se pueden considerar sus determinaciones referidas a la participación de las parcelas en régimen de distribución de beneficios y cargas de la actuación.

Las condiciones de gestión establecidas en el Proyecto de Actuación, en tramitación, de la Unidad de Actuación nº1 del SUNC-52:

	APROVECHAMIENTO MEDIO ASIGNADO	% Cuota de participación en la urbanización
Por la procedencia de las parcelas 5, 6 y 7	36.685,69	
Adquisición por permuta 6 de junio de 2008	268,58	
TOTAL MERCASALAMANCA	36.954,27	42,094
Venta al PMVU 31 de diciembre de 2013	9.141,30	0,00
Cesión 10% al Ayuntamiento	12.167,35	0,00
Resto propiedad	63.410,74	57,906
Total	121.673,66	100,00

Por lo que la valoración de los terrenos de Mercasalamanca en el ámbito de la Unidad de actuación nº1 del SUNC-52, se efectúa sobre un **aprovechamiento de 36.954,27 m²** y **una cuota de participación en la urbanización de 42,094%**.

Mercasalamanca hará las gestiones oportunas dirigidas a que en la subasta que se celebre salgan a la venta en otros lotes la totalidad de las parcelas del referido Sector SUNC 52 del PGOU de Salamanca.

3. MEDIOS TÉCNICOS

En su oferta, el licitador deberá exponer los medios que pondrá a disposición para la comercialización del activo inmobiliario.

4. OBLIGACIONES DE MERCASALAMANCA

Mercasalamanca se obliga a facilitar el acceso a las parcelas que saldrán a subasta a

requerimiento del contratista, así como a facilitar la tasación disponible.

5. CONTENIDO DE LA OFERTA TÉCNICA

- Memoria descriptiva del desarrollo del servicio.
- Medios a disposición del objeto del contrato.