

Nº de Expte.:	35633/24 ENA_05/24
Solicitante:	De oficio
Asunto:	Informe de valoración de las plazas de aparcamiento nº 31, 34 y 60
Situación:	Conjunto Residencial Las Terrazas de Las Lomas del Marbella Club, Edificio B.

INFORME:

A la vista de la Providencia del Sr. Concejal Delegado de Hacienda y Administración Pública de este Ayuntamiento, para que se inicie el expediente relativo a la enajenación mediante subasta pública de 3 plazas de aparcamiento de titularidad municipal situadas en el Edificio B del Conjunto Residencial Las Terrazas de Las Lomas del Marbella Club, se procede a la realizar la valoración técnica necesaria, informándose lo siguiente:

1.- Antecedentes

Con anterioridad a este procedimiento, el Ayuntamiento ya ha enajenado mediante subasta pública otras plazas de aparcamiento situadas en el mismo conjunto residencial, a cuyo objeto se emitieron informes de valoración.

Dado que ha transcurrido más de un año desde el anterior informe, es necesario realizar una nueva valoración ajustada a los precios actuales de venta, con vistas al inicio del nuevo procedimiento.

2.- Descripción de los inmuebles.

Titularidad: El Excmo. Ayuntamiento de Marbella es titular del 100% del pleno dominio por título de permuta, en virtud de la escritura otorgada en Marbella ante D. Manuel Bejuca Pendás el 03/03/1995 de las 3 plazas de aparcamiento objeto de valoración.

Identificación registral: Registro de la Propiedad nº 3 de Marbella

Garaje nº	Finca nº	Tomo	Libro	Folio
31	20676	1265	258	8
34	20679	1265	258	17
60	20705	1265	258	95

Situación: Planta baja del Edificio B del Conjunto Residencial Las Terrazas de Las Lomas del Marbella Club.

Linderos:



- Garaje 31: Frente, por donde tiene su acceso, con zona de circulación.
Derecha, con elemento común.
Izquierda, con zona de circulación.
Fondo, con plaza de garaje nº 30.
- Garaje 34: Frente, por donde tiene su acceso, con zona de circulación.
Derecha, entrando, con garaje nº 33.
Izquierda, con zona de circulación.
Fondo, con plaza de garaje nº 59.
- Garaje 60: Frente, por donde tiene su acceso, con zona de circulación.
Derecha, con zona de circulación.
Izquierda, con plaza de garaje nº 59.
Fondo, con plaza de garaje nº 33.

Inscripción en el Inventario de Bienes:

Garaje nº	Nº asiento	Naturaleza
31	431	Patrimonial
34	432	Patrimonial
60	435	Patrimonial

Superficies:

Según las fichas del Inventario de Bienes, las plazas tienen una superficie útil de 14,40 m² construida de 28,28 m².

Estado: Normal conforme a su antigüedad.

Antigüedad: Según datos que figuran en la ficha catastral del inmueble, el edificio sería del año 1989.

Catalogación urbanística: Suelo Urbano Consolidado, Residencial Plurifamiliar Exenta en Bloque, B-6.

3.- Valoración

Analizada la normativa existente sobre valoraciones, es la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras la que, por su ámbito de aplicación y finalidad (como garantía hipotecaria en transacciones de mercado) más se aproxima al valor real de mercado, por lo que se utilizan los criterios indicados en dicha Norma.



Dado que existe un mercado de plazas de garaje en venta en urbanizaciones residenciales de baja densidad y sin gran demanda de aparcamiento (que es la característica más determinante a la hora de estimar el precio de venta), se opta por el método de comparación, corrigiendo los valores obtenidos mediante la aplicación de coeficientes de homogeneización que tienen en cuenta sus características.

Se ha realizado un estudio de mercado, con una muestra de 8 inmuebles en venta, habiéndose descartado los valores más alto y más bajo por entenderse que pueden distorsionar el resultado, deduciéndose un valor medio unitario por plaza de 12.370 €/plaza.

Por lo que la valoración unitaria de las plazas de aparcamiento situadas en el Edificio B del Conjunto Residencial Las Terrazas de Las Lomas del Marbella Club, asciende a **DOCE MIL TRESCIENTOS SETENTA EUROS POR PLAZA (12.370 €/PLAZA)**.

Garaje nº	Valoración
31	12.370 €
34	12.370 €
30	12.370 €

Se adjunta estudio de mercado con homogeneización de testigos.

Lo que se informa, desde el punto de vista técnico, a los efectos oportunos.

Marbella, a fecha de firma electrónica

La Arquitecto

Fdo.: Inmaculada Rodríguez Cabrera



DIO DE MERCADO: Se relacionan los precios medios actuales de venta de plazas de aparcamiento en urbanizaciones residenciales de baja densidad, lagüeles y cercanas, datos de mayo de 2024

ESTRA	SITUACION	PRECIO UNITARIO POR PLAZA	CHN	PRECIO HOMOGENEIZADO UNITARIO	FUENTE
1	Urb. Terrazas de las Lomas de Marbella Club	18.000 €	0,95	17.100,00 €	Profesional
2	Urb. Lomas de Marbella Club, C/ Sierra Bermeja	13.500 €	0,95	12.825,00 €	Profesional
3	Urb. Lomas de Marbella Club, C/ Sierra Bermeja	19.500 €	0,95	18.525,00 €	Profesional
4	Urb. Lomas de Marbella Club, C/ Sierra Bermeja	7.000 €	0,95	6.650,00 €	Profesional
5	Avenida Conde Rudi	11.000 €	0,95	10.450,00 €	Profesional
6	Camoján Business Center	10.830 €	0,95	10.288,50 €	Profesional
7	Av. Del Prado	13.995 €	0,95	13.295,25 €	Profesional
8	La Dama de Noche	10.800 €	0,95	10.260,00 €	Profesional
R MEDIO UNITARIO HOMOGENEIZADO				12.370 € /m2	

Coef. Homogeneización por Negociación

En todo caso, CHN: 0,95

n eliminado de la muestra los testigos más alto y más bajo, y se ha ampliado la búsqueda a áreas de similares características en cuanto a densidad de vivienda y necesidades de aparcamiento

