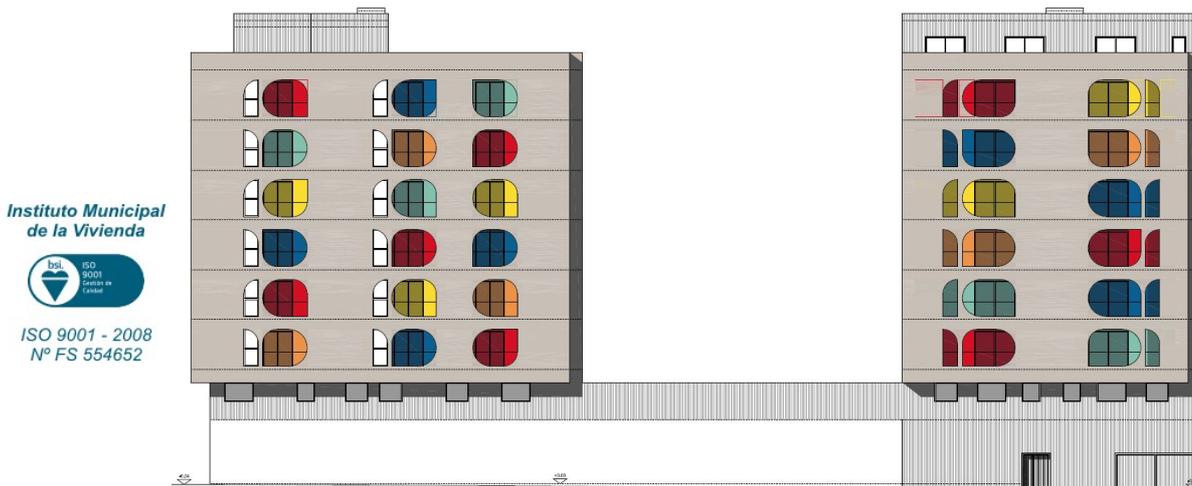


Interesado: Servicio de Gestión Promocional del I.M.V.
Situación: Avenida Ingeniero José María Garnica, 8; CP: 29002 - Málaga
Ref. Catastral: UTM 2438110UF7623N0001MO
Junta Municipal de Distrito nº 1 Centro – Plaza de Toros Vieja

Asunto: Valor de licitación de Local Comercial
Denominación: **GARAJES LIBRES NÚMEROS 2, 3, 5, 6, 12, 34, y 35**

1. Antecedentes

Por el Instituto Municipal de la Vivienda se realiza la tasación a efectos de establecer el valor de licitación, para su posible enajenación, de las plazas de garaje números 2, 3, 5, 6, 12, 34, y 35. Referencia Catastral 2438110UF7623N0001MO ubicado en la promoción de 35 viviendas protegidas, en calle Ingeniero José María Garnica nº 8-10, de Málaga, siendo todos ellos de venta libre.



Proyecto para 35 viviendas de VPO, 42 plazas de aparcamiento, 35 trasteros, y un local comercial. C/ Ingeniero José María Garnica, 8.

Código Seguro De Verificación	wX0RK4SJ00oytg58Ya64MQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Miguel Navidad Vera	Firmado	13/07/2023 08:31:28	
	Andrés Barroso García	Firmado	12/07/2023 12:55:50	
Observaciones		Página	1/7	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wX0RK4SJ00oytg58Ya64MQ==			

2. Descripción

Para la realización de la valoración se ha dispuesto del proyecto básico y de ejecución, así como del acceso a las obras y fotografías actualizadas.

Las obras dieron comienzo el 26 de febrero de 2021 mediante acta comprobación de replanteo y autorización del inicio de las obras, en base a la Licencia 102-2018, referenciada al Expte. OM 188.2015 con fecha de expedición de 29/05/2018.

Registralmente no existe aún una finca individualizada, puesto que no se ha realizado aún la división horizontal.

Tanto en el catastro como en el registro de la propiedad, solo existe anotación de solar, ya que aún no hay certificado Final de obras, y por lo tanto tampoco hay división horizontal.

3. Superficie adoptada para la valoración

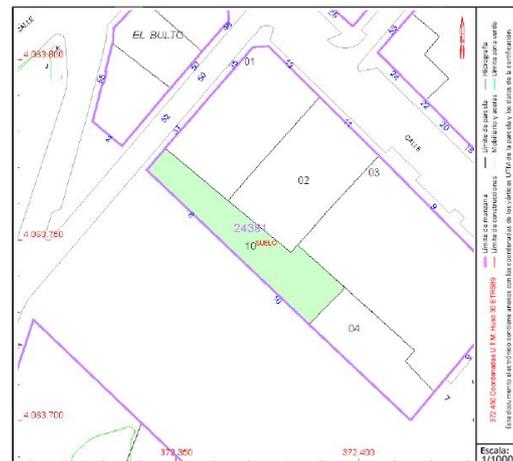
En la ficha catastral consta únicamente la superficie del solar, a la cual se le asigna una superficie de 657 metros cuadrados.

Instituto Municipal de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Localización: AV INGENIERO JOSE M GARNICA 8 Suelo 29140 MÁLAGA [MÁLAGA]	
Clase: URBANO Uso principal: Suelo sin edif. Superficie construida: Año construcción:	
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE	
Referencia catastral: 2438110UF7623N0001M0	
PARCELA	
Superficie gráfica: 657 m2 Participación del inmueble: 100,00 % Tipo:	



Para la presente valoración se tiene en cuenta que a efectos de valoración de las plazas de aparcamiento vinculadas a las viviendas se han asignado 25 m², por lo que se asignará esta misma superficie a las plazas libres que se valoran en este informe.

Por lo tanto, la superficie asignada para cada una de las plazas resultaría:

SUPERFICIES POR PLAZA DE APARCAMIENTO		
Nº de Plaza	Útil Neta	Útil ppzc
Plaza N°2	12,50 m ²	25,00 m ²
Plaza N°3	12,50 m ²	25,00 m ²
Plaza N°5	12,50 m ²	25,00 m ²
Plaza N°6	12,50 m ²	25,00 m ²

Código Seguro De Verificación	wX0RK4SJ00oytg58Ya64MQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Miguel Navidad Vera	Firmado	13/07/2023 08:31:28
	Andrés Barroso García	Firmado	12/07/2023 12:55:50
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wX0RK4SJ00oytg58Ya64MQ==		





Plaza N°12	12,50 m ²	25,00 m ²
Plaza N°34	12,50 m ²	25,00 m ²
Plaza N°35	12,50 m ²	25,00 m ²

Superficie adoptada para la valoración: **25,00 m²u ppzc**
“Veinticinco metros cuadrados”.

4. Criterios de valoración

El inmueble al que pertenecen las plazas de garaje de la presente valoración, se encuentra en fase de construcción pero se transmitirá terminado, por lo que la valoración se realiza en el supuesto de inmueble terminado.

Al tratarse de un suelo en situación de suelo urbanizable edificado, siguiendo el contenido del **artículo 37 2 a) del Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana**:

“Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Por tanto, es de aplicación el valor de la tasación conjunta del suelo y de la edificación total de la finca, por el método de comparación.

Concretamente el desarrollo de la técnica de comparación se lleva a cabo siguiendo las directrices y normas recogidas en el **artículo 24 del Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre por el que se aprueba el **Reglamento de Valoraciones** de la Ley del Suelo; se puede resumir en la selección de unas muestras de transacciones reales o de ofertas de comparables no inferior a seis, que permitan establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración; para lo que se deben de tener en cuenta una serie de condiciones de semejanza o equivalencia básica tales como: localización, uso, configuración, tipología, superficie, antigüedad, calidad y estado de la edificación, así como las cargas que puedan condicionar el valor atribuible al derecho de propiedad.

Para el desarrollo del método de comparación se aplica lo descrito en los **artículos 20 a 23 de la Norma ECO/805/2003**; teniendo en cuenta las cualidades y características del inmueble, y homogeneizando el conjunto de comparables o testigos respecto al bien objeto de valoración, mediante la aplicación de coeficientes correctores que deberán de justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
N° FS 554652

Código Seguro De Verificación	wX0RK4SJ00oytg58Ya64MQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Miguel Navidad Vera	Firmado	13/07/2023 08:31:28
	Andrés Barroso García	Firmado	12/07/2023 12:55:50
Observaciones		Página	3/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wX0RK4SJ00oytg58Ya64MQ==		

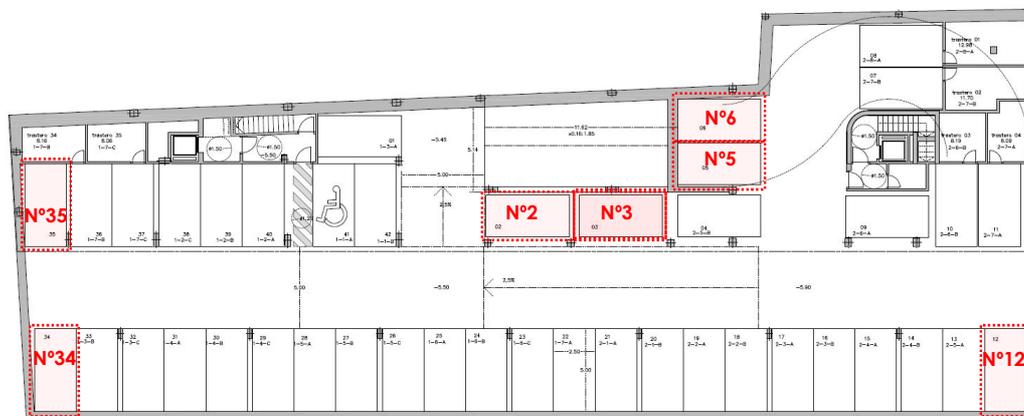


5. Características del inmueble.

Los garajes que se valoran, se encuentran en un edificio plurifamiliar de 35 viviendas de VPO aunque el régimen de propiedad de las plazas es libre, y se encuentra en la Calle Ingeniero José María Garnica, 8-10 de Málaga, en Ordenación Cerrada con fachadas a viales rodados del conjunto urbanizado.

El edificio al que pertenecen los aparcamientos, se compone de 2 sótanos, con 42 plazas de aparcamiento, 35 trasteros, un local comercial, que ocupa gran parte de la planta baja, a excepción de los portales, y 35 viviendas que se distribuyen en 2 bloques que arrancan desde la planta primera, en los cuales se ubican 20 viviendas en el Bloque Norte o Bloque 1, y 15 viviendas en el Bloque Sur o Bloque 2.

Las plazas de aparcamiento presentan las mismas dimensiones, de 2,50 m de anchura por 5,00 m. de fondo, y se ubican en la planta -2, presentando su acceso a través de una rampa que parte desde el portal 2 (o Sur).



Plazas de garaje a valorar para posible enajenación. Números 02, 03, 05, 06, 12, 34, y 35
C/ Ingeniero José María Garnica, N°8; 29002 – Málaga

Instituto Municipal de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
N° FS 554652

6. Estudio de mercado

Según fuentes consultadas, Málaga lidera la recuperación del mercado inmobiliario en Andalucía siendo la ciudad andaluza cuyo precio de la vivienda está más cerca de los máximos de la última década.

Por otra parte, el activo de mayor rentabilidad en Málaga capital son los locales comerciales, cuya rentabilidad se eleva al 10%, cuatro décimas incluso superior a la media nacional.

Otro sector en auge son los garajes, que presentan un potencial de crecimiento en términos de rentabilidad del 40%.

Por todo ello, las previsiones del mercado inmobiliario de la capital malagueña, y particularmente de la zona que se valora, son buenas, presentando un mercado claramente al alza.

6.1 Oferta:

El nivel de oferta de otros bienes inmuebles de similares características ubicados en inmuebles con diversos grados de antigüedad el entorno próximo al bien que se valora, es de nivel bajo.

Código Seguro De Verificación	wX0RK4SJ00oytg58Ya64MQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Miguel Navidad Vera	Firmado	13/07/2023 08:31:28	
Observaciones	Andrés Barroso García	Firmado	12/07/2023 12:55:50	
Url De Verificación	Página		4/7	
	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wX0RK4SJ00oytg58Ya64MQ==			

6.2 Demanda:

El nivel de demanda de otros bienes inmuebles de similares características ubicados en el entorno próximo al bien que se valora, es de nivel alto.

6.3 Intervalos de precios actuales de venta:

El intervalo de variación en valores de similares características para plazas de garajes ubicados en el entorno próximo oscila entre 30.000 € y 40.000€.

6.4 Expectativas de oferta-demanda y de revalorización:

La relación entre la oferta y la demanda de otros bienes inmuebles de similares características ubicados en el entorno próximo al bien que se valora, se encuentra estable, y no se han detectado fluctuaciones importantes ni elementos especulativos que permitan prever una bajada significativa del valor de mercado en los próximos 12 meses.

7. Selecciones de muestra

Se han tomado muestras de plazas de garajes de similares características en localización y superficie.

Instituto Municipal de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652



T1- Pza. de Toros Vieja, 4



T2- Calle San Andrés, Perchel Sur



T3- Calle Salitre



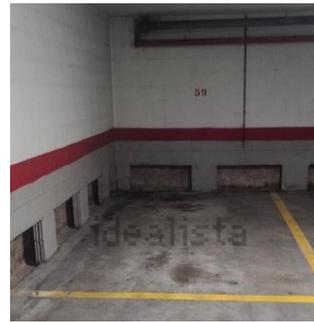
T4 - Calle Salitre, 28

Código Seguro De Verificación	wX0RK4SJ00oytg58Ya64MQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Miguel Navidad Vera	Firmado	13/07/2023 08:31:28
	Andrés Barroso García	Firmado	12/07/2023 12:55:50
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wX0RK4SJ00oytg58Ya64MQ==		





T5- Calle Eslava, 14



T6 – C/ Eslava, 3

8. Homogeneización de los testigos

Los datos y coeficientes de homogeneización aplicados son:

Testigo	Dirección	Sup.	Precio (€)	V.Unitario	C1	C2	C3	V. Homog.
T01	Pza. de Toros Vieja, 4	38,00 m2	42.000 €	1.105 €/m2	0,95	1	1,03	1.082 €/m2
T02	Calle San Andrés, Perchel Sur	30,00 m2	31.300 €	1.043 €/m2	0,98	1,03	1,04	1.090 €/m2
T03	Calle Salitre	26,00 m2	27.000 €	1.038 €/m2	0,98	1,02	1,01	1.046 €/m2
T04	Calle Salitre, 28	26,00 m2	35.000 €	1.346 €/m2	0,98	0,98	1,01	1.306 €/m2
T05	Calle Eslava, 14	26,00 m2	37.500 €	1.442 €/m2	0,98	1	1,01	1.428 €/m2
T06	Calle Eslava, 3	34,00 m2	30.000 €	882 €/m2	0,98	1,05	1,04	940 €/m2
PLAZAS DE GARAJE A VALORAR		25,00 m2	Valor Unitario Medio (V.U.M):					1.148 €/m2
			Precio Homogeneizado:					28.712,25 €

Instituto Municipal de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

C1:	Factor de Localización
C2:	Estado y acabados
C3:	Antigüedad

* Para la presente valoración se han adoptado 25 m2 por cada plaza, por ser la superficie que se ha asignado al resto de las plazas vinculadas a viviendas protegidas.

Código Seguro De Verificación	wX0RK4SJ00oytg58Ya64MQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Miguel Navidad Vera	Firmado	13/07/2023 08:31:28
	Andrés Barroso García	Firmado	12/07/2023 12:55:50
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wX0RK4SJ00oytg58Ya64MQ==		



**9. Valor de Mercado.**

Valoración pormenorizada de cada una de las plazas objeto de enajenación:

Dirección	Garaje Nº	Sup.	V. Unitario	Precio de Licitación
Av. Ing. José María Garnica, Nº 8	2	25,00 m2	1.148 €/m2	28.712,25 €
Av. Ing. José María Garnica, Nº 8	3	25,00 m2	1.148 €/m2	28.712,25 €
Av. Ing. José María Garnica, Nº 8	5	25,00 m2	1.148 €/m2	28.712,25 €
Av. Ing. José María Garnica, Nº 8	6	25,00 m2	1.148 €/m2	28.712,25 €
Av. Ing. José María Garnica, Nº 8	12	25,00 m2	1.148 €/m2	28.712,25 €
Av. Ing. José María Garnica, Nº 8	34	25,00 m2	1.148 €/m2	28.712,25 €
Av. Ing. José María Garnica, Nº 8	35	25,00 m2	1.148 €/m2	28.712,25 €

Por tanto, para cada una de las plazas de aparcamiento que se han valorado en este informe los valores de licitación resultantes se establecen en:

Se establece un valor de **licitación** de **# 28.712,25 #**

veintiocho mil setecientos doce euros con veinticinco céntimos

Se establece un valor de **renta anual** de **# 1.722,74 #**

mil setecientos veintidos euros con setenta y cuatro céntimos

Se establece un valor de **renta mensual** de **# 143,56 #**

ciento cuarenta y tres euros con cincuenta y seis céntimos

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

10. Condicionantes y advertencias.

Esta valoración tiene una vigencia de seis meses desde la fecha de esta tasación, y sólo tendrá validez a partir del momento en que haya finalizado la obra y exista división horizontal.

--- --- --- --- --- --- --- --- ---

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Firmado electrónicamente por D. Andrés Barroso García

EL JEFE DEL SERVICIO DE GESTIÓN PROMOCIONAL

Firmado electrónicamente por D. Luis Miguel Navidad Vera

Código Seguro De Verificación	wX0RK4SJ00oytg58Ya64MQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Miguel Navidad Vera	Firmado	13/07/2023 08:31:28
	Andrés Barroso García	Firmado	12/07/2023 12:55:50
Observaciones		Página	7/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wX0RK4SJ00oytg58Ya64MQ==		

