



- Interesado:** Servicio de Gestión Promocional del I.M.V.
- Asunto:** Valoración para licitación garajes sin vinculación a viviendas y locales comerciales en edificio de "25 viviendas protegidas, aparcamientos, trasteros y locales de la urbanización Maqueda".
- Situación:** Calle Lingüista Lázaro Carreter 37, parcela R2 del SUP-CA3 Maqueda, Málaga,
- Ref. Catastral:** 0369801UF6606N0025GS
Junta Municipal de Distrito nº 11 Campanillas - Maqueda

Por el Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga se realiza la valoración a efectos de establecer el valor de licitación, para su posible enajenación, de plazas de garajes no vinculadas a viviendas, los números 4, 5, 10, 16, 17, 21, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 37, y 38; así como los locales comerciales 1-1 y 1-2, ubicados en la promoción de 24 viviendas, aparcamientos, trasteros y locales en la parcela R2 Sector SUP.CA.3 Maqueda-Málaga

1. ANTECEDENTES.

En el mes de Junio de 2023 desde este Servicio se efectúa valoración de las plazas de aparcamiento no protegidas y no vinculadas a viviendas, y los dos únicos locales de la promoción, y que se encuentran libres de ocupantes.

2. CRITERIOS DE VALORACIÓN

Al entenderse la valoración como suelo 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.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada".

Para este caso sería de aplicación el valor de la tasación conjunta del suelo y de la edificación total de la finca, por el método de comparación.



Código Seguro De Verificación	8wFhuYyyK18d2UazzhxKUw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Miguel Navidad Vera	Firmado	03/07/2023 14:30:47
	Andrés Barroso García	Firmado	03/07/2023 14:26:07
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8wFhuYyyK18d2UazzhxKUw==		





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.

3. CARACTERÍSTICAS DEL BIEN.

El inmueble al que pertenecen los bienes a valorar data del año 2.022, se trata de un edificio plurifamiliar de VPO aunque el régimen de propiedad del bien es libre, y perteneciente al conjunto de 25 viviendas protegidas, aparcamientos, trasteros y locales de la urbanización Maqueda, en el Distrito de Campanillas, El conjunto es en Ordenación Abierta con fachadas a viales públicos del entorno urbanizado.

Los aparcamientos que se valoran, plazas 4, 5, 10, 16, 17, 21, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 37, y 38; así como los locales comerciales 1-1 y 1-2, pertenecen al conjunto que se compone de un edificio en forma de U con su parte abierta y sus accesos orientados al Norte y zonas comunes abiertas en su interior. Para las viviendas y las plazas de aparcamientos se accede desde sendas entradas en la parte Norte del conjunto edificatorio, mientras que los dos locales libres presentan accesos independientes, uno desde la fachada oeste (1-1) y otro desde la fachada Sur (2-1).

Las plazas de aparcamiento se distribuyen en un garaje cerrado de 2,70 m. de altura libre, con 38 plazas de aparcamiento y 24 trasteros, mientras que los locales comerciales cuentan con una altura libre de 6,00 m, sus accesos a cota de calle se producen por C/ Níger (1-1) y C/ Juan Casielles del Nido (2-1), y se encuentran en bruto.



Código Seguro De Verificación	8wFhuYyyK18d2UazxhxKUw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Miguel Navidad Vera	Firmado	03/07/2023 14:30:47
	Andrés Barroso García	Firmado	03/07/2023 14:26:07
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8wFhuYyyK18d2UazxhxKUw==		





4. 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.

4.1. 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 medio.

4.2. 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 medio.

4.3. 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 4.000 € y 14.500 €, mientras que para locales comerciales oscilan entre 1.000 €/m² y 1.600 €/m².

4.4. 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.



Código Seguro De Verificación	8wFhuYyyK18d2UazxhxKUw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Miguel Navidad Vera	Firmado	03/07/2023 14:30:47
	Andrés Barroso García	Firmado	03/07/2023 14:26:07
Observaciones		Página	3/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8wFhuYyyK18d2UazxhxKUw==		



5. METODOLOGÍA EMPLEADA

Para la obtención de un precio unitario representativo del producto inmobiliario en cuestión, en la zona de Maqueda, se ha seguido la metodología técnica del Método de comparación prescrita por la Orden **ECO/805/2003** consistente en la toma de muestras de mercado de productos inmobiliarios de similares características.

Para ello, se ha visitado la zona y se han recabado contactos de ofertas de venta de características similares, y tras haber obtenido el detalle de la oferta y sus características, se ha comparado una a una las muestras, con el bien que se desea valorar, y se ha ponderado utilizando cuatro tipos de coeficientes para homogeneizar sus características, considerando la localización, el estado de conservación, su antigüedad y su superficie.

C1:	Factor de Localización
C2:	Estado y acabados
C3:	Antigüedad
C4:	Superficie

Factor de Localización. C1: "Si el testigo se encuentra en una localización de mayor/menor demanda de mercado, el local de referencia, con mejor/peor ubicación debería ser Y € más caro/barato en relación a la muestra"

Acabados e instalaciones. C2: "Si el testigo cuenta con mejores/peores instalaciones y/o acabados, mejor/peor mantenimiento, el local de referencia, con mejor/peor instalaciones/acabados/mantenimiento debería ser Y € más caro/barato en relación a la muestra".

Longitud de fachada y forma. C3: "Si el testigo cuenta con mayor/menor longitud de fachada, mayor/menor fondo/forma, el local de referencia, con mayor/menor longitud de fachada/fondo/forma, debería ser Y € más caro/barato en relación a la muestra"


Superficie. C4: "Si el testigo, con una superficie S, cuesta X, el local de referencia, con mayor/menor superficie debería ser Y € más caro/barato en relación a la muestra".

Una vez homogeneizados los testigos, se obtiene un valor homogeneizado del testigo respecto al local de referencia:

Así, obtenidos todos los valores homogeneizados de las muestras de mercado, se halla el valor medio homogeneizado, que será el valor unitario.



Código Seguro De Verificación	8wFhuYyyK18d2UazxhxKUw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Miguel Navidad Vera	Firmado	03/07/2023 14:30:47
	Andrés Barroso García	Firmado	03/07/2023 14:26:07
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8wFhuYyyK18d2UazxhxKUw==		



6. SELECCIONES DE MUESTRA.

Se han tomado muestras de plazas de garajes de similares características en cuanto a localización, superficie, antigüedad, estado de conservación e instalaciones.



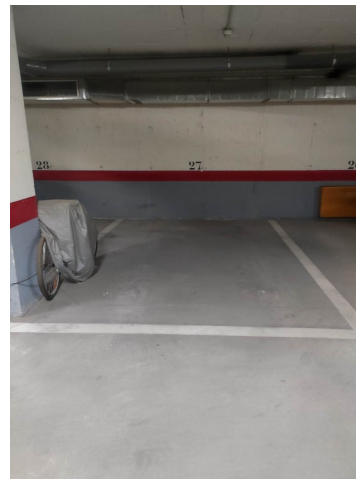
T1- Graham Bell,6 Pl:-1 Pt:59



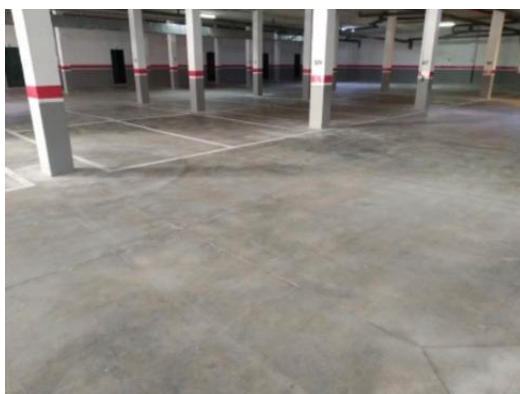
T2 - Graham Bell, 6



T3- Garaje en venta en calle Graham Bell 3



T4 – Garaje en venta en C/ Calle Bratislava,



T5- Garaje en venta en C/ Degas



T6 – Garaje en venta en C/ Kiev



Código Seguro De Verificación	8wFhuYyyK18d2UazxhxKUw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Miguel Navidad Vera	Firmado	03/07/2023 14:30:47
	Andrés Barroso García	Firmado	03/07/2023 14:26:07
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8wFhuYyyK18d2UazxhxKUw==		



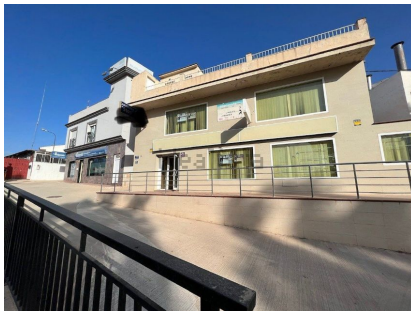
Igualmente, se han tomado muestras de locales de similares características en cuanto a localización y superficie, y se homogeneizan la antigüedad, el estado de conservación y las instalaciones.



T1- C/ Graham Bell,6 Pl:2 Pt:20



T2 - C/ Jumillano, 6



T3- Local en venta en Campanillas



T4 – Travesía de Maqueda, 30



T5- Local en venta en Campanillas



T6 – C/ José Calderón

Código Seguro De Verificación	8wFhuYyyK18d2UazxhxKUw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Miguel Navidad Vera	Firmado	03/07/2023 14:30:47
	Andrés Barroso García	Firmado	03/07/2023 14:26:07
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8wFhuYyyK18d2UazxhxKUw==		



**7. CUADRO RESUMEN DE LOS ELEMENTOS VALORADOS.**

Bien a valorar	Superficie	Precio Total	Renta Anual	Renta mensual
Aparcamiento número 4	26,29 m2	13.226,00 €	793,56 €	66,13 €
Aparcamiento número 5	26,29 m2	13.226,00 €	793,56 €	66,13 €
Aparcamiento número 10	26,29 m2	13.226,00 €	793,56 €	66,13 €
Aparcamiento número 16	26,29 m2	13.226,00 €	793,56 €	66,13 €
Aparcamiento número 17	26,29 m2	13.226,00 €	793,56 €	66,13 €
Aparcamiento número 21	26,29 m2	13.226,00 €	793,56 €	66,13 €
Aparcamiento número 26	26,29 m2	13.226,00 €	793,56 €	66,13 €
Aparcamiento número 28	26,29 m2	13.226,00 €	793,56 €	66,13 €
Aparcamiento número 29	26,29 m2	13.226,00 €	793,56 €	66,13 €
Aparcamiento número 30	26,29 m2	13.226,00 €	793,56 €	66,13 €
Aparcamiento número 31	26,29 m2	13.226,00 €	793,56 €	66,13 €
Aparcamiento número 32	26,29 m2	13.226,00 €	793,56 €	66,13 €
Aparcamiento número 37	26,29 m2	13.226,00 €	793,56 €	66,13 €
Aparcamiento número 38	26,29 m2	13.226,00 €	793,56 €	66,13 €
Local 1-1	214,41 m2	290.783,85 €	17.447,03 €	1.453,92 €
Local 2-1	118,27 m2	163.476,10 €	9.808,57 €	817,38 €



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	8wFhuYyyK18d2UazzhxKUw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Miguel Navidad Vera	Firmado	03/07/2023 14:30:47	
	Andrés Barroso García	Firmado	03/07/2023 14:26:07	
Observaciones		Página	7/7	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8wFhuYyyK18d2UazzhxKUw==			