



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## VALORACION PARCELAS LOMI POWER Informe técnico de valoración

### LOMI POWER LURZATIEN BALORAZIOA Baloraziozko txosten teknikoa

#### OBJETO / XEDEA

Valoración de la planta destinada a uso de aparcamiento situada en el sótano -3 de la edificación construida en el ámbito A-05 Lomi Power, cuyo acceso propio e independiente se sitúa en la calle Zearkalea.	
Área / Alorra	URBANISMO Y SOSTENIBILIDAD / HIRIGINTZA ETA IRAUNKORTASUNA
Importe / Zenbatekoa	1.080.000,00 euros

La sociedad pública PROMOSA dispone de un aparcamiento subterráneo de 90 plazas de estacionamiento dentro del complejo inmobiliario desarrollado en la Unidad de Ejecución denominada A05 Lomi Power.

Dicho aparcamiento ha sido obtenido como consecuencia del pago en especie de parte de la venta del citado solar donde en su día se asentaba la citada empresa.

El Ayuntamiento de Ermua, para hacer frente a las necesidades de estacionamiento que existen actualmente en el municipio ha decidido adquirir dichas parcelas, con objeto de hacer frente a las necesidades y los objetivos establecidos tanto en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, como en Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) actualmente en tramitación.

Se realiza el presente informe de valoración a fin de establecer el valor de las parcelas.

Se valora un total de 90 plazas de aparcamiento.

Para la valoración en primer lugar se hace referencia al informe emitido con fecha 18 de abril de 2018 por el arquitecto municipal, D. Benjamín Palacios Díaz. Según lo establecido en dicha valoración el valor en venta de las 17 parcelas de Zerukoa se valoraron en un total de 218.379,86 euros. Lo que da un total de **12.845,87 euros por parcela**.

Para realizar la valoración se ha utilizado el Método de Comparación establecido en la Orden ECO/805/2003. Se cumplen los tres requisitos establecidos en la normativa para la aplicación de dicho método de valoración. Esto es:

- Existe un mercado representativo de inmuebles comparables.
- Se dispone de suficientes datos sobre ofertas
- Se dispone información suficiente sobre al menos 6 ofertas.

Se adjunta a continuación diversos testigos de ofertas de garajes en el municipio de Ermua publicadas en el portal inmobiliario Idealista. Se trata por un lado de parcelas de garaje cerradas y por otro, de parcelas de garaje que, a pesar de ser cubiertas, no disponen de cerramiento privativo. Se han escogido al menos 6 testigos comparables.

#### Parcelas cerradas:

[Garaje en calle Karabixa Kalea, 2](#)

13 m<sup>2</sup>

21.000 €

<a href="#"><u>Garaje en calle Abeletxe</u></a>	15 m <sup>2</sup>	24.600 €
<a href="#"><u>Garaje en calle Zubiaurre</u></a>	12 m <sup>2</sup>	12.900 €
<a href="#"><u>Garaje en avenida Bizkaia Etorbidea, 46</u></a>	14 m <sup>2</sup>	18.000 €
<a href="#"><u>Garaje en Gipuzkoa Hiribidea, 42</u></a>	12 m <sup>2</sup>	22.000 €
<a href="#"><u>Garaje en Zeharkale, 24</u></a>	17 m <sup>2</sup>	27.000 €
<a href="#"><u>Garaje en Ermua</u></a>	15 m <sup>2</sup>	25.000 €
<a href="#"><u>Garaje en Gipuzkoa Hiribidea, 42</u></a>	12 m <sup>2</sup>	22.000 €
<b>MEDIA</b>		<b>21.563 €</b>
<b>Parcelas abiertas:</b>		
<a href="#"><u>Garaje en calle San Pelayo</u></a>	13 m <sup>2</sup>	17.500 €
<a href="#"><u>Garaje en Zeharkale</u></a>	14 m <sup>2</sup>	20.900 €
<a href="#"><u>Garaje en calle San Pelayo</u></a>	13 m <sup>2</sup>	18.000 €
<a href="#"><u>Garaje en calle Abeletxe, 5</u></a>	26 m <sup>2</sup>	10.600 €
<a href="#"><u>Garaje en calle Abeletxe, 5</u></a>	16 m <sup>2</sup>	10.500 €
<a href="#"><u>Garaje en calle San Pelayo, 44</u></a>	-	18.400 €
<b>MEDIA</b>		<b>15.983 €</b>

En este caso, dado que las plazas de aparcamiento que el Ayuntamiento de Ermua desea adquirir son plazas abiertas, se ha decidido tomar como datos de referencia los establecidos en la tabla de parcelas abiertas, por ser estas las que más se parecen en cuanto a características.

El valor de mercado del inmueble estará en la zona de precios en la que coinciden oferta y demanda. Teniendo en cuenta que en este caso se analizan ofertas y no operaciones de compraventa reales se puede considerar que el precio establecido es superior al de las operaciones efectivamente realizadas.

Considerando que el valor de mercado del inmueble estará en la zona de precios en al que coinciden oferta y demanda, en este caso se considera que los precios de compra deberían ser en torno a un veinticinco por ciento inferiores a los de las ofertas. Por lo cual, y teniendo en cuenta los testigos utilizados se considera un precio adecuado para las plazas situadas en el edificio Lomi Power doce mil euros (12.000 €) por plaza de aparcamiento.

En total la valoración de las noventa (90) plazas de aparcamiento será la que resulte de multiplicar el valor de cada plaza por el número de plazas. (12.000 x 90 = 1.080.000 euros)

**De la totalidad de aspectos analizados, se puede deducir que el valor del conjunto de las**



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

**VALORACION PARCELAS LOMI POWER**  
**Informe técnico de valoración**

---

**LOMI POWER LURZATIEN BALORAZIOA**  
**Baloraziozko txosten teknikoa**

**plazas de aparcamiento objeto de este informe es de un millón ochenta mil euros (1.080.000 €).**