

HACIENDA ELVIRIA, ELVIRIA

Parcela Exclusiva con Vistas al Mar en Elviria, Marbella

395.000 €

PARCELA

1.044 m^2






Descripción

Esta excepcional parcela de 1.044 m² ofrece una excelente oportunidad para desarrollar una villa unifamiliar a medida en una zona residencial de Elviria, Marbella, donde se están construyendo nuevas propiedades de alto nivel con precios que alcanzan los 4.000.000€ o más.

Su topografía, con una superficie predominantemente llana y un desnivel natural, ofrece la posibilidad de estudiar la integración de un sótano en el proyecto arquitectónico, lo que podría contribuir a optimizar el diseño y reducir determinados costes de excavación. Asimismo, la existencia de un muro de contención en el lindero izquierdo, junto a la parcela vecina, podría suponer una ventaja adicional para el futuro desarrollo, previa valoración técnica.

La parcela ofrece vistas parciales al mar desde la planta baja y unas vistas más amplias desde la planta superior. La presencia de villas ya construidas y zonas verdes en el entorno constituye un atractivo adicional para quienes buscan disfrutar del paisaje mediterráneo en un entorno residencial consolidado.

La normativa recogida en dicho informe establece una edificabilidad neta de 0,20 m²t/m²s, una parcela mínima de 1.000 m² y una altura máxima de planta baja más una planta, hasta 7 metros.

En cuanto a los retranqueos, el informe establece una separación mínima de 3 metros respecto a linderos públicos y privados en planta baja; en planta alta, 5 metros respecto a linderos privados y 3 metros respecto a linderos públicos. También contempla la posibilidad de adosarse a uno de los linderos privados para formar viviendas pareadas, previa autorización escrita del propietario colindante y cumplimiento de las condiciones aplicables.

Una oportunidad para proyectar una residencia exclusiva en Marbella, con vistas al mar, posibilidades de diseño y un entorno de creciente atractivo inmobiliario.

Estimación de gastos a cargo del comprador: Vende una sociedad mercantil y el inmueble es un solar, por lo que la compra está sujeta al IVA al 21 % (Ley 37/1992; la entrega de solares no está exenta, art. 20.Uno.20.°) y al impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD), (Ley 5/2021 de Tributos Cedidos), cuyo tipo es del 1,2 %, y no al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. Los gastos de escritura pública y de inscripción en el Registro de la Propiedad están regulados por arancel oficial (RD 1426/1989)

y (RD 1427/1989) respectivamente. Estimación orientativa entre 500€ y 2.000€ para gastos notariales y entre 250€ y 1.500€ para los registrales. Gestoría (si se contrata de forma voluntaria, honorarios libres): Estimación entre 300€ y 500€. Los gastos de plusvalía municipal (IIVTNU) son a cargo del vendedor (art. 104 TRLRHL). Esta estimación es orientativa y se facilita conforme al art. 20.1.c) TRLGDCU. El importe definitivo dependerá de las circunstancias concretas de la operación y del comprador. Los honorarios de intermediación corren a cargo del vendedor.