

Venta del Centro Tudela de la FCN

Antecedentes:

Fundación Caja Navarra dispone en Tudela de un local que fue centro de mayores en la localidad pero que antes del año 2012 (transformación de Caja Navarra en Fundación Caja Navarra) dejó de usarse para los fines para los que había sido diseñado.

Esta inactividad ha llevado aparejado un cierto deterioro que sin ser excesivo implica un gasto no cuantificado, pero en todo caso elevado, para su retorno a la actividad.

Durante los últimos 8 años el local ha sido objeto de estudio para las siguientes opciones:

1. Reactivación por parte de Fundación Caja Navarra. No se contempla volver a realizar la actividad de mayores. La ciudad ya cuenta con atención para las personas mayores y no deseamos hacer "competencia" a las entidades locales.
2. Cesión al Departamento de Derechos Sociales para uso de vivienda para personas con discapacidad: Tras ver el local el Gobierno de Navarra no siguió interesado.
3. Contacto con el ayuntamiento de Tudela para la cesión del local. Se mantuvieron varios contactos a lo largo de estos años sin resultado ninguno (Diversos consejeros del GN, Alcaldía de Tudela, departamento de Servicios Sociales de Tudela). Incluso los técnicos de Coordinación de Centros Cívicos visitaron el local para hacer un cálculo aproximado del coste de adecuación pero no llegaron a comentarnos sus conclusiones.

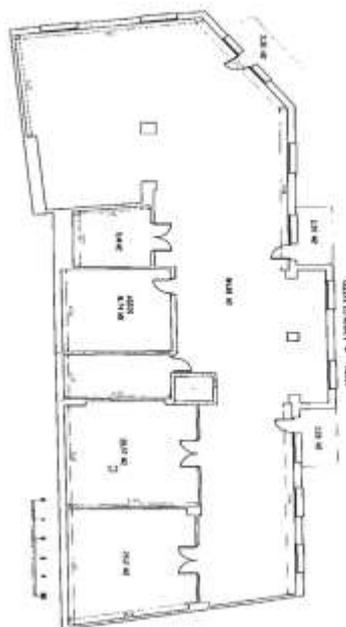
Ficha de local. (TUDELA)

Localización: Cuesta de la Estación nº 9, 1ª planta, Tudela
Superficie útil: 259 m²
Año de edificación: 1973
Acceso directo desde la calle: SI
Fotografías del local:





Croquis del inmueble:



Gestiones para la venta del local:

Transcurrido un tiempo prudencial en el que no obtuvimos ninguna muestra de interés ni tan siquiera contacto ni del Ayuntamiento y del resto de interlocutores, procedimos a buscar la posibilidad de venta del local.

Durante el año 2021, nos pusimos en contacto con inmobiliaria Barral, conocida en la plaza ya que es una de las inmobiliarias de Tudela con mayor actividad. De estos contactos y tras varias visitas se hizo una valoración de la tasación que teníamos de marzo de 2013 (154.405,20€, Anexo I) y se llegó a la conclusión de que era excesivamente elevada. Las condiciones del mercado en Tudela habían cambiado en ese periodo y la ubicación no era demasiado demandada. Por ello la valoración se ajustó en un 10% para poder buscar un comprador por un importe de 140.000€.

El mes de febrero de 2022 se formalizó un encargo para la gestión de la venta del inmueble.

Conclusión y recomendación:

Tras casi dos años de búsqueda de un comprador en los que se ha trabajado con diferentes clientes objetivo, Inmobiliaria Barral nos ha pasado la oportunidad de vender el local por el importe objetivo de 140.000 €.

Nuestra recomendación es vender el local en las condiciones pactadas en el encargo de venta ya que las dificultades que hemos encontrado tanto para el uso o cesión del local como para la venta nos invitan a aprovechar la oportunidad de vender el local en el precio que nos recomendaron desde la Inmobiliaria. Hay que tener en cuenta que todas las tasaciones realizadas por la Fundación en el año 2013 se han revisado sistemáticamente a la baja.

Departamento de patrimonio

Noviembre 2023

RESUMEN DE TASACIÓN

Edificio en Manzana Cerrada de 9 plantas sobre rasante , terminado (Viviendas: 2)

| | |
|----------------------------|--|
| Nombre del Solicitante: | CAJA DE AHORROS DE NAVARRA |
| N.I.F./C.I.F.nº: | G31001993 |
| Domicilio del Solicitante: | Avenida CARLOS III, Nº 18 |
| Tipo de Inmueble: | EDIFICIO CON ELEMENTOS DE VIVIENDAS |
| Situación inmueble: | Cuesta ESTACION, nº 9, Planta 1, en el municipio de TUDELA, provincia de NAVARRA (31500) |
| Tasador: | JUAN SALINERO CASCANTE (ARQUITECTO TECNICO) |



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DE COMPARACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

154.405,20 Euros (25.690.864 pta)

VALOR HIPOTECARIO

154.405,20 Euros (25.690.864 pta)

El Valor Hipotecario corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

Visita interior del inmueble: Si

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente. La nota simple entregada tiene una fecha de más de tres meses de antigüedad

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 08-06-2011.

La dirección del inmueble que figura en la escritura no coincide con la actual.

Registro de la propiedad: Tudela número 1

Sección: 0

NºFinca: 17560

Superficies de la Unidad Registral:

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

| | En doc. Cat. | En Docum.Reg. | Forma de comprobar |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| Construida | 309,00 m ² | 325,75 m ² | A |
| Referencia Catastral 1: Pº 2 Pª 119 | | | |

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

Situación de Ocupación: Ocupado por el propietario actual
 Situación legal: Libre
 Comprobaciones: - Consulta verbal al Técnico Municipal
 - Consulta a la documentación del Planeamiento
 Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa
 Tipología: Edificio en Manzana Cerrada de 9 plantas sobre rasante , terminado (Viviendas: 2)
 Estado de Conservación: Medio
Usos valorados Viviendas: 2
Estado del Inmueble: TERMINADO
Antigüedad: 44 años

| | Sup. m² | Rep.(Suelo) Euros/m² | C.Const. Euros/m² Const. | Dep. % | CRN.U. Euros/m² Util | VM. Unitario Euros/m² Util | VM.Total Euros |
|------------------|------------|-------------------------|--------------------------------|-----------|----------------------------|-------------------------------|-------------------|
| VIVIENDAS | 259,13 | 240,00 | 650,00 | 70,00 | 595,86 | 595,86 | 154.405,20 |

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO
 C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO
 Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.
 CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO
 VM. Unitario -> VALOR DE MERCADO UNITARIO
 VM.Total -> VALOR DE MERCADO TOTAL

OTROS GASTOS NECESARIOS: 20,00 % **COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C:** 1,0000
 NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

VALOR DEL SOLAR 78.180,00 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:(Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 254.085,00 Euros

Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble: (Según Art 10 del RD 716/2009) 76.225,20 Euros

ANÁLISIS DEL PRODUCTO: VIVIENDAS

Tamaño: Superior a la demanda solvente **Situación:** Adecuada **Distribución:** Adecuada

Relación superficie construida/superficie útil: Normal

Número de viviendas: Adecuado a la demanda

Plazos estimados para la venta de todas las viviendas entre 24 y 36 meses

Viviendas bien situadas, céntricas, en el ensanche moderno, cercanas a los ejes viarios principales. Superficie algo elevada, que requiere ademas su transformación para venta, en un momento de muy baja demanda

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Viviendas

| Nº | Situación | Fecha | Tp. | Superficie Parcela (m²) | Superficie (m²) | Precio Oferta (PO) o Precio de Compraventa (PV) (Euros) | Valor Unitario (Euros/m²) | Valor Rentas Unitario (Euros/m² / mes) |
|----|---|---------|-----|-------------------------|-----------------|---|---------------------------|--|
| 01 | Calle ALBERTO PELAIREA, nº 10 | 03-2013 | MC | | 70,00 | 41.995,00 PO | 599,93 Util | |
| 02 | Carretera ALFARO, nº 13 | 03-2013 | MC | | 98,00 | 69.900,00 PO | 713,27 Util | |
| 03 | Calle BONIFACIO OLLETA MARTINEZ, nº 2 | 03-2013 | MC | | 72,00 | 47.000,00 PO | 652,78 Util | |
| 04 | Calle SAN MIGUEL, nº 14 | 03-2013 | MC | | 100,00 | 54.000,00 PO | 540,00 Util | |
| 05 | Calle NAVAS DE TOLOSA, nº 2 | 03-2013 | MC | | 112,00 | 75.000,00 PO | 669,64 Util | |
| 06 | Cuesta ESTACION, nº 3 | 03-2013 | MC | | 113,00 | 100.000,00 PO | 884,96 Util | |
| 07 | Calle PEÑUELAS, nº 8 | 03-2013 | MC | | 74,00 | 47.700,00 PO | 644,59 Util | |
| 08 | Calle SANTIAGO FERNANDEZ PORTOLES, nº 7 | 03-2013 | MC | | 65,00 | 39.995,00 PO | 615,31 Util | |

Observaciones a los testigos:

Se adjuntan testigos de la población tasada correspondientes a segmentos muy bajos para reformar, que puedan ser semejantes al estado actual del local tasado

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Pedro Soria Casado, en calidad de Director de Red de Negocio de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: NA-00184/13- 2 de fecha 02-04-2013 realizada por JUAN SALINERO CASCANTE tras visita del inmueble el día 22-03-2013. Fecha de Caducidad: 01-10-2013

CERTIFICA:

las 2 Viviendas descritas en el informe, situadas en Cuesta ESTACION, nº 9, Planta 1, en el municipio de TUDELA, provincia de NAVARRA (31500) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: TERMINADO
Situación de Ocupación: Ocupado por el propietario actual
Nombre del Solicitante: CAJA DE AHORROS DE NAVARRA
N.I.F./C.I.F.nº: G31001993
Domicilio del Solicitante: Avenida CARLOS III, Nº 18

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la petición de un crédito hipotecario. Mientras el valor de tasación esté condicionado, esta valoración no podrá servir para la emisión de títulos en el Mercado Hipotecario.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008 de 28 de Febrero.

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DE COMPARACIÓN

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

| | | |
|---------------------------|-------------------------|------------------|
| Coste de Reposición Bruto | 332.265,00 Euros | (55.284.244 pta) |
| Coste de Reposición Neto | 154.405,50 Euros | (25.690.914 pta) |
| Valor por comparación | 154.405,20 Euros | (25.690.864 pta) |

Estos valores corresponden a la suma de los valores de los elementos calculados por cada método.

VALOR DE TASACIÓN

154.405,20 Euros (25.690.864 pta)

VALOR HIPOTECARIO

154.405,20 Euros (25.690.864 pta)

El Valor Hipotecario corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente. La nota simple entregada tiene una fecha de más de tres meses de antigüedad

El inmueble está ocupado por el propietario actual.

El valor de tasación corresponde al valor de mercado del inmueble

Esta valoración anula y sustituye a la valoración con número de expediente NA-00184/13

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

La dirección del inmueble que figura en la escritura no coincide con la actual.

Registro de la propiedad: Tudela número 1
Sección: 0

CERTIFICADO DE TASACIÓN

| Nº Finca | C.L. | S.R. | | Superficies Valoradas | | | |
|-------------------------------------|------|------|------------|-----------------------|------------|----------|--------|
| | | | | Registral | Comprobada | Adoptada | F.D.C. |
| 17560 | L. | L. | Construida | 325,75 | 325,75 | 325,75 | A |
| Referencia Catastral 1: Pº 2 Pª 119 | | | | | | | |

C.L.- Comprobación de linderos.

L.- Los linderos descritos en la Documentación registral coinciden con los comprobados.

S.R.- Superficie Registral

L.- Las superficies de los Datos Registrales coinciden con las comprobadas

F.D.C.-Forma De Comprobar

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

VALOR HIPOTECARIO

| S.Útil m² | S.Const. m² | V.Hipotecario | | Valor por comparación Euros |
|--|----------------|------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| | | V.Hipotecario Euros | Unitario Euros/m² | |
| 01 | | | | |
| | | VIV1 | B (Letra B) | Dormitorios 4 ; Baños 2 |
| 117,47 | 147,67 | 69.995,67 | 595,86 | 69.995,67 |
| V.Seguro a efecto de asegurar el CC a nuevo: (Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 115.182,60 Euros | | | | |
| (2)V.Seguro según Art 10 del RD 716/2009: 34.554,87 Euros | | | | |
| VM.Total 69.995,67 Euros | | | | |
| 02 | | | | |
| | | VIV1 | A (Letra A) | |
| 141,66 | 178,08 | 84.409,53 | 595,86 | 84.409,53 |
| V.Seguro a efecto de asegurar el CC a nuevo: (Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 138.902,40 Euros | | | | |
| (2)V.Seguro según Art 10 del RD 716/2009: 41.670,33 Euros | | | | |
| VM.Total 84.409,53 Euros | | | | |

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:(Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 254.085,00 Euros

Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble: (Según Art 10 del RD 716/2009) 76.225,20 Euros

Superficie utilizada para valorar: Útil

| | Nº Elementos | Sup. | V.Hipotecario |
|-----------|-----------------|--------|---------------|
| | | m² | Euros |
| VIVIENDAS | 2 | 259,13 | 154.405,20 |

Superficie utilizada para valorar: Útil

| | SUPERFICIE ÚTIL (m²) | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) | COEFICIENTE R | SUPERFICIE PARTE VALORADA (m²) |
|-----------|-------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------------------|
| VIVIENDAS | 259,13 | 325,75 | 1,25709 | 259,13 |

COEFICIENTE R Relación entre superficie construida y superficie útil.

TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 02 de Abril de 2013.


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.


 Fdo.: JUAN SALINERO CASCANTE
 ARQUITECTO TECNICO


 Fdo.: Pedro Soria Casado
 Director de Red de Negocio En representación de
 TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.

EDIFICIO CON ELEMENTOS DE VIVIENDAS

Edificio en Manzana Cerrada de 9 plantas sobre rasante , terminado (Viviendas: 2)

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985.

| | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Nombre del Solicitante: | CAJA DE AHORROS DE NAVARRA |
| N.I.F./C.I.F.nº: | G31001993 |
| Domicilio del Solicitante: | Avenida CARLOS III, Nº 18 |

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la petición de un crédito hipotecario. Mientras el valor de tasación esté condicionado, esta valoración no podrá servir para la emisión de títulos en el Mercado Hipotecario.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008 de 28 de Febrero.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCION DEL INMUEBLE: 2 Viviendas

Dirección del inmueble: Cuesta ESTACION, nº 9, Planta 1, en el municipio de TUDELA, provincia de NAVARRA (31500)

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 08-06-2011.

La dirección del inmueble que figura en la escritura no coincide con la actual.

Registro de la propiedad: Tudela número 1

Sección: 0

| | |
|-----------------|-------|
| NºFinca: | 17560 |
|-----------------|-------|

Superficies de la Unidad Registral:

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

| | En doc. Cat. | En Docum.Reg. | Forma de comprobar |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| Construida | 309,00 m ² | 325,75 m ² | A |
| Referencia Catastral 1: | Pº 2 Pª 119 | | |

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Nota Simple del Registro
 Ficha Catastral / Documentación Catastro

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular
 Servidumbres visibles
 Régimen de Protección del Patrimonio
 Linderos
 Descripción
 Superficies
 Régimen de Protección Pública
 Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Ciudad Importante a Nivel Regional
 Actividad Dominante: Múltiple
 Población de Derecho: 35.268 Habitantes Evolución Población: Creciente

4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 100 % Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 25 años

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Ensanche urbano moderno, cercano a eje viario principal (avda. Zaragoza), con edificación dominante plurifamiliar con locales comerciales

| | | | |
|-----------------|-----------|------------------------------|-------------|
| Nivel de Renta: | Media | Significación del Entorno: | Urbano |
| Desarrollo: | Terminado | Uso Predominante Principal: | Residencial |
| Renovación: | Media | Uso Predominante Secundario: | Comercial |

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

| Infraestructuras | Calidad: | Estado Conservación: | |
|------------------|--------------------------|----------------------|-------|
| Alumbrado: | Tiene | Media | Medio |
| Alcantarillado: | Tiene | Media | Medio |
| Abastecimiento: | Tiene | Media | Medio |
| Vías Públicas: | Completamente terminadas | Media | Medio |

Equipamientos

| | | | |
|--------------|---------------|---------------|------------|
| Comercial: | Abundante | Religioso: | Suficiente |
| Deportivo: | Suficiente | Aparcamiento: | Escaso |
| Escolar: | Abundante | Lúdico: | Abundante |
| Asistencial: | Muy Abundante | Zonas Verdes: | Escaso |

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población pueden considerarse muy buenas.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse muy buenas.

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

6.1.- DESCRIPCIÓN

Edificio en Manzana Cerrada de 9 plantas sobre rasante , terminado (Viviendas: 2)

Jardines: No

Uso Principal: 1ª Residencia

% del ENTORNO próximo destinado a 2ª residencia: 0,00 %

Nº de Portales: 1
 Nº de Escaleras: 1
 Nº de Ascensores por Escalera: 1

Descripción de los elementos o grupos del inmueble:

Planta primera completa del edificio situado en Cuesta Estación nº 9, con acceso directo a través de escalera desde la calle y a través de la escalera comun del edificio con ascensor, actualmente diáfana de 259.13 m2 útiles y construida de 325,75 m2, destinada a anteriormente a Centro del Jubilado. Se plantea la reposición de dos viviendas de forma semejante al resto de las plantas elevadas de ese edificio, (126 m2 construidos pisos derecha y 181 m2 pisos izquierda, afrontando a chaflan) para 4 dormitorios y dos baños

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

| Planta | Uso Principal | Uso | Sup.Construida |
|-------------------------------------|---------------|----------|-----------------------------|
| planta primera | Vivienda | No Tiene | 325,75 m ² |
| Total superficie construida: | | | 325,75 m² |

6.2.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES

NºFinca: 17560

Superficies de la Unidad Registral:

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.
 En doc. Cat. En Docum.Reg.

| Superficie | En doc. Cat. | En Docum.Reg. | Forma de comprobar |
|------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| Construida | 309,00 m ² | 325,75 m ² | A |

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

Superficie utilizada para valorar: Útil

| | SUPERFICIE ÚTIL (m ²) | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) | COEFICIENTE R | SUPERFICIE PARTE VALORADA (m ²) |
|-----------|-----------------------------------|---|---------------|---|
| VIVIENDAS | 259,13 | 325,75 | 1,25709 | 259,13 |

COEFICIENTE R Relación entre superficie construida y superficie útil.

6.3.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Zapata Aislada
Estructura: Hormigón Armado
Sobrecarga: Normal
Cubierta: Teja Cerámica
Cerramientos Exteriores: Ladrillo Macizo
Espesor de Cerramientos Ext: 30 cm.
Aislamiento: Aislante en Cámara
Carpintería Exterior: Madera Pintada
Revestimientos Ext.1: Ladrillo Visto
Revestimientos Ext.2: Ninguno
Acristalamiento: Sencillo
Persianas: Plástico

ACABADOS INTERIORES:

| | Pavimentos | Paredes | Techos |
|-----------|------------|--------------|--------------|
| Estar (V) | Terrazo | Yeso Pintado | Yeso Pintado |

ACABADOS INTERIORES:

| | Pavimentos | Paredes | Techos |
|-----------------|-------------------|------------------|---------------|
| Dormitorio (V) | Terrazo | Yeso Pintado | Yeso Pintado |
| Esp.Circul. (V) | Terrazo | Yeso Pintado | Escayola |
| Aseos (V) | Gres | Azulejo Cerámico | Escayola |
| Baños (V) | Gres | Azulejo Cerámico | Escayola |
| Cocina (V) | Gres | Azulejo Cerámico | Escayola |
| Portal (Z) | Terrazo | Yeso Pintado | Escayola |
| Escaleras (Z) | Terrazo | Yeso Pintado | Yeso Pintado |
| C.Servicio (Z) | Terrazo | Yeso Pintado | Yeso Pintado |

RESUMEN DE CALIDADES:

| | | | |
|---------------------------|-------|-----------------------------------|-------|
| Solados: | Media | Cuartos de Baño: | Media |
| Carpintería Interior: | Media | Fachadas: | Media |
| Cocina: | Media | Zonas comunes, portal y escalera: | Media |
| Grado de Electrificación: | Medio | | |

INSTALACIONES:

- Calefacción Individual con Radiadores sin depósito de combustible
- Teléfono
- Gas Ciudad
- Agua Caliente

6.4.- SITUACIÓN ACTUAL:

Estado del Inmueble: TERMINADO

La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

6.5.- ANTIGÜEDAD

Antigüedad aproximada: 44 años

Estado de Conservación: Medio

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Comprobaciones:

- Consulta verbal al Técnico Municipal
- Consulta a la documentación del Planeamiento

Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, no se han encontrado indicios de incumplimiento de la normativa urbanística.

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

El inmueble está ocupado por el propietario actual.

Comprobaciones realizadas:

- Consulta verbal

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El inmueble no está protegido arquitectónicamente.

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

DATOS DEL MERCADO

OFERTA.

Edificios terminados en venta:

Los edificios terminados se encuentran vendidos

Edificios en construcción:

La construcción se encuentra muy paralizada, sin apenas licencias nuevas en los últimos dos años.

Plazos medios de oferta de promociones nuevas: 24

Plazos medios de oferta de fincas de 2ª mano: 24

* Censo de viviendas del municipio (Datos del avance del censo de 2.001)

| | |
|----------------------------------|--------|
| Número de viviendas totales: | 12.243 |
| Número de viviendas principales: | 9.681 |
| Número de viviendas secundarias: | 709 |
| Número de viviendas desocupadas: | 1.825 |
| Número de viviendas otro tipo: | 28 |

Se realiza cada 10 años y es muy fiable en cuanto al número total de viviendas y al número de viviendas de primera residencia, pero contiene algunos errores de asignación en el resto de categorías. (Algunas viviendas que aparecen como desocupadas pueden ser viviendas para segunda residencia, por ejemplo.) La mayor parte de las viviendas desocupadas no están en el mercado sino que son viviendas abandonadas que no reúnen condiciones de habitabilidad y se encuentran en municipios cuyo número de habitantes disminuye o en los casos antiguos de las ciudades.

DEMANDA.

Características de la demanda:

Vivienda de tipo medio, para tres dormitorios y dos baños, con superficies menores a 90 m² útiles en valores de tipo VPO

Nivel de Renta: Media

Intensidad de la demanda: Inferior a la oferta

Las ventas se encuentran muy paralizadas

OTROS DATOS DEL MERCADO

Revalorización: Inferior al I.P.C.

Existe exceso de oferta para la demanda habitual.

ANÁLISIS DEL PRODUCTO: VIVIENDAS

Tamaño: Superior a la demanda solvente

Situación: Adecuada

Distribución: Adecuada

Relación superficie construida/superficie útil: Normal

Número de viviendas: Adecuado a la demanda

Plazos estimados para la venta de todas las viviendas entre 24 y 36 meses

Viviendas bien situadas, céntricas, en el ensanche moderno, cercanas a los ejes viarios principales. Superficie algo elevada, que requiere además su transformación para venta, en un momento de muy baja demanda

Resumen de la adecuación del inmueble al mercado

| | Muy Alta | Alta | Media | Baja | Muy Baja |
|--|----------|------|-------|------|----------|
| Adecuación del proyecto según calidades. | | | X | | |
| Adecuación del proyecto según los servicios planteados. | | | | X | |
| Adecuación del proyecto según la superficie de los inmuebles resultantes. | | | | | X |
| Adecuación del proyecto según el destino de la promoción. | | | X | | |
| Servicios del entorno (transporte, zonas verdes, centros de ocio...) | | X | | | |
| Situación de la demanda en la zona para este tipo de inmueble. | | | | X | |
| Relación del valor medio por m2 pagado en el entorno para el mismo tipo de inmueble. | | | | X | |

Juicio Crítico sobre la Situación del Mercado, Expectativas de Venta, Datos y Comentarios Adicionales

Actualmente el mercado inmobiliario se encuentra muy paralizado como consecuencia de la crisis general y de la incertidumbre del futuro.

En los pasados años se ha producido un fuerte proceso constructivo en todas las tipologías, existiendo por tanto una parte pendiente de venta.

Los precios tienden, salvo zonas concretas, a valores y superficies de VPO (1,620 €/m2 útil)

En general las escasas ventas actuales son las correspondientes a viviendas procedentes de desalojos, con precios de saldo.

La superficie tasada es de difícil venta, por estar situada en planta primera, que requiere la transformación constructiva a vivienda, en un momento del mercado en el que existe baja demanda y además el producto inmobiliario resultante es poco atractivo por ser de superficie mayor que la demanda, generando reducción de precio unitario de venta.

VIVIENDA >Calle ALBERTO PELAIRES, nº 10, TUDELA (31500)

| | | | | | |
|--|----------------------------|---------------------------|----------------------------------|------------------------------|---------------------|
| Precio oferta: | 41.995,00 Euros | V.Unitario: | 599,93 Euros/m ² Util | Fecha: | 26-03-2013 |
| Factores Ambientales Negativos: | No | Vistas Favorables: | No | | |
| Uso: | 1ª Residencia | | | | |
| Tipología | Manzana Cerrada - Exterior | NºDormitorios | 3 | | |
| Planta | 4 | NºBaños y Aseos | 1 | Ascensor | No |
| Superficie Útil: | 70,00 m ² | | | Sup.Otros Usos: | 0,00 m ² |
| Estado del Inmueble | Medio | Antigüedad | 46 años | | |
| Fuente Consultada: | Publicaciones | Visita al testigo: | No | Calidad Constructiva: | Media |

VIVIENDA >Carretera ALFARO, nº 13, TUDELA (31500)

| | | | | | |
|--|----------------------------|---------------------------|----------------------------------|------------------------------|---------------------|
| Precio oferta: | 69.900,00 Euros | V.Unitario: | 713,27 Euros/m ² Util | Fecha: | 26-03-2013 |
| Factores Ambientales Negativos: | No | Vistas Favorables: | No | | |
| Uso: | 1ª Residencia | | | | |
| Tipología | Manzana Cerrada - Exterior | NºDormitorios | 3 | | |
| Planta | 1 | NºBaños y Aseos | 1 | Ascensor | No |
| Superficie Útil: | 98,00 m ² | | | Sup.Otros Usos: | 0,00 m ² |
| Estado del Inmueble | Medio | Antigüedad | 43 años | | |
| Fuente Consultada: | Publicaciones | Visita al testigo: | No | Calidad Constructiva: | Media |

VIVIENDA >Calle BONIFACIO OLLETA MARTINEZ, nº 2, TUDELA (31500)

| | | |
|--|----------------------------------|--|
| Precio oferta: | V.Unitario: | Fecha: |
| 47.000,00 Euros | 652,78 Euros/m ² Util | 26-03-2013 |
| Factores Ambientales Negativos: No | Vistas Favorables: No | |
| Uso: 1ª Residencia | | |
| Tipología Manzana Cerrada - Exterior | NºDormitorios 3 | |
| Planta 2 | NºBaños y Aseos 1 | Ascensor No |
| Superficie Útil: 72,00 m ² | | Sup.Otros Usos: 0,00 m ² |
| Estado del Inmueble Medio | Antigüedad 43 años | |
| Fuente Consultada: Publicaciones | Visita al testigo: No | Calidad Constructiva: Media |

VIVIENDA >Calle SAN MIGUEL, nº 14, TUDELA (31500)

| | | |
|---|----------------------------------|--|
| Precio oferta: | V.Unitario: | Fecha: |
| 54.000,00 Euros | 540,00 Euros/m ² Util | 26-03-2013 |
| Factores Ambientales Negativos: No | Vistas Favorables: No | |
| Uso: 1ª Residencia | | |
| Tipología Manzana Cerrada - Exterior | NºDormitorios 3 | |
| Planta 2 | NºBaños y Aseos 1 | Ascensor No |
| Superficie Útil: 100,00 m ² | | Sup.Otros Usos: 0,00 m ² |
| Estado del Inmueble Medio | Antigüedad 44 años | |
| Fuente Consultada: Publicaciones | Visita al testigo: No | Calidad Constructiva: Media |

VIVIENDA >Calle NAVAS DE TOLOSA, nº 2, TUDELA (31500)

| | | |
|---|----------------------------------|--|
| Precio oferta: | V.Unitario: | Fecha: |
| 75.000,00 Euros | 669,64 Euros/m ² Util | 26-03-2013 |
| Factores Ambientales Negativos: No | Vistas Favorables: No | |
| Uso: 1ª Residencia | | |
| Tipología Manzana Cerrada - Exterior | NºDormitorios 4 | |
| Planta 4 | NºBaños y Aseos 1 | Ascensor Si |
| Superficie Útil: 112,00 m ² | | Sup.Otros Usos: 0,00 m ² |
| Estado del Inmueble Medio | Antigüedad 45 años | |
| Fuente Consultada: Publicaciones | Visita al testigo: No | Calidad Constructiva: Media |

VIVIENDA >Cuesta ESTACION, nº 3, TUDELA (31500)

| | | |
|---|----------------------------------|--|
| Precio oferta: | V.Unitario: | Fecha: |
| 100.000,00 Euros | 884,96 Euros/m ² Util | 26-03-2013 |
| Factores Ambientales Negativos: No | Vistas Favorables: No | |
| Uso: 1ª Residencia | | |
| Tipología Manzana Cerrada - Exterior | NºDormitorios 4 | |
| Planta 3 | NºBaños y Aseos 2 | Ascensor Si |
| Superficie Útil: 113,00 m ² | | Sup.Otros Usos: 0,00 m ² |
| Estado del Inmueble Medio | Antigüedad 35 años | |
| Fuente Consultada: Publicaciones | Visita al testigo: No | Calidad Constructiva: Media |

VIVIENDA >Calle PEÑUELAS, nº 8, TUDELA (31500)

| | | |
|--|----------------------------------|--|
| Precio oferta: | V.Unitario: | Fecha: |
| 47.700,00 Euros | 644,59 Euros/m ² Util | 26-03-2013 |
| Factores Ambientales Negativos: No | Vistas Favorables: No | |
| Uso: 1ª Residencia | | |
| Tipología: Manzana Cerrada - Exterior | NºDormitorios: 3 | |
| Planta: 1 | NºBaños y Aseos: 1 | Ascensor: No |
| Superficie Útil: 74,00 m ² | | Sup.Otros Usos: 0,00 m ² |
| Estado del Inmueble: Medio | Antigüedad: 63 años | |
| Fuente Consultada: Publicaciones | Visita al testigo: No | Calidad Constructiva: Media |

VIVIENDA >Calle SANTIAGO FERNANDEZ PORTOLES, nº 7, TUDELA (31500)

| | | |
|--|----------------------------------|--|
| Precio oferta: | V.Unitario: | Fecha: |
| 39.995,00 Euros | 615,31 Euros/m ² Util | 26-03-2013 |
| Factores Ambientales Negativos: No | Vistas Favorables: No | |
| Uso: 1ª Residencia | | |
| Tipología: Manzana Cerrada - Exterior | NºDormitorios: 3 | |
| Planta: 1 | NºBaños y Aseos: 1 | Ascensor: Si |
| Superficie Útil: 65,00 m ² | | Sup.Otros Usos: 0,00 m ² |
| Estado del Inmueble: Medio | Antigüedad: 43 años | |
| Fuente Consultada: Publicaciones | Visita al testigo: No | Calidad Constructiva: Media |

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Viviendas

| Nº | Situación | Fecha | Tp. | Superficie Parcela (m ²) | Superficie (m ²) | Precio Oferta (PO) o Precio de Compraventa (PV) (Euros) | Valor Unitario (Euros/m ²) | Valor Rentas Unitario (Euros/m ² / mes) |
|----|---|---------|-----|--------------------------------------|------------------------------|---|--|--|
| 01 | Calle ALBERTO PELAIRES, nº 10 | 03-2013 | MC | | 70,00 | 41.995,00 PO | 599,93 Util | |
| 02 | Carretera ALFARO, nº 13 | 03-2013 | MC | | 98,00 | 69.900,00 PO | 713,27 Util | |
| 03 | Calle BONIFACIO OLLETA MARTINEZ, nº 2 | 03-2013 | MC | | 72,00 | 47.000,00 PO | 652,78 Util | |
| 04 | Calle SAN MIGUEL, nº 14 | 03-2013 | MC | | 100,00 | 54.000,00 PO | 540,00 Util | |
| 05 | Calle NAVAS DE TOLOSA, nº 2 | 03-2013 | MC | | 112,00 | 75.000,00 PO | 669,64 Util | |
| 06 | Cuesta ESTACION, nº 3 | 03-2013 | MC | | 113,00 | 100.000,00 PO | 884,96 Util | |
| 07 | Calle PEÑUELAS, nº 8 | 03-2013 | MC | | 74,00 | 47.700,00 PO | 644,59 Util | |
| 08 | Calle SANTIAGO FERNANDEZ PORTOLES, nº 7 | 03-2013 | MC | | 65,00 | 39.995,00 PO | 615,31 Util | |

UI->Unifamiliar aislada UD->Unifamiliar adosada BA->Bloque abierto MC->Manzana cerrada

R = Relación del testigo con respecto a la valoración

I = Inmueble similar al valorado P = Inmueble peor que el valorado M = Inmueble mejor que el valorado

HOMOGENEIZACIÓN

Viviendas

| Nº | Situación | Precio de Oferta o Precio de Compraventa (Euros) | Porcentaje de corrección | Valor Unitario (Euros/m ²) | Valor Unitario Corregido (Euros/m ²) | Coefficiente de homogeneización |
|----|---|--|--------------------------|--|--|---------------------------------|
| 01 | Calle ALBERTO PELAIRES, nº 10 | 41.995,00 | 10,00 % | 599,93 Util | 539,94 Util | 1,12 |
| 02 | Carretera ALFARO, nº 13 | 69.900,00 | 20,00 % | 713,27 Util | 570,61 Util | 1,06 |
| 03 | Calle BONIFACIO OLLETA MARTINEZ, nº 2 | 47.000,00 | 10,00 % | 652,78 Util | 587,50 Util | 1,03 |
| 04 | Calle SAN MIGUEL, nº 14 | 54.000,00 | 10,00 % | 540,00 Util | 486,00 Util | 1,25 |
| 05 | Calle NAVAS DE TOLOSA, nº 2 | 75.000,00 | 10,00 % | 669,64 Util | 602,68 Util | 1,00 |
| 06 | Cuesta ESTACION, nº 3 | 100.000,00 | 20,00 % | 884,96 Util | 707,96 Util | 0,86 |
| 07 | Calle PEÑUELAS, nº 8 | 47.700,00 | 20,00 % | 644,59 Util | 515,68 Util | 1,17 |
| 08 | Calle SANTIAGO FERNANDEZ PORTOLES, nº 7 | 39.995,00 | 10,00 % | 615,31 Util | 553,78 Util | 1,09 |

BANDA DE VALORES TRAS HOMOGENEIZACIÓN

| Uso | Valor Máximo | Valor Mínimo |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Viviendas (Euros/m ²) | 660,41 | 489,12 |

Observaciones a los testigos:

Se adjuntan testigos de la población tasada correspondientes a segmentos muy bajos para reformar, que puedan ser semejantes al estado actual del local tasado

OTROS

Para la homogeneización de los comparables aportados se ha seguido el siguiente proceso:

1. Corrección del valor unitario de cada uno de ellos en función de los porcentajes de negociación y/o comercialización habituales para la coyuntura actual de mercado en su zona.
2. Ponderación de los comparables en función de la ubicación, estado de conservación y características físicas de cada uno con respecto al inmueble valorado.
3. Cálculo del valor medio ponderado.
4. Determinación de banda de valores para fijación de valor de mercado por comparación.

EL VALOR DE MERCADO COINCIDE CON EL VALOR DE TASACIÓN. NO SE HAN DETECTADO ELEMENTOS ESPECULATIVOS TAL Y COMO SE DEFINEN EN EL ART. 4 DE LA ORDEN ECO/805/2003 DE 27 DE MARZO

9.- CÁLCULO DE VALORES

CÁLCULO DE LOS COSTES DE REPOSICIÓN UNITARIOS

Superficie utilizada para valorar: Útil

| | SUPERFICIE ÚTIL (m ²) | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) | COEFICIENTE R | SUPERFICIE PARTE VALORADA (m ²) |
|-----------|-----------------------------------|---|---------------|---|
| VIVIENDAS | 259,13 | 325,75 | 1,25709 | 259,13 |

COEFICIENTE R Relación entre superficie construida y superficie útil.

| | Sup. m ² | Rep.(Suelo) Euros/m ² | C.Const. Euros/m ² Const. | Dep. % | CRN.U. Euros/m ² Util | VM. Unitario Euros/m ² Util | VM.Total Euros |
|-----------|---------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------|----------------------------------|--|----------------|
| VIVIENDAS | 259,13 | 240,00 | 650,00 | 70,00 | 595,86 | 595,86 | 154.405,20 |

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO

CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO

C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO

VM. Unitario -> VALOR DE MERCADO UNITARIO

Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

VM.Total -> VALOR DE MERCADO TOTAL

OTROS GASTOS NECESARIOS: 20,00 % COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C: 1,0000

NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

Costes y valores a nuevo

| | |
|---|------------------|
| VALOR DEL SOLAR | 78.180,00 Euros |
| COSTE DE CONSTRUCCIÓN | 211.737,50 Euros |
| OTROS GASTOS NECESARIOS | 42.347,50 Euros |
| COSTE DE REPOSICIÓN | 332.265,00 Euros |
| (Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios) | |

ATENCIÓN VALORACIÓN CON CONDICIONANTES Y/O ADVERTENCIAS. REVISE CERTIFICADO Y OBSERVACIONES EN EL INFORME.

VALOR DE TASACIÓN. RESUMEN DE VALORES:

| | Sup. m ² | V.Hipotecario Euros |
|-----------|------------------------|------------------------|
| VIVIENDAS | 259,13 | 154.405,20 |

VALORES TOTALES DE LA PARTE VALORADA:

| | |
|---------------------------|------------------|
| Coste de Reposición Bruto | 332.265,00 Euros |
| Coste de Reposición Neto | 154.405,50 Euros |
| Valor por comparación | 154.405,20 Euros |

VALOR DEL SEGURO ALTERNATIVO

| | S.Útil m ² | S.Const. m ² | V.Seguro | Valor seguro alternativo |
|----|--------------------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|
| | | | Euros | Euros |
| 01 | | | VIV1 B (Letra B) | Dormitorios 4 ; Baños 2 |
| | 117,47 | 147,67 | 115.182,60 | 34.554,87 |
| 02 | | | VIV1 A (Letra A) | |
| | 141,66 | 178,08 | 138.902,40 | 41.670,33 |

OTROS VALORES:

| | |
|---|------------------|
| Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:(Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) | 254.085,00 Euros |
| Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble: (Según Art 10 del RD 716/2009) | 76.225,20 Euros |

RESUMEN DE VALORES

CÁLCULO DE VALORES DE LA PARTE VALORADA:

Para calcular los costes y valores totales de la parte a hipotecar se ha procedido a sumar los correspondientes a cada uno de los elementos independientes valorados.

| | Costes y valores a nuevo | Superficies |
|--|--------------------------|-----------------------|
| VALOR DEL SOLAR | 78.180,00 Euros | |
| COSTE DE CONSTRUCCIÓN | 211.737,50 Euros | |
| Viviendas | 211.737,50 Euros | 259,13 m ² |
| OTROS GASTOS NECESARIOS | 42.347,50 Euros | |
| COSTE DE REPOSICIÓN | 332.265,00 Euros | |
| (Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios) | | |
| VALOR DE MERCADO | | |
| VALOR DE MERCADO | 154.405,20 Euros | |
| Viviendas | 154.405,20 Euros | 259,13 m ² |

OTROS DATOS Y COEFICIENTES UTILIZADOS:

Costes y valores medios unitarios:

| | C.Const. Euros/m ² Const. | VM. Unitario Euros/m ² Util | COEFICIENTE R |
|----------------------------------|---|---|---------------|
| VIVIENDAS | 650,00 | 595,86 | 1,25709 |
| OTROS GASTOS NECESARIOS: | 20,00 % | | |
| COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C: | 1,0000 | | |

11.- VALOR DE TASACIÓN

| |
|---|
| <p>VALOR DE TASACIÓN 154.405,20 Euros (25.690.864 pta) VALOR HIPOTECARIO 154.405,20 Euros (25.690.864 pta)</p> <p>El Valor Hipotecario corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados</p> |
|---|

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la petición de un crédito hipotecario. Mientras el valor de tasación esté condicionado, esta valoración no podrá servir para la emisión de títulos en el Mercado Hipotecario.

El valor de tasación corresponde al valor hipotecario del inmueble conforme a procedimientos y requisitos establecidos en la orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

*** A la entrega de la siguiente documentación:**

- Documentación Registral suficiente. La nota simple entregada tiene una fecha de más de tres meses de antigüedad



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.



En representación de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.



Fdo.: JUAN SALINERO CASCANTE
 ARQUITECTO TECNICO

Este informe consta de 16 páginas numeradas de la 1 a la 16

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|----------|------------------------|-------------|--------------------|---------------------------|------------|----------------------------|------------|--------------------------------|------------|
| ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA. | | | | | | | | | | | |
| Ver Observaciones | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Tasador:</td> <td>JUAN SALINERO CASCANTE</td> </tr> <tr> <td>Titulación:</td> <td>ARQUITECTO TECNICO</td> </tr> <tr> <td>Fecha Visita al inmueble:</td> <td>22-03-2013</td> </tr> <tr> <td>Fecha Emisión del informe:</td> <td>02-04-2013</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Fecha de caducidad del informe</td> <td style="text-align: right;">01-10-2013</td> </tr> </table> | Tasador: | JUAN SALINERO CASCANTE | Titulación: | ARQUITECTO TECNICO | Fecha Visita al inmueble: | 22-03-2013 | Fecha Emisión del informe: | 02-04-2013 | Fecha de caducidad del informe | 01-10-2013 |
| Tasador: | JUAN SALINERO CASCANTE | | | | | | | | | | |
| Titulación: | ARQUITECTO TECNICO | | | | | | | | | | |
| Fecha Visita al inmueble: | 22-03-2013 | | | | | | | | | | |
| Fecha Emisión del informe: | 02-04-2013 | | | | | | | | | | |
| Fecha de caducidad del informe | 01-10-2013 | | | | | | | | | | |

VALOR HIPOTECARIO

| S.Útil m ² | S.Const. m ² | V.Hipotecario | | Valor por comparación |
|--------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------------|---|
| | | V.Hipotecario Euros | Unitario Euros/m ² | Euros |
| 01 | 117,47 | 147,67 | VIV1 B (Letra B) 69.995,67 | Dormitorios 4 ; Baños 2 595,86 69.995,67 |
| | | | | V.Seguro a efecto de asegurar el CC a nuevo: (Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 115.182,60 Euros (2)V.Seguro según Art 10 del RD 716/2009: 34.554,87 Euros VM.Total 69.995,67 Euros |
| 02 | 141,66 | 178,08 | VIV1 A (Letra A) 84.409,53 | 595,86 84.409,53 |
| | | | | V.Seguro a efecto de asegurar el CC a nuevo: (Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 138.902,40 Euros (2)V.Seguro según Art 10 del RD 716/2009: 41.670,33 Euros VM.Total 84.409,53 Euros |

12.- OBSERVACIONES

Advertencias sobre la nota simple: En la documentación registral figura la dirección como Estación nº 2.

La finca tasada está situada en planta primera alzada de un edificio de viviendas situado en Cuesta de Estación nº 9, anteriormente destinado a Salón de Jubilados de la Obras Social de Caja Navarra, actualmente sin uso. Tiene acceso directo desde calle por escalera propia y también a través de ascensor y escalera común por el portal del edificio.

Se considera que el uso comercial en primera planta no tiene salida en el mercado, al igual que el institucional, especialmente en el momento actual de las administraciones.

Por tanto las mejores posibilidades de comercialización son para transformación de la superficie en oficinas o para vivienda, como sucede en el resto de las plantas elevadas.

Se ha revisado la documentación urbanística, estando ese inmueble en la Unidad Integrada 7 AR-1, con la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, de uso dominante residencial, siendo comtable las oficinas en planta de piso. Se ha realizado comprobación con el arquitecto técnico municipal, señalando que no existe inconveniente urbanístico en la transformación tanto a uso de vivienda como de oficina, sin que sea necesario el abono de UAS, por estar consolidado el inmueble con anterioridad al presente Plan General.

Las oficinas existen con abundancia en la población, tanto en edificios especiales (Codes o en el edificio singular de Plaza Sancho El Fuerte) como en el parque empresarial de La Barrena.

Los precios se mueven con caracter normal de 1,200 a 1,500 €/m² útil, llegando para bajas superficies incluso a 2,300 €/m² útil, con servicios comunes. Existe alquiler, que con caracter general se mueve entre 5 a 8 €/m² mes, para superficies de 45 a 105 m² útiles, con rentas medias de entre 300 a 900 €/mes Sin embargo, aunque el local pueda ser adecuado por la ventaja de su acceso directo y porque la inversión a realizar sea menor que en vivienda, se hace una estimación para unos 215 m² útiles resultantes después de descontar pasillos, acceso y servicios, se ha tenido en cuenta que la demanda está muy paralizada en el segmento oficina y los plazos de comercialización serían muy largos ya que la ocupación inicial sería baja, no considerando esta opción actualmente recomendable.

Por ello se plantea la venta para el uso residencial en dos viviendas, una más grande en el chaflan del edificio que tiene más atractivo por vistas y la otra algo más pequeña, sin discriminar precios ya que se consideran compensados la diferencia de atractivo por la diferencia de superficie, vendiendolo en su estado actual, para la reforma interior completa.

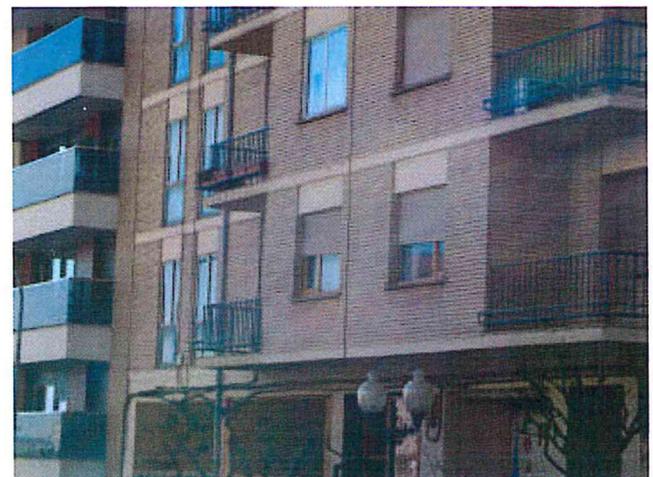


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente NA-00184/13- 2 * V.452
Rf: VARI *PART PARTICULARES
Fecha: 02-04-2013
Ref.Tasador: STX (28614 - STX)

FOTOGRAFIAS

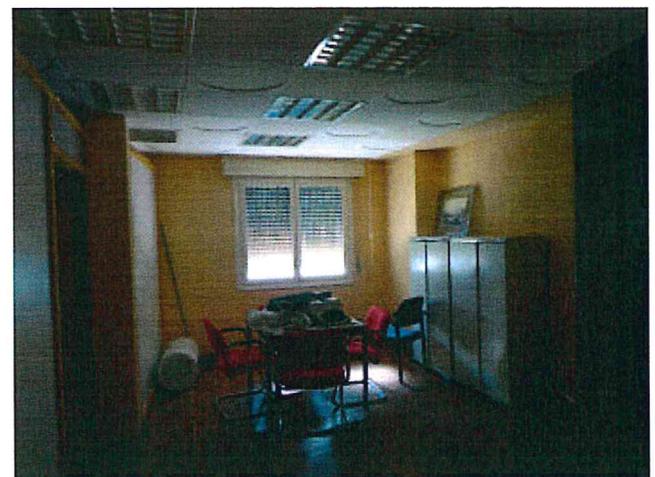
SOLICITANTE: CAJA DE AHORROS DE NAVARRA
SITUACION: Cuesta ESTACION, nº 9, Planta 1, en el municipio de TUDELA, provincia de NAVARRA (31500)



FOTOGRAFIAS

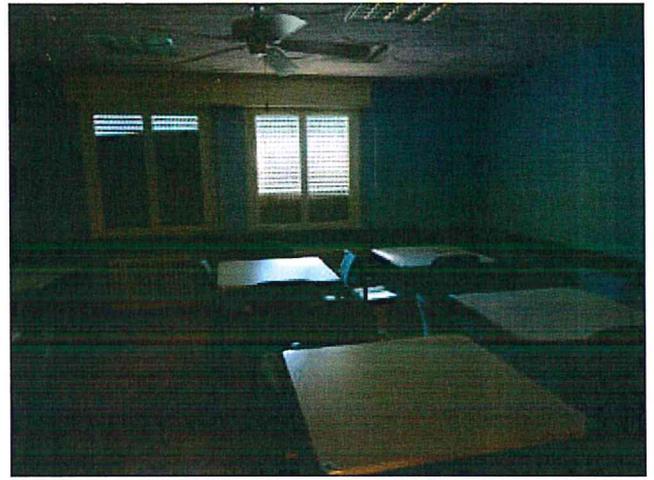
SOLICITANTE: CAJA DE AHORROS DE NAVARRA

SITUACION: Cuesta ESTACION, nº 9, Planta 1, en el municipio de TUDELA, provincia de NAVARRA (31500)



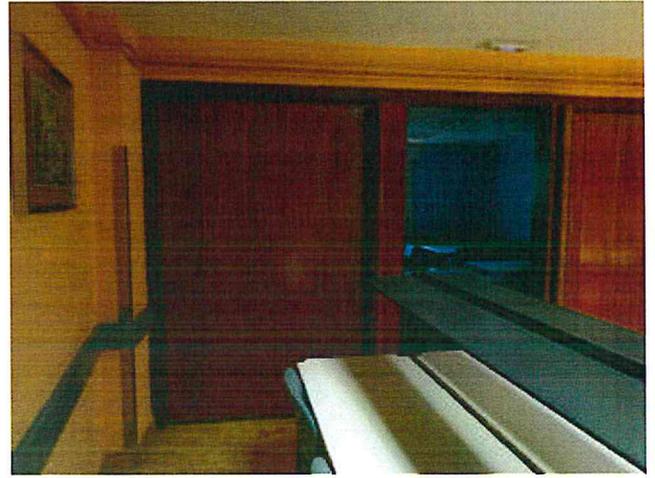
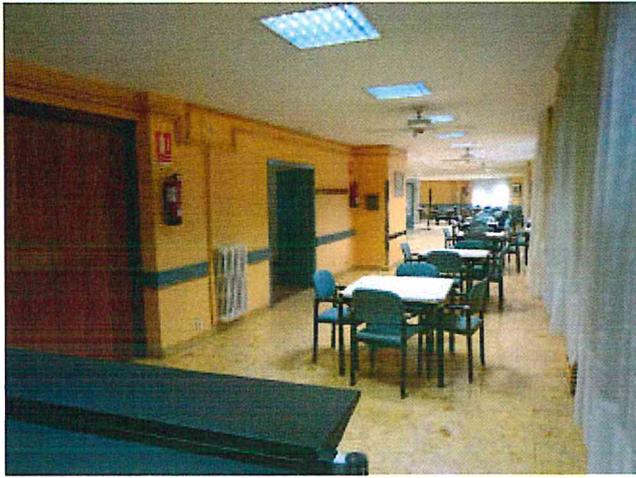
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: CAJA DE AHORROS DE NAVARRA
SITUACION: Cuesta ESTACION, nº 9, Planta 1, en el municipio de TUDELA, provincia de NAVARRA (31500)



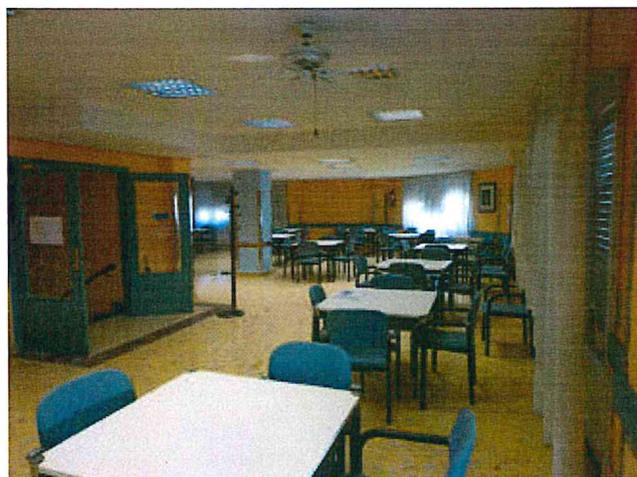
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: CAJA DE AHORROS DE NAVARRA
SITUACION: Cuesta ESTACION, nº 9, Planta 1, en el municipio de TUDELA, provincia de NAVARRA (31500)



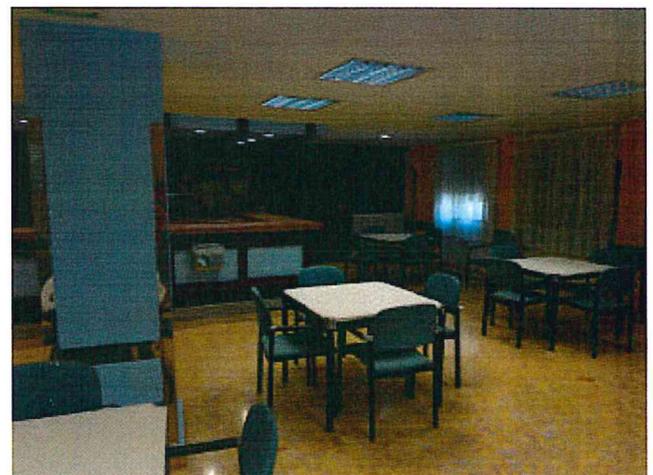
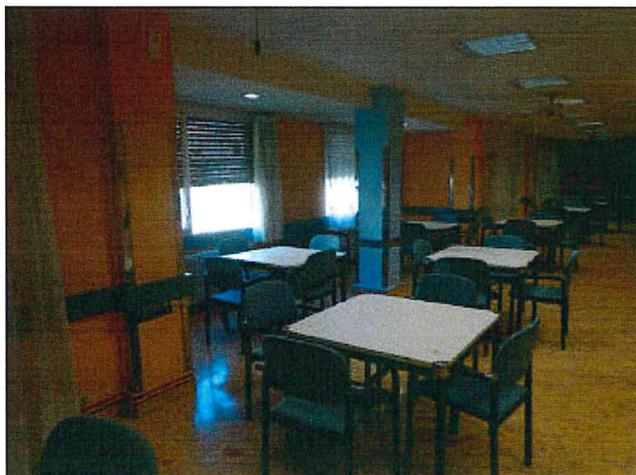
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: CAJA DE AHORROS DE NAVARRA
SITUACION: Cuesta ESTACION, nº 9, Planta 1, en el municipio de TUDELA, provincia de NAVARRA (31500)



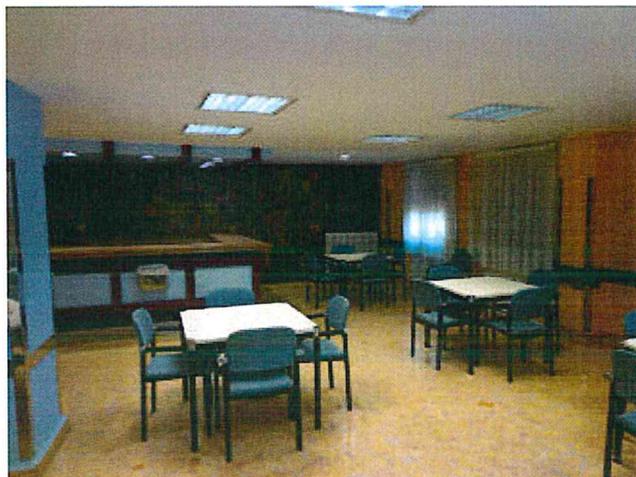
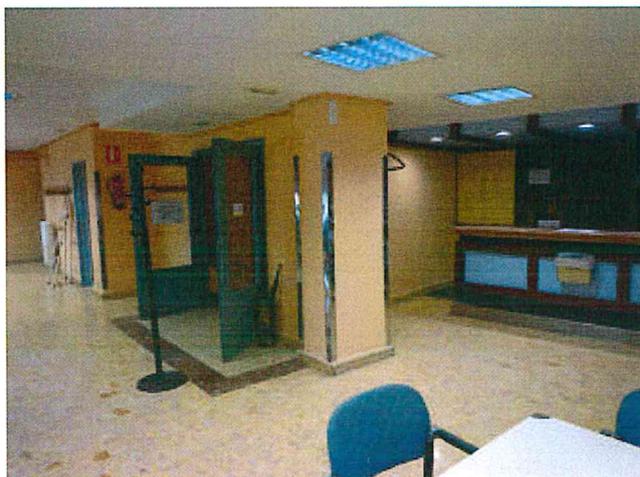
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: CAJA DE AHORROS DE NAVARRA
SITUACION: Cuesta ESTACION, nº 9, Planta 1, en el municipio de TUDELA, provincia de NAVARRA (31500)



FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: CAJA DE AHORROS DE NAVARRA
SITUACION: Cuesta ESTACION, nº 9, Planta 1, en el municipio de TUDELA, provincia de NAVARRA (31500)



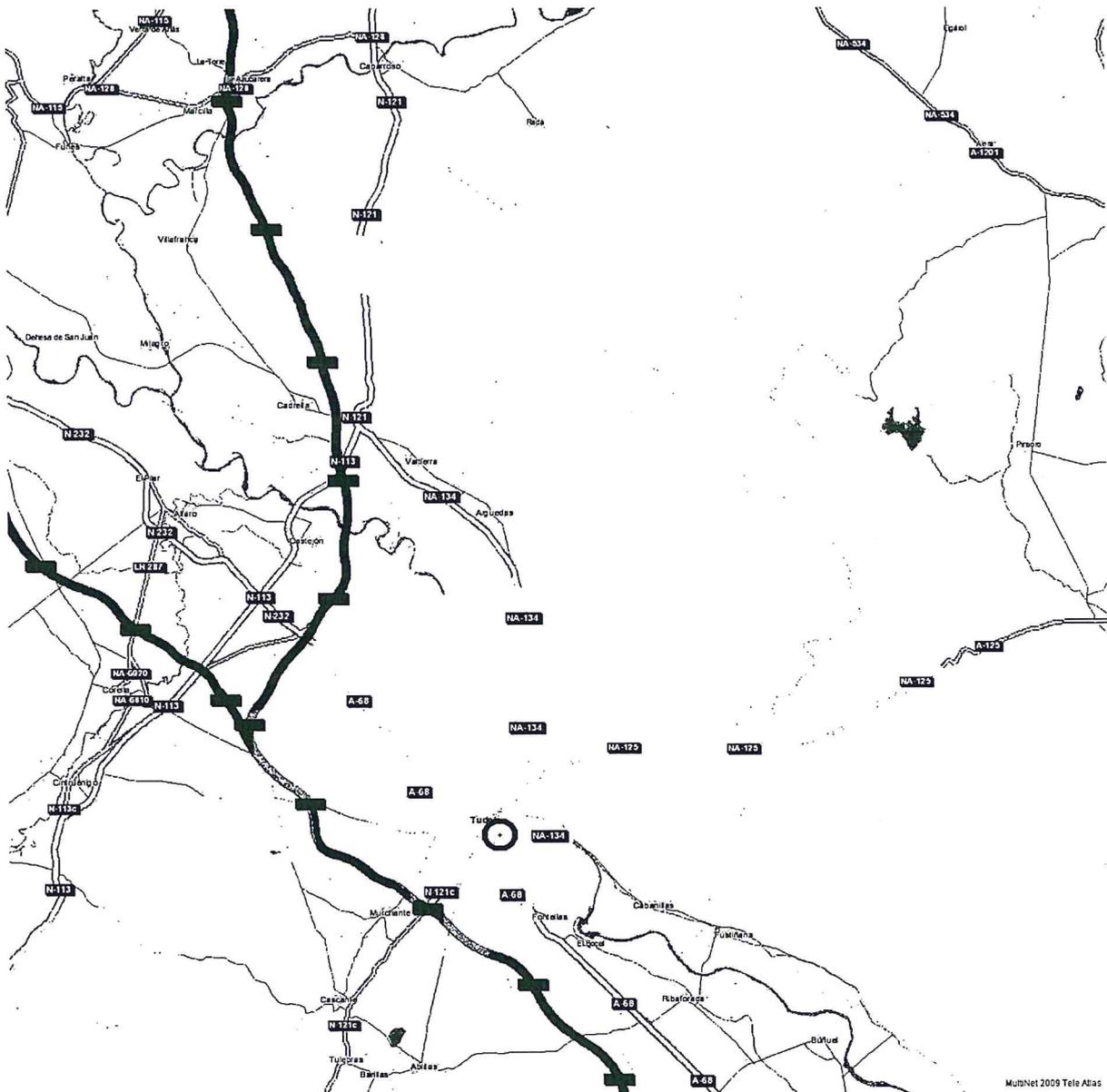
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: CAJA DE AHORROS DE NAVARRA
SITUACION: Cuesta ESTACION, nº 9, Planta 1, en el municipio de TUDELA, provincia de NAVARRA (31500)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: CAJA DE AHORROS DE NAVARRA
 SITUACION: Cuesta ESTACION, nº 9, Planta 1, en el municipio de TUDELA, provincia de NAVARRA (31500)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: CAJA DE AHORROS DE NAVARRA
 SITUACION: Cuesta ESTACION, nº 9, Planta 1, en el municipio de TUDELA, provincia de NAVARRA (31500)



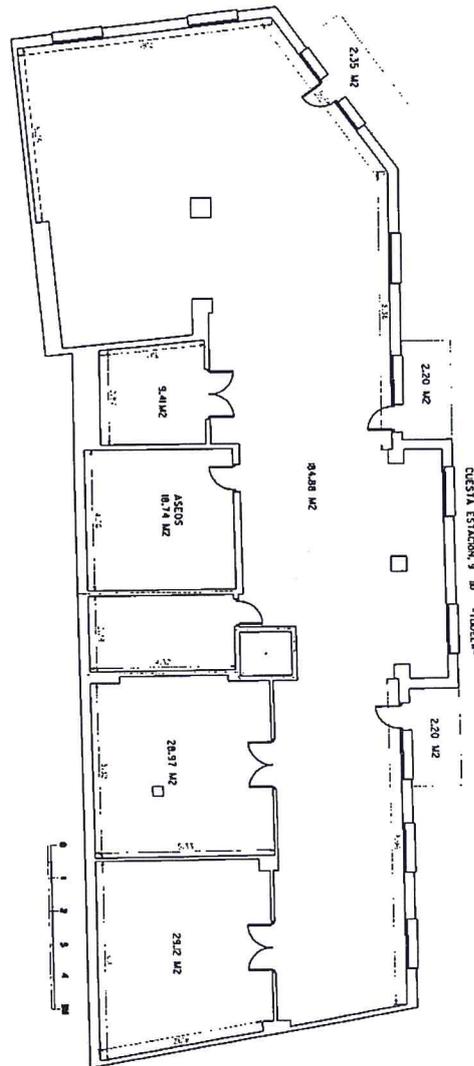
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: CAJA DE AHORROS DE NAVARRA
 SITUACION: Cuesta ESTACION, nº 9, Planta 1, en el municipio de TUDELA, provincia de NAVARRA (31500)



CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: CAJA DE AHORROS DE NAVARRA
SITUACION: Cuesta ESTACION, nº 9, Planta 1, en el municipio de TUDELA, provincia de NAVARRA (31500)



DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CAJA DE AHORROS DE NAVARRA
SITUACION: Cuesta ESTACION, nº 9, Planta 1, en el municipio de TUDELA, provincia de NAVARRA (31500)

www.registradores.org

Información Registral

Información Registral expedida por

JESUS ALBERTO GOENECHEA ALCALA ZAMORA

Registrador de la Propiedad de TUDELA 1

correspondiente a la solicitud formulada por

CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE NAVARRA

con DNI/CIF: G31001993

Interés legítimo alegado:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

Identificador de la solicitud: P03HF60M

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Para verificar la autenticidad de esta información, consulte al Colegio de Registradores de Navarra, que puede ser contrastada con los servicios centralizados del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



F01DA48B0C007485DF4A284035334Z

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CAJA DE AHORROS DE NAVARRA
 SITUACION: Cuesta ESTACION, nº 9, Planta 1, en el municipio de TUDELA, provincia de NAVARRA (31500)

http://www.registradores.org Información Regi...

R

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TUDELA UNO
 NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Página:
 Fecha: 8/6/2011
 Expedida antes de la apertura del Diario.

DATOS REGISTRALES

Finca 17560 de Tudela =Navarra=
 Tomo 1636, Libro 306, Folio 42
 IDUFIR: 31018000813971

DESCRIPCION

DOS.- Planta primera de la casa I del total Bloque, sito en Tudela calle de la Estación número dos, tiene acceso independiente desde dicha calle por escalera que arranca desde la planta baja, a la izquierda del local número uno y también tiene acceso por el rellano de la escalera común del edificio; en dicha planta primera cuyo acceso se corresponde con los de los pisos A de las plantas superiores; esta planta está destinada a Club de Ancianos. Tiene una superficie construida de trescientos veinticinco metros setenta y cinco decímetros cuadrados distribuidos en Salón-Bar, Sala de Lecturas, Sala donde se halla la televisión y otros servicios. Linda: frente, calle de la Estación; derecha entrando, Avenida del Matadero; izquierda, Cecilio Alcalde; y fondo, patio de manzana sobre Estación de Autobuses. Cuota de participación de esta finca con relación a la Casa I de ONCE enteros DOSCIENTAS SESENTA Y OCHO milésimas por ciento; teniendo a su vez dicha Casa I una cuota de participación con relación al total Bloque de ONCE enteros OCHENTA Y CUATRO centésimas por ciento.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : Caja de Ahorros de Navarra
 NIF/NIE..... : G31001993
 Naturaleza Derecho : Pleno dominio
 Participación : 100%
 Título : Propiedad Horizontal
 Fecha del Título' . : 23-03-1973

pag. 2

Este nuevo cupón -votigo de parte- asegura la integración de esta documentación, que puede ser contrastada con los servicios centralizados del Colegio de Registradores, cuando el Identificador de la solicitud.

www.rg
 Inscripción
 Sede Autoridad
 Inscripción

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CAJA DE AHORROS DE NAVARRA
 SITUACION: Cuesta ESTACION, nº 9, Planta 1, en el municipio de TUDELA, provincia de NAVARRA (31500)

www.registradores.org Información Registral

Co
 ridad : Gustavo Fernandez
 sede Autoridad ... : Tudela
 In
 Inscripción : 1ª de fecha 20-08-1973

CARGAS

Libre de cargas

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

Sin asientos pendientes

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme a los Artº. 332 y 354-a) del Reglamento Hipotecario, y está prohibida la incorporación de sus datos a ficheros o bases informáticas, incluso citando su procedencia.

A efectos de la LOPD 15/99, se informa que las solicitudes de publicidad quedan archivadas durante 3 años para que se pueda conocer la persona del solicitante.

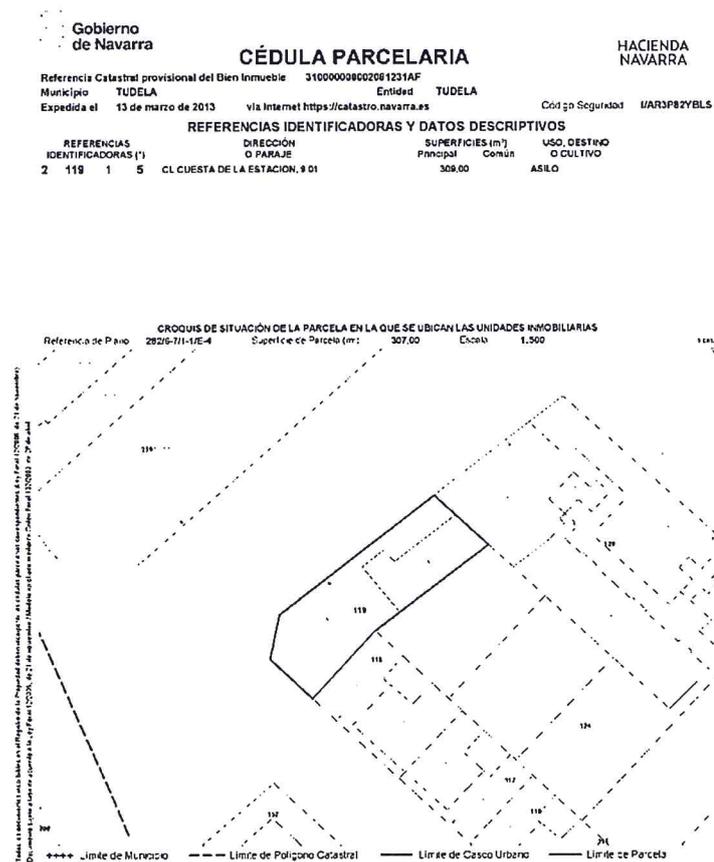
ADVERTENCIAS

- 1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- 2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E, 27/02/1998).
- 3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Esta nueva forma -copio de letras- asegura la integridad de esa información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CAJA DE AHORROS DE NAVARRA
 SITUACION: Cuesta ESTACION, nº 9, Planta 1, en el municipio de TUDELA, provincia de NAVARRA (31500)



Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Real 12/2008 de 21 de noviembre de Ectología y el valor catastral son datos protegidos. Los datos en su poder, acceden a sus datos y en su identificación en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad que se establezcan.

Las referencias identificatorias se componen de Polígono, Paraje o Subparaje o Subparcela, Rústica y Urbana y Uta.

En la parte de trayectorias, unidades, parcelas o áreas con su número o identificación.

Servicio de Riqueza Territorial

Hoja 1 de 1

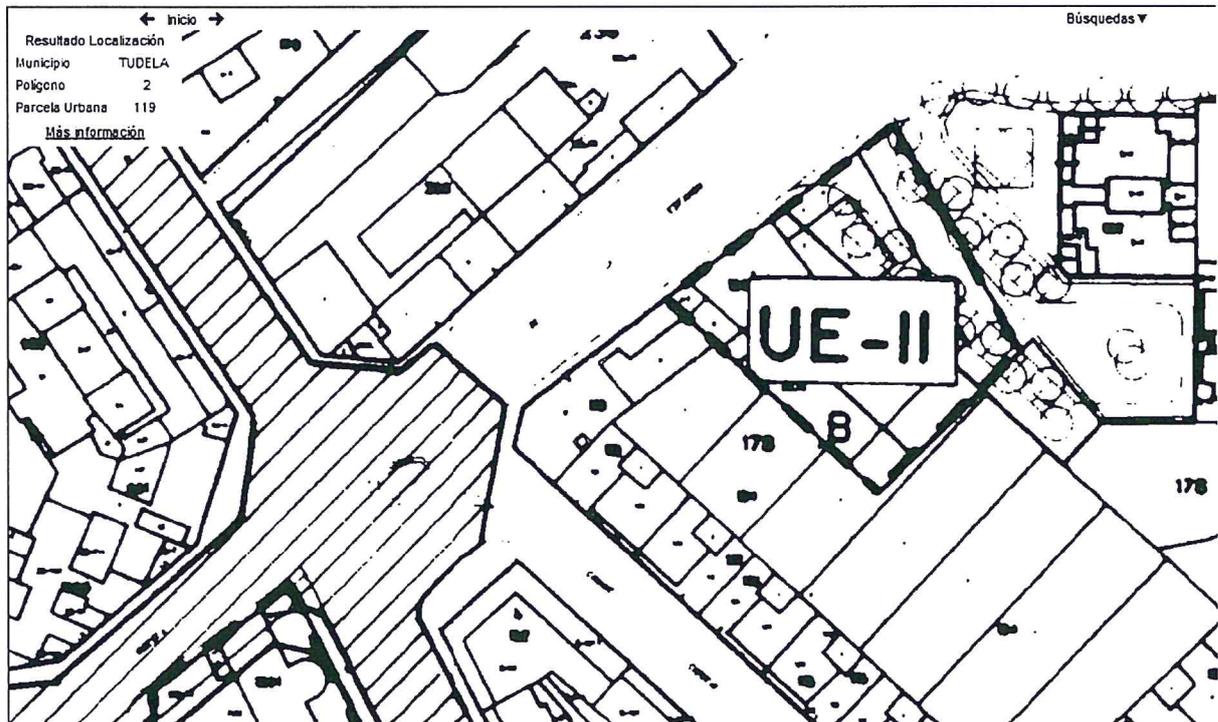
Av. Carlos III, 4 - 31002 - PAMPLONA - Tfno. 848 42 73 33 - Fax 948 21 28 55 - <https://catastro.navarra.es> - riqteri@navarra.es

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CAJA DE AHORROS DE NAVARRA
 SITUACION: Cuesta ESTACION, nº 9, Planta 1, en el municipio de TUDELA, provincia de NAVARRA (31500)

TUDELA > TUDELA > C17- Unidad Integrada 7- Gestión- Desagregacion Pormenorizada

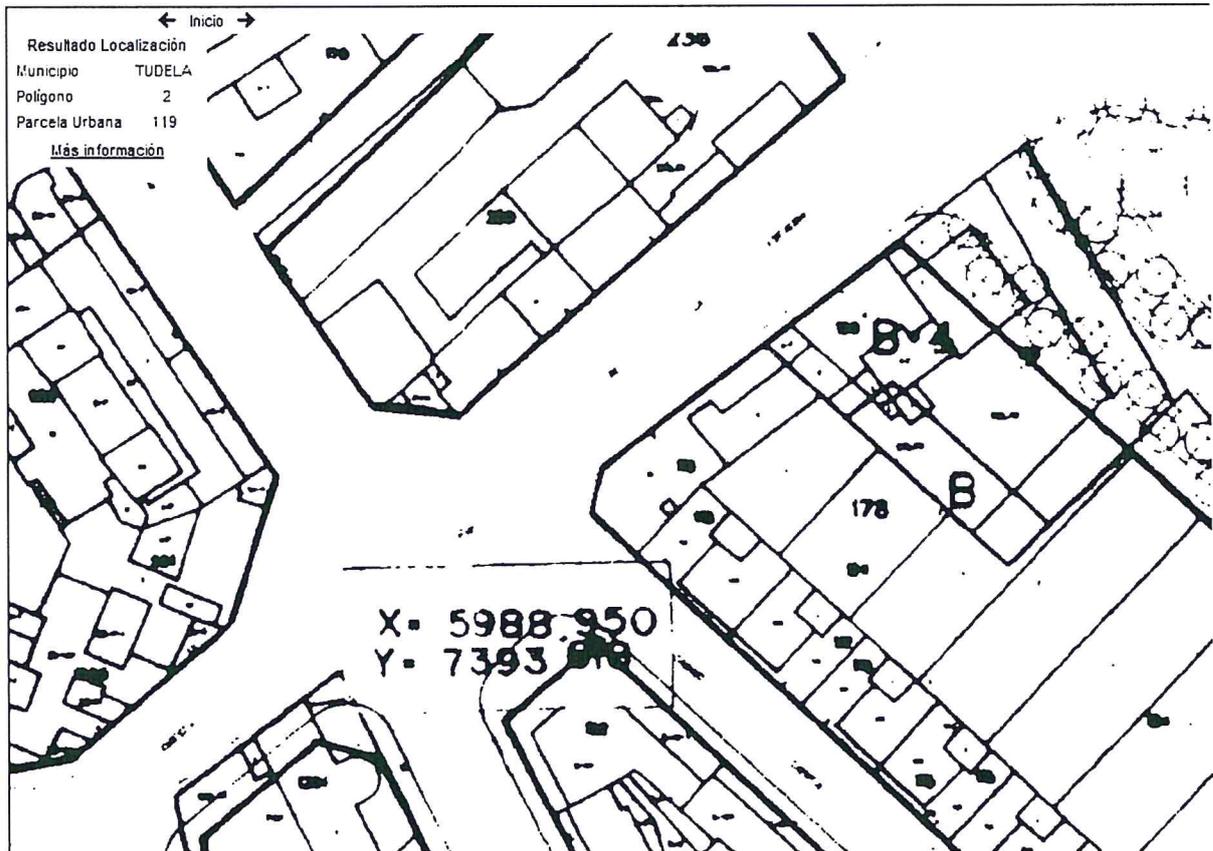
[Cerrar ventana](#)



OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CAJA DE AHORROS DE NAVARRA
SITUACION: Cuesta ESTACION, nº 9, Planta 1, en el municipio de TUDELA, provincia de NAVARRA (31500)

TUDELA > TUDELA > 017- Unidad Integrada 7- Operación: Alineaciones, Cotas, Rasantes



OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CAJA DE AHORROS DE NAVARRA
SITUACION: Cuesta ESTACION, nº 9, Planta 1, en el municipio de TUDELA, provincia de NAVARRA (31500)



OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CAJA DE AHORROS DE NAVARRA
 SITUACION: Cuesta ESTACION, nº 9, Planta 1, en el municipio de TUDELA, provincia de NAVARRA (31500)

TUDELA > TUDELA > O17- Unidad Integrada 7- Ordenación- Unidades Básicas. Usos Pormenorizados

[Cerrar ventana](#)



OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CAJA DE AHORROS DE NAVARRA
SITUACION: Cuesta ESTACION, nº 9, Planta 1, en el municipio de TUDELA, provincia de NAVARRA (31500)

TUDELA > TUDELA > 017- Unidad Integrada 7- Gestior:- Clasificacion de Suelo

[Cerrar ventana](#)

