



CIRCULAR 08/2015 - Información operación compra local sede FDACV

DIRIGIDO A: DEPORTISTAS Y CLUBES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Valencia, 11 de mayo de 2015

ANTECEDENTES

Hasta el pasado 31/12/2014, la sede que ocupa la FDACV en la calle Ricardo Micó y anteriormente la Calle Avellanas venía siendo sufragada, junto a los suministros de agua y electricidad, como una parte más de las ayudas que la Consellería ofrecía a las Federaciones de Deportes.

En reunión celebrada en fecha 14/07/2014 se nos comunica formalmente que esta ayuda desaparece, por lo que a partir del 1 de Enero de 2016 el emplazamiento de cada una de las Federaciones dependerá de las propias Federaciones, comprometiéndose Consellería a restituir los importes del alquiler durante el año 2015 para aquellas Federaciones que continúen en Ricardo Micó. No en otros emplazamientos.

ASAMBLEA

En fecha 26/12/2014 se convoca Asamblea General de la FDACV con el fin de analizar la situación desde diferentes prismas y someter las posibles opciones y soluciones.

En dicha reunión de Asamblea General, se aprueban por unanimidad de los asistentes los siguientes acuerdos:

- 1.- Abandonar con fecha máxima 31/12/2015 los actuales locales debido al alto alquiler que poseen.
- 2.- Descartar la búsqueda de una nueva sede en alquiler y aprobar convertir el gasto futuro del citado alquiler en inversión mediante la adquisición de un local en propiedad con el fin de convertirlo en sede oficial de la FDACV.
- 3.- Se establece una autorización directa de un máximo de 55.000 € con los que la Junta Directiva elegirá el local más adecuado y en las condiciones de adquisición que estime adecuadas para los intereses de la FDACV.

ELECCIÓN DE LOCAL

Desde el mes de septiembre, la Junta Directiva comienza la búsqueda de local, estudiando y visitando locales tanto en alquiler como en opción de compra.

Tras los acuerdos alcanzados en la Asamblea, la Junta Directiva continúa la búsqueda de local, descartándose las ofertas de alquiler y centrando su objetivo en la adquisición.

Tras la visita de la práctica totalidad de los inmuebles a la venta en Valencia, en fecha 13 de marzo de 2015 la Junta Directiva de la FDACV aprueba la compra del local situado en Avda. de la Constitución, 260 bajo izquierda de Valencia. Igualmente, en la citada reunión se aprueba el inicio de conversaciones con diferentes entidades bancarias con el fin de negociar préstamo hipotecario en las mejores condiciones para la FDACV.

Finalizadas todas las gestiones, el pasado 17 de abril se procedió a la compra ante Notario del local situado en la Avenida de la Constitución, 260 bajo izquierda de Valencia:

Valencia, 11 de mayo de 2015

Local comercial en Valencia Capital en Rascanya en Avenida Constitucion 260 134... Página 1 de 1

Local comercial en Avenida Constitucion, 260 / Orriols, Valencia Capital

43.000 €, 105 m² ¡Ha bajado 5.000€!

bajos, buen estado, de 10 a 20 años de antigüedad, orientación suroeste



Contacta ahora

Me gustaría recibir más información de este Local comercial

Tu nombre

Tu e-mail

Tu teléfono

y

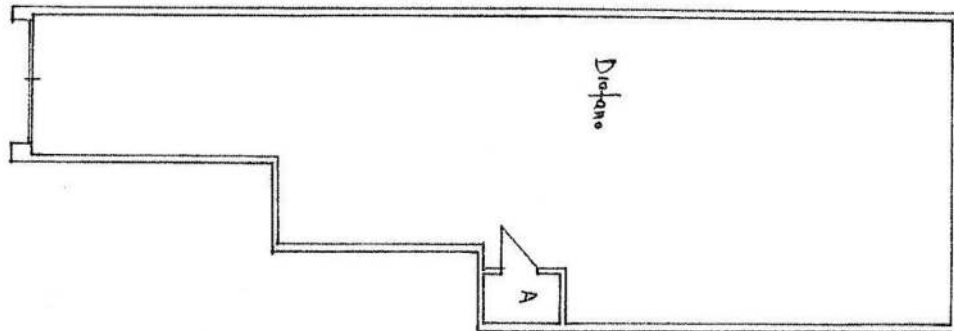
Contacto: Dpto. comercial
Referencia : 80/AYORA

960 964 482

Descripción

Local comercial en planta baja, situado en la misma avenida constitucion. El local esta diafano y cuenta con un baño a reformar. Próximo a parada de autobús y de la ronda norte. Cercano al centro comercial Arena.

Referencia fotocasa.es: 134340794





CIRCULAR 08/2015 - Información operación compra local sede FDACV

DIRIGIDO A: DEPORTISTAS Y CLUBES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Valencia, 11 de mayo de 2015

CONDICIONES FINALES DE COMPRA

Como se observa en el anuncio original de venta, el precio fijado es de 43.000 €. Asimismo, realizada la visita al local se indica que hay que sumar el importe de 3.000 €+IVA de la comisión de la inmobiliaria, ascendiendo la oferta de venta a 46.630 €.

En fecha 10/03/015 se realiza tasación del local por la empresa TINSA siendo la valoración del inmueble de 61.100 €.

Tras las negociaciones realizadas por la Junta Directiva, el precio final de compra asciende a 41.000 €.

tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. N° Expediente V-01446/15- V.452
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas, MADRID Rf: TRI-5312LAS ROZAS DE MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10 Fecha: 12-03-2015
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313. Ref. Tasador: VPM (28041 - 28041)

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Javier Anaya Mohino, 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: V-01446/15- de fecha 12-03-2015 realizada por VICENTE PERIS MARCO tras visita del inmueble el día 10-03-2015. Fecha de Caducidad: 11-09-2015

CERTIFICA:

El local descrito en el informe, situado en Avenida CONSTITUCION, nº 260, Planta Baja, en el municipio de Valencia, provincia de VALENCIA (46019) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: TERMINADO
Situación de Ocupación: Sin ocupante
Entidad Financiera: TRIODOS BANK N.V. SUCURSAL EN ESPAÑA
Nombre del Solicitante: FEDERACION DEPORTES AEROS CAMUNIDAD VALENCIANA
N.I.F./C.I.F.nº: G46377784
Domicilio del Solicitante: Calle RICARDO MICO DESPACHO 103, Nº 5

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril.

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	58.186,00 Euros	(9.681.336 pta)
Coste de Reposición Neto	50.208,22 Euros	(8.353.945 pta)
Valor por comparación	61.100,00 Euros	(10.166.185 pta)

VALOR DE TASACIÓN

61.100,00 Euros (10.166.185 pta)

VALOR HIPOTECARIO

61.100,00 Euros (10.166.185 pta)

El Valor Hipotecario corresponde al Valor de Mercado calculado por el método de comparación

ADVERTENCIAS:

No se aporta la correspondiente licencia de apertura y/o actividad al estar el inmueble desocupado.
El inmueble aparentemente no estaba ocupado.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Registro de la propiedad: VALENCIA número 9
Sección: 1

Nº Finca	C.L.	S.R.		Superficies Valoradas			
				Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
13690	L	L	Construida sin P.P.Z.C.	0,00	94,00	94,00	A

1 / 2

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DE, CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE FINCA TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONVENIO EN EL QUE SE ENCUENTRA LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS A. REALIZAR B. ENCARARGO. PARA LA TASA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-7802077. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg. Merc de Madrid, insc. 1º nº 60378-1, folio 27, tomo 620, graf 611, secc 2º del Libro de sociedades.

Ricardo Micó, 5 Despacho 103 - 46009 Valencia
Telf.:963154489 Fax: 963154490

e-mail: fdacv@fdacv.com
<http://www.fdacv.com>

Valencia, 11 de mayo de 2015

tinsa

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 V-01446/15- V.452
Rf: TRI * 5312LAS ROZAS DE MADRID
Fecha: 12-03-2015
Ref.Tasador: VPM (28041 - 28041)

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Nº Finca	C.L.	S.R.		Superficies Valoradas		
				Registral	Comprobada	Adoptada F.D.C.
13690	L	L	Construida	105,11	105,11	105,11 A
Referencia Catastral 1: 6253101YJ2765C0029SH						

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.

El inmueble tiene carácter de polivalente de acuerdo con lo establecido en el apartado 4.A.2. de la norma undécima de las circulares 4/91, 11/93 y 2/96 del Banco de España.

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:(Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 34.686,00 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) 37.600,00 Euros

	Superficie útil (m²)	Superficie construida (m²)	Sup. cons. con zonas comunes (m²)	Altura libre (m.)
Planta baja	84,40	94,00	105,11	3,75

Superficie total: 84,40 m² 94,00 m² 105,11 m²

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 12 de Marzo de 2015.

tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.

Fdo.: VICENTE PERIS MARCO
ARQUITECTO TECNICO

Fdo.: Javier Anaya Mohino
Director de Red de Negocio En representación de
TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.



CIRCULAR 08/2015 - Información operación compra local sede FDACV

DIRIGIDO A: DEPORTISTAS Y CLUBES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Valencia, 11 de mayo de 2015

RESUMEN DE GASTOS DE LA COMPRA

CONCEPTO	IMPORTE
VENDEDOR	41.000,00 €
ABOGADO CONTRATO ARRAS	181,50 €
EMISION TALON BANCARIO	38,95 €
GASTO CONSTITUCION PRESTAMO HIPOTECARIO	300,00 €
TASACION SEDE	246,84 €
PROVISION GASTOS NOTARIO, REGISTRO, GESTORIA	2.406,00 €
TOTAL GASTOS PROVISIONALES	44.173,29 €

FORMA DE PAGO / FINANCIACIÓN

PRÉSTAMO HIPOTECARIO	30.000,00 €
FONDOS PROPIOS FDACV	14.173,29 €

A continuación se detalla comparativa de gastos de la actual sede en Ricardo Micó con la futura sede en Avda. Constitución:

COMPARATIVA MENSUAL ALQUILER/HIPOTECA

COSTE MENSUAL ALQUILER SEDE HASTA 31/03/2015	471,19 €
COSTE MENSUAL ALQUILER SEDE DESDE 01/04/2015 HASTA 31/12/2015	515,31 €
RECIBO HIPOTECARIO DESDE 01/05/2015 HASTA 30/04/2016	318,20 €

COMPARATIVA TRIMESTRAL GASTOS COMUNIDAD

SEDE RICARDO MICO	APROX. 188,00 €
SEDE AVENIDA CONSTITUCION	APROX. 85,00 €