

Edificio Arroyo de Sto. Domingo 19, Salamanca

Actualización Histórico 27.03.2026

Año 2009. Se adquirió el solar por 600.000€, iniciándose la construcción del edificio con un coste de de 2.800.000€; la operación supuso un montante total de 3.400.000€. Ese mismo año se solicitó un préstamo hipotecario por valor de 2.500.000€, sobre una tasación de aproximadamente 4,3 millones de euros (la más alta registrada hasta la fecha).

Ya en 2010, una vez finalizada la obra, se negoció una ampliación del periodo de carencia del préstamo, pasando de 18 a 36 meses; posteriormente, en sucesivas renegociaciones, se amplió hasta 4 años durante los cuales sólo se pagaron intereses, por un total de 72.000€.

No es hasta el año 2014 cuando se comenzó el pago del préstamo hipotecario, inicialmente previsto a 15 años (hasta 2029), con una cuota mensual a interés variable que osciló ente los 10.000 € hasta los 15.150 € que se venían devengando en los últimos años.

En 2015, y tras los graves problemas de habitabilidad que tenía el edificio (goteras, deficiente climatización, etc), el reducido nº de usuarios habituales (2 empleados), y los elevados gastos de mantenimiento, se trasladó la sede de la delegación de Salamanca a la oficina de la Av. Mirat, si bien ésta se encontraba bastante obsoleta. En 2024 se convocó un concurso para su reforma, y se ejecutó entre 2024 y 2025, con un coste final de unos 300.000 €, estando la Delegación ya reinstalada en la actualidad, tras su inauguración el 9 de octubre de 2025.

Así las cosas, en 2016 el inmueble de Arroyo Santo Domingo se alquiló al inquilino actual, que es la empresa propietaria del Hotel Hospes Palacio de San Esteban, ubicada en frente del edificio, con una opción a compra por 1.600.000 €. Se mantuvo el uso del archivo en los sótanos, y se pactó una fianza de 75.000 €, que en 2020 tuvo que devolverse porque, tras años de tramitaciones, no se logró el cambio de uso del edificio, que era la condición para la compra, ya que presenta la clasificación urbanística de dotacional privado, lo que limita notablemente su uso. Durante este periodo, el valor de tasación del inmueble fluctuó sensiblemente, entre 1.9 mill. € en 2016 (la más baja), y 2.8 mill. € en 2018.

Esta situación se mantuvo hasta la última renegociación hipotecaria, de julio de 2024. Desde entonces se pagan mensualidades de 8.900 €, a tipo fijo, habiéndose ampliado el plazo de la hipoteca cinco años más. En ese momento se incorporaron, unificando las cargas hipotecarias, los capitales pendientes de otros inmuebles, en la siguiente proporción:

- Archivo de Zamora: 69.000€
- Sede de la Delegación de León y Órganos Generales en León: 285.000€
- Edificio de Arroyo Santo Domingo (Salamanca): 957.000€

En la operación además se liberó la oficina de la Av. Mirat (Salamanca), que hasta ese momento también estaba pignorada como garantía de la hipoteca del edificio de Arroyo Santo Domingo. De esta manera, el importe total del préstamo solicitado fueron 1.340.000€, con una tasación de 2,2 mill.€ para la garantía hipotecaria.

Mientras tanto, continuó vigente el contrato de alquiler, que a fecha de marzo de 2026 importa 4.230€/mes de renta (incluyendo IBI y tasa de basuras), es decir, que todavía tenemos que compensar 4.670 € cada mes para completar el pago de la hipoteca (56.000 €/año).

En 2025, al término del primer periodo de 5 años de alquiler pactado con el inquilino actual, la delegación de Salamanca negoció un nuevo contrato alquiler con la Confederación de Empresarios de Salamanca (CES) por importe de 3.505 €/mes (con tasa de basuras, sin IBI), que no prosperó, momento en el que el arrendatario manifestó mediante burofax su voluntad de continuar en el inmueble o ejercer la opción a compra, presentando una oferta por valor de 1.320.000 €, ligeramente superior al importe de la deuda en el momento (1.121.000€ de capital), más los gastos de la operación (incluida una posible plusvalía de unos 40.000 €), y manteniendo la cesión del uso del archivo sin coste por otros 10 años. Dicha oferta se llevó a Junta de Gobierno, y se trató de llevar posteriormente a Junta General, pero no ha podido materializarse ante los recursos de alzada presentados por la Delegación de Salamanca y otro colegiado. En la sesión del Pleno de Consejeros del CSCAE de 26 de marzo de 2026, ambos han resultado desestimados por su equipo jurídico.

Hasta el momento, no se ha recibido en estos años ninguna otra oferta de alquiler o venta, y actualmente el edificio presenta deficiencias importantes que hacen necesarias reparaciones de gran envergadura; tras dos

años de reclamaciones, y ante la imposibilidad de seguir utilizando el inmueble en tal estado, el inquilino ha solicitado de manera legal su reparación, reteniendo el alquiler hasta que se lleve a cabo. Para su resolución, el Secretario del COAL ha llevado a cabo el seguimiento y las gestiones necesarias; algunas de las reparaciones menores ya se han realizado (puesta en marcha del ascensor), y otras están ya están programadas y se ejecutarán en cuanto la climatología lo permita (sellado de vidrios), ascendiendo el importe a previsto a unos 32.500€. Para otras, sin embargo, no tenemos todavía un presupuesto claro porque la impermeabilización de la cubierta de grava por donde se producen la mayoría de las filtraciones es muy compleja de reparar, y la caldera no se puede arreglar, dadas sus características y antigüedad, por lo que las opciones son, sustituirla por una nueva o cambiar el sistema, de gas a aerotermia, con lo que las previsiones según los últimos presupuestos recibidos oscilan entre los 75.000€ y los 143.000€, sin que podamos estimar hasta la fecha un plazo concreto de ejecución por falta de empresas que quieran acometer las obras ante su envergadura, entre otros. En total la previsión de gasto se encontraría entre 107.500€ y 175.500€ a corto plazo.

Sumando el coste del solar, la construcción, y las dos hipotecas, el coste final estimado al vencimiento (2039) será de unos 4.46 mill.€ (más impuestos y otros gastos, a parte de las reparaciones descritas).

Actualmente, quedan pendientes aproximadamente 1.440.000€ del crédito hipotecario, lo que supone una carga económica de casi 109.000€ anuales, sostenida entre los 791 colegiados en activo a día de hoy.

Toda esta información se encuentra resumida en la documentación de la Junta Extraordinaria de diciembre de 2025, y se remite actualizada en el esquema adjunto.