

**INFORME DE VALORACION PARA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE MERCADO  
DE 14 VIVIENDAS EN EDIFICIO RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS**

**DETERMINACIÓN DEL “VALOR DE MERCADO” CALCULADO SEGÚN NORMAS  
PROFESIONALES DE VALORACION PUBLICADAS EN EL LIBRO ROJO DE LA “ROYAL  
INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS” – RICS (EDIC. JULIO 2017), COMPATIBLES  
CON LAS NORMAS INTERNACIONALES DE VALORACIÓN (IVS).**

**C/ LAS NAVAS, 32**

**03001 ALICANTE**

**EXPEDIENTE: V/597037.18V01**

**INFORME DE VALORACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS ELEMENTOS  
12 VIVIENDAS Y 2 ATICOS EN EDIFICACION PLURIFAMILIAR ENTRE  
MEDIANERAS**

**1. IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD, SOLICITANTE Y FINALIDAD**

**1.1. IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD**

DENOMINACIÓN: IBERTASA, S.A.  
Nº INSCRIPCIÓN BANCO DE ESPAÑA: 4.422  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 2 - Noviembre - 1.992

**1.2. SOLICITANTE**

SOLICITANTE: MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.  
CL SERRANO, 84 - 1º B  
Madrid  
CIF: A87649042

**1.3. FINALIDAD**

FINALIDAD LEGAL: Determinar su Valor de Mercado  
Determinar el valor de mercado de 14 viviendas del edificio situado en la calle Las Navas, 32, en el casco urbano de Alicante, calculado según las normas profesionales de valoración publicadas en el Libro Rojo de la "Royal Institution of Chartered Surveyors" - RICS (Edición julio 2017), compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (IVS).

1.- BASE DE VALORACION: Valor de mercado. Es el importe estimado por la que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador con intención de comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.

2.- POSICIÓN DEL VALORADOR: Externa al cliente.

3.- VINCULACIÓN: Los honorarios facturados al cliente por la emisión del presente informe no comprometen la posición de independencia, ni del valorador ni de IBERTASA, S.A.

4.- DECLARACION EXPRESA: IBERTASA y el valorador declaran que no existe elemento alguno que altere su independencia, integridad y objetividad en la realización de la valoración solicitada por el cliente.

5.- INEXISTENCIA DE CONFLICTOS DE INTERES: IBERTASA y el valorador confirman la inexistencia de conflictos de interés con el cliente o cualquier otro usuario previsto.

6.- IDENTIDAD DEL VALORADOR: José Manuel Cámara Gimeno  
MRICS - Ingeniero de la Edificación - Colegiado 8.231 del COAATM - Registered Valuer 6205873.

7.- IDENTIDAD DEL VALIDADOR: Vicente Sánchez de León

Fdez.-Alfaro MRICS - Arquitecto - Colegiado 7.300 del COAM - Registered Valuer 6209305.

8.- RESTRICCIÓN A LA PUBLICACIÓN: Ni la totalidad ni parte de este documento o de alguna de las referencias aquí expuestas deben ser incluidas en ninguna publicación, circular o declaración, ni publicadas en modo alguno sin la aprobación escrita por parte de IBERTASA.

9.- RESPONSABILIDAD ANTE TERCEROS: El presente Informe de Valoración es confidencial para uso exclusivo del cliente, correspondiendo a éste la potestad de permitir su consulta a terceros, respecto de los cuales IBERTASA y el valorador deniegan la asunción de responsabilidades.

10.- METODO DE VALORACION: Actualización de rentas de mercado durante el primer año y venta del inmueble en su totalidad, de forma lineal, en dos años.

11.- SUPUESTOS ESPECIALES: En el presente informe no existen supuestos especiales a efectos valorativos.

**OBSERVACIONES AL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE VALORACIÓN:**

Valoración realizada según las normas profesionales de valoración publicadas en el Libro Rojo de la "Royal Institution of Chartered Surveyors" - RICS (Edición julio 2017), compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (IVS).

**2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN**

MUNICIPIO: ALICANTE/ALACANT  
 PROVINCIA: ALICANTE  
 COMUNIDAD AUTÓNOMA: VALENCIA  
 EMPLAZAMIENTO: Calle NAVAS, LAS, Nº 32  
 CÓDIGO POSTAL: 03001  
 COORDENADAS GPS: LATITUD 38.345793300 y LONGITUD -0.487063900

**IDENTIFICACION REGISTRAL DEL INMUEBLE VALORADO**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Nº 2 de ALICANTE

UNIDAD	SECCIÓN	FINCA	LIBRO	TOMO	FOLIO	INSCRIPCIÓN
Residencial Piso						
Edificio	---	Varias	---	---	---	---
Residencial Ático						
Aticos	---	Varias	---	---	---	---

#### IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
Residencial Piso	
Edificio	Varias
Residencial Ático	
Aticos	Varias

**OBSERVACIONES:** Los datos registrales han sido obtenidos de la escritura de compraventa aportada que se adjunta como anexo al presente informe.

**ESTADO DEL INMUEBLE:** Terminado

**TIPO DE INMUEBLE:** Primera residencia.

### 3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

#### 3.1. COMPROBACIONES REALIZADAS

- Correspondencia con finca registral
- Régimen protección pública
- Servidumbres visibles
- Comprobación Planeamiento Urbanístico
- Estado de ocupación, uso y explotación
- Estado de conservación aparente
- Régimen Protección Patrimonio Arquitect.
- Correspondencia con finca catastral
- Identificación física inspección ocular
- Comprobación de superficies
- Datos del arrendamiento

#### 3.2. DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

- Fotocopia Escritura Propiedad
- Planeamiento urbanístico vigente
- Plano de situación
- Croquis del inmueble
- Plano urbanístico
- Reportaje fotográfico

- Información Catastral descriptiva y gráfica

## 4. LOCALIDAD Y ENTORNO

### 4.1. TIPO DE NÚCLEO

TIPO DE NÚCLEO:	Municipio, capital de la provincia homónima, una de las tres que conforman la Comunidad Valenciana. Es una ciudad portuaria situada en la costa mediterránea. Es el segundo municipio más poblado de la comunidad autónoma y el undécimo del país. Forma una conurbación de 452.462 habitantes con muchas de las localidades de la comarca del Campo de Alicante - San Vicente del Raspeig, San Juan de Alicante, Muchamiel y Campello. Estadísticamente se asociatambién al área metropolitana de Alicante-Elche, que cuenta con 757.085 habitantes. Es una ciudad eminentemente turística y de servicios.
CARACTERÍSTICAS:	Núcleo urbano autónomo.
SUPERFICIE TERMINO MUNICIPAL:	201,27 km <sup>2</sup> .

### 4.2. OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

OCUPACIÓN LABORAL:	Múltiple basada en el sector servicios y el comercio.
NIVEL DE RENTA:	El nivel de renta de los habitantes del entorno es variable entre medio y medio-alto.

### 4.3. POBLACIÓN

POBLACION:	Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2017, a 1 de enero la población ascendía a 329.988 habitantes de derecho.
------------	--

### 4.4. EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN:	La población presenta una tendencia decreciente.
DENSIDAD DE POBLACIÓN:	La densidad de población aproximada es de 1.639 hab./km <sup>2</sup>

### 4.5. DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

DELIMITACION DEL ENTORNO:	Urbano residencial y terciario de alta densidad.
ORDENACION:	Edificaciones de uso residencial-terciario en manzana.
GRADO DE CONSOLIDACION:	Completo. No existen solares en el entorno próximo.
NIVEL DE DESARROLLO:	Terminado. Tejido urbano con actividad residual al haberse agotado la mayoría del suelo urbano disponible.
RENOVACION:	Actuaciones puntuales por sustitución.

ANTIGÜEDAD CARACTERÍSTICA: La antigüedad media de las edificaciones del sector oscila entre 15 y 50 años.

#### 4.6. CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

PAVIMENTACIÓN: Asfaltado de viales y pavimentado de aceras.  
ABASTECIMIENTO DE AGUA: Red general de abastecimiento de agua.  
SUMINISTRO ELÉCTRICO: Red general de suministro eléctrico.  
SANEAMIENTO: Red general de alcantarillado.  
SUMINISTRO DE GAS: Red de suministro de gas natural.  
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno.

#### 4.7. EQUIPAMIENTO

ASISTENCIAL: Centros asistenciales públicos y privados en el entorno próximo.  
COMERCIAL: Múltiple. Densidad comercial elevada.  
DEPORTIVO: Suficiente. Instalaciones polideportivas diversas en el entorno próximo.  
ESCOLAR/EDUCATIVO: Equipamiento de todo tipo, incluido universitario.  
LUDICO: Suficiente.  
ZONAS VERDES: Suficientes.  
APARCAMIENTO: Existen aparcamientos de pago en el entorno próximo.

#### 4.8. COMUNICACIONES EXISTENTES

AUTOBUSES: Autobuses urbanos e interurbanos de línea regular.  
METROPOLITANO: Estación más próxima a escasa distancia.  
FERROCARRIL: Existe estación de cercanías y largo recorrido en el entorno próximo.

### 5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

#### 5.1. DESCRIPCIÓN

DESCRIPCION DEL TERRENO: No procede la descripción del terreno al tratarse de elementos de un edificio.

#### 5.2. INFRAESTRUCTURAS

INFRAESTRUCTURA EXISTENTES: Se trata de un terreno urbanizado sin infraestructuras pendientes de ejecución.

## 6. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

### 6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL EDIFICIO

TIPOLOGIA:	Edificación de viviendas colectivas en manzana cerrada. Su construcción data del año 1968 pero fue completamente rehabilitado en el año 2006.
Nº DE PLANTAS S/RASANTE:	9, Planta Baja + Entreplanta + VII.
Nº DE PLANTAS B/RASANTE:	1
USO PREDOMINANTE:	Residencial.
CALIDAD CONST. GENERAL:	Buena.

### 6.2. DISTRIBUCIÓN

#### RESIDENCIAL PISO

GENERAL	Las viviendas de las plantas 1ª, 4ª, 5ª y 6ª constan de pasillo, salón-comedor, cocina, lavadero, tres dormitorios, dos baños y terraza cubierta.  Las viviendas de las plantas 2ª y 3ª constan de pasillo, salón-comedor, cocina, lavadero, tres dormitorios y dos baños.
---------	--

#### RESIDENCIAL ÁTICO

SÉPTIMA	Las viviendas de la planta 7ª o ático constan de pasillo, salón-comedor, cocina, dos dormitorios, dos baños y terraza descubierta o solarium.
---------	---

### 6.3. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

CIMENTACIÓN:	Se supone de hormigón armado.
ESTRUCTURA:	Pórticos y forjados de hormigón armado.
CERRAMIENTOS:	Mortero monocapa.
CUBIERTA:	Plana transitable.

### 6.4. TERMINACIONES

### RESIDENCIAL ÁTICO

SÉPTIMA	PAVIMENTOS	PARAMENTOS VERTICALES	TECHOS
Pasillo	LAMINADO	PINTURA	PINTURA
Salón-comedor	LAMINADO	PINTURA	PINTURA
Cocina	BALDOSA CERÁMICA	ALICATADO	ESCAYOLA
Dormitorio	LAMINADO	PINTURA	PINTURA
Baño	BALDOSA CERÁMICA	ALICATADO	ESCAYOLA
Terraza descubierta	BALDOSA CERÁMICA	MORTERO MONOCAPA	

### RESIDENCIAL PISO

GENERAL	PAVIMENTOS	PARAMENTOS VERTICALES	TECHOS
Pasillo	LAMINADO	PINTURA	PINTURA
Salon-comedor	LAMINADO	PINTURA	PINTURA
Cocina	BALDOSA CERÁMICA	ALICATADO	ESCAYOLA
Lavadero	BALDOSA CERÁMICA	PINTURA	PINTURA
Dormitorio	LAMINADO	PINTURA	PINTURA
Baño	BALDOSA CERÁMICA	ALICATADO	ESCAYOLA
Terraza cubierta	BALDOSA CERÁMICA	MORTERO MONOCAPA	PINTURA

## 6.5. CARPINTERÍA EXTERIOR

### RESIDENCIAL PISO

CARPINTERIA EXTERIOR: Carpintería de aluminio lacado.

ACRISTALAMIENTO: Doble con cámara de aire.

### RESIDENCIAL ÁTICO

CARPINTERIA EXTERIOR: Carpintería de aluminio lacado.

ACRISTALAMIENTO: Doble con cámara de aire.

## 6.6. CARPINTERÍA INTERIOR

### RESIDENCIAL PISO

CARPINTERIA INTERIOR: Madera lacada.

### RESIDENCIAL ÁTICO

CARPINTERIA INTERIOR: Madera lacada.

### 6.7. INSTALACIONES ESPECÍFICAS

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS:	Instalación empotrada. Los aparatos sanitarios son de calidad media-alta.
TELÉFONO:	Sí, las viviendas disponen de línea telefónica.
SANEAMIENTOS:	Empotrados.
CLIMATIZACIÓN:	Instalacion de bomba frio-calor por conductos.
PORTERO AUTOMÁTICO:	Sí, estándar.
ASCENSORES:	Sí, el edificio dispone de un ascensor.
SEGURIDAD:	Puerta blindada.
AGUA CALIENTE:	Mediante termos-acumuladores eléctricos.

### 6.8. SITUACION ACTUAL - ESTADO ACTUAL

ESTADO DE CONSERVACIÓN EXTERIOR:	Normal, acorde a la antigüedad de la edificación.
ESTADO DE CONSERVACION INTERIOR:	Los inmuebles presentan un estado de conservación normal, acorde con su antigüedad.
PATOLOGÍAS/VICIOS OCULTOS:	Se condiciona la valoración efectuada a la ausencia de patologías graves o vicios ocultos no detectados en la inspección ocular del inmueble.

### 6.9. ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	ANTIGÜEDAD (Años)	EDAD EFECTIVA (Años)	USO PRINCIPAL	VIDA UTIL TOTAL
Residencial Piso Edificio	50	12	Residencial	100
Residencial Ático Aticos	50	12	Residencial	100

Se ha estimado el año de construcción en base a la inspección visual y consulta en la oficina virtual del Catastro.

### SUPERFICIES

### 6.10. SUPERFICIE UTIL:

"Es la superficie de suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendedores, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta. No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,50 m. Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos"

### 6.11. SUPERFICIE CONSTRUIDA SIN PARTES COMUNES:

"Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 o al 50 por 100, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio."

### 6.12. SUPERFICIE CONSTRUIDA CON PARTES COMUNES:

"Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio."

### 6.13. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES:

USO CONSIDERADO	COMPROBADA				REGISTRAL				Adoptada (m <sup>2</sup> )
	Parcela (m <sup>2</sup> )	Util (m <sup>2</sup> )	Construida (m <sup>2</sup> )	CCC (m <sup>2</sup> )	Parcela (m <sup>2</sup> )	Util (m <sup>2</sup> )	Construida (m <sup>2</sup> )	CCC (m <sup>2</sup> )	
Residencial Piso									
Edificio	---	1.279,60	1.481,58	1.599,53	---	1.279,60	1.461,58	---	1.599,53
Residencial Ático									
Aticos	---	162,88	186,99	203,60	---	162,88	186,99	---	203,60

USO CONSIDERADO	CATASTRAL		
	Construida (m <sup>2</sup> )	CCC (m <sup>2</sup> )	
Residencial Piso			
Edificio	126,00	143,00	
Residencial Ático			
Aticos	108,00	121,00	

La superficie comprobada coincide con las inscritas en el Registro.

A efectos valorativos se computa al 50% la superficie correspondiente a las terrazas cubiertas (las que corresponden a las viviendas de las planta 1ª a 6ª). Las terrazas de las viviendas de planta 7ª o ático son descubiertas, por lo que no computan.

Para obtener la superficie construida con parte proporcional de zonas comunes de cada vivienda se aplica un coeficiente tipo de 1,25 a la superficie útil comprobada "in situ", acorde a la tipología constructiva del edificio.

Los áticos disponen de terraza descubierta o solarium de 30,80 m<sup>2</sup> el ático-vivienda 1 y de 30,70 m<sup>2</sup> el ático-vivienda 2.

## 7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

El inmueble valorado se encuentra ubicado dentro del área regulada por el siguiente planeamiento urbanístico.

PLANEAMIENTO VIGENTE:	Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, aprobación definitiva de 1987.
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo Urbano.
USO CARACTERÍSTICO ZONAL:	Uso residencial.
	Clave ACA - Area Central.
ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO VIGENTE:	Inmueble disconforme a planeamiento vigente por volumetría.
	El edificio no se ajusta a los parámetros urbanísticos que le afectan según su calificación actual ya que sobrepasa la altura permitida.
	No obstante, y en aplicación del Apartado 4 del Artículo 10 del PGOU de Alicante, el edificio no se considera fuera de ordenación, aunque no se ajuste a los parámetros reguladores de las condiciones de volumen o a los requisitos de compatibilidad de usos establecidos en las Normas Urbanísticas.
AFECCIONES URBANÍSTICAS:	No constan.
PROTECCIÓN PATRIMONIO ARQUITECTONICO:	El inmueble no se encuentra protegido.

## 8. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

### 8.1. TENENCIA Y LIMITACIONES

PROPIETARIO (PLENO DOMINIO) :	MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A. por título de compra.
OCUPANTE:	Diferentes inquilinos.
TÍTULO DE OCUPACIÓN :	Contratos de arrendamiento

### 8.2. ARRENDAMIENTOS. ACTUALIZACIÓN INMUEBLES ARRENDADOS

USO CONSIDERADO	FECHA INICIO CONTRATO	FECHA FIN CONTRATO	RENTA BRUTA ANUAL	GASTOS ANUALES
Residencial Piso Edificio	01/01/2017	28/02/2019	5.070.736,44	---
Residencial Ático Aticos	01/01/2017			

## 9. ANÁLISIS DE MERCADO

### 9.1. ANALISIS DE MERCADO, OFERTA Y DEMANDA

#### PREVISIÓN EVOLUCIÓN DEL MERCADO:

Mercado con tendencia ligeramente alcista.

#### PREVISIÓN TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE:

Largo (entre 9 y 12 meses).

### 9.2. OFERTA

#### CONSIDERACIONES GENERALES:

El proceso de recuperación económica mantenido a lo largo del pasado año 2017, se está consolidando en los meses transcurridos de 2018 y tiene su reflejo en el mercado inmobiliario español que ha afianzado su ciclo de reactivación en el segmento de la vivienda. La progresión positiva del mercado de trabajo y de las condiciones de financiación aplicadas tanto a la adquisición de vivienda, como a su promoción y construcción, han favorecido que los precios de los inmuebles, y las compraventas, hipotecas y visados de nueva construcción, además de los alquileres y rentabilidades hayan crecido en numerosos municipios, en los últimos meses.

#### ANÁLISIS DE LA OFERTA:

Se constata la progresiva reactivación de los visados, aunque en niveles aún reducidos y concentrados en las áreas urbanas con mercados más activos y con amplia incidencia en el sector de la rehabilitación. La oferta se va adecuando de forma gradual según la flexibilización de las condiciones financieras, y se detecta el reinicio de la actividad promotora en algunas localizaciones. El resto de indicadores de la oferta, como el empleo en la construcción y el consumo de cemento, por ejemplo, también han tenido una buena evolución en los últimos meses.

#### EVOLUCIÓN DE LA OFERTA:

El mercado de la vivienda está muy segmentado y se manifiesta la recuperación de los precios de forma más notable en las zonas prime y mercados locales donde escasea la oferta, o donde más interés pueden mostrar los inversores particulares, y en ciertas localizaciones costeras, con potencial de revalorización, y donde puede incidir la creciente demanda de ciudadanos extranjeros. La recuperación se está consolidando por tanto en las regiones y ciudades con una demanda más activa, aunque se va extendiendo progresivamente a otras localizaciones. Al tiempo, también se ha reactivado el mercado de suelo, lo que es un indicador positivo. El precio de la vivienda, mantiene una tendencia ascendente, si bien con gran disparidad en el ritmo de crecimiento de los precios según el territorio, siendo la Comunidad de Madrid, Cataluña y las Islas Baleares las comunidades autónomas donde ha sido mayor. Por primera vez en los últimos años, el crecimiento porcentual del precio de la vivienda nueva ha sido ligeramente superior al de la vivienda usada. La inversión en vivienda está siguiendo una expansión lenta pero ascendente tanto en compra como en alquiler.

#### CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA:

La tipología dominante en el entorno se caracteriza por distribuciones de 2-3 dormitorios y 1-2 baños.

#### **VALORES OFERTADOS:**

Los valores ofertados oscilan en función de las superficies, ubicaciones, antigüedades y calidades de los inmuebles.

### **9.3. DEMANDA**

#### **ANÁLISIS DE LA DEMANDA:**

La conjunción de más empleo, más confianza y más financiación disponible, unida a los bajos tipos de interés, impulsa la demanda inmobiliaria. Según datos del Colegio de Registradores, en el año 2017 se registraron 464.223 compraventas de vivienda, la cifra anual más elevada desde 2008, y un 14,98% superior al año anterior, constatando la excelente evolución de la demanda de vivienda durante el último año. Este incremento se ha manifestado tanto en la vivienda nueva, con un incremento anual del 11,27%, como en la vivienda usada, con una tasa del 15,79%. El mayor número de compraventas se ha registrado en Andalucía, Cataluña, Comunidad de Madrid y Comunidad Valenciana. La demanda extranjera, por su parte, ha alcanzado el 13,64% de las compras de vivienda en España, el mayor porcentaje de los ocho últimos trimestres. Las comunidades autónomas que mayor peso de compra por extranjeros han registrado durante el último trimestre han sido Baleares, Canarias, Comunidad Valenciana, Murcia, Andalucía y Cataluña.

La rentabilidad bruta por alquiler de la vivienda destaca positivamente si se compara con otras alternativas de inversión que están ofreciendo rentabilidades mínimas, lo que reforzará la demanda de este tipo de activos, siempre que no se produzcan cambios en la legislación que generen mayor incertidumbre en el alquiler. De mantenerse la tendencia actual y siempre que exista una cierta estabilidad política, es previsible que la demanda residencial continúe creciendo en 2018, impulsada por la progresiva mejora en el empleo, los reducidos costes de financiación y el mayor atractivo de la vivienda como inversión.

#### **EVOLUCIÓN DEMANDA DE VIVIENDA NUEVA:**

En el pasado año, las comunidades autónomas con mayor peso en compraventas de vivienda nueva libre han sido Galicia, Canarias, Comunidad de Madrid y Aragón, mientras que en vivienda nueva protegida han destacado Navarra, Castilla y León, Asturias y Extremadura. En los últimos meses se ha constatado una reactivación del sector de la promoción de obra nueva, detectándose un mayor interés por parte de inversores/promotores en la compra de suelos o edificios para rehabilitar en las zonas de mayor actividad. La obra nueva que se está incorporando al mercado lo hace, en términos generales, en una situación muy diferente a la del stock de viviendas disponibles. Son viviendas que se están desarrollando en mercados donde existe una demanda activa y solvente, con unos precios accesibles para su público objetivo, y en los que se observa unos ritmos de venta muy rápidos. Esta demanda se orienta mayoritariamente a la rotación generada por la mejora de la primera vivienda y en menor medida a la primera adquisición, y en zonas céntricas de los municipios o en la periferia más cercana de las grandes ciudades, en las que la disponibilidad actual es menor. Por otro lado, la demanda de los jóvenes va más orientada a la vivienda en alquiler por lo que es previsible que siga aumentando la demanda generada por inversores que compran pisos nuevos en busca de rentabilidades atractivas.

#### **EVOLUCIÓN DEMANDA DE VIVIENDA DE SEGUNDA MANO:**

El precio de la vivienda de segunda mano ha experimentado un progresivo aumento a lo largo de los últimos meses. La escasez de vivienda nueva en algunos entornos urbanos obliga a la demanda a dirigirse al mercado de segunda mano, empujando al alza los precios de este segmento de mercado. Igualmente las altas rentabilidades obtenidas en viviendas de alquiler turístico en las grandes ciudades también han favorecido este encarecimiento. A pesar de que las medidas de esfuerzo para la adquisición de una vivienda todavía siguen por encima de los ratios considerados como óptimos, para entornos socio-económicos medios-bajos, la demanda de vivienda usada está aumentando con la recuperación gradual de la confianza de los consumidores.

#### 9.4. INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA AL CONTADO O DE ALQUILER

##### INTERVALOS DE PRECIOS:

Los intervalos de precios para viviendas de similares características a las valoradas se sitúan entre 225.000 y 300.000 €, y entre 250.000 y 450.000 € para los áticos.

##### INTERVALOS DE VALORES UNITARIOS VENTA:

Los intervalos de valores unitarios para viviendas de similares características a las valoradas se sitúan entre 1.900 y 2.200 €/m<sup>2</sup>, y entre 2.450 y 2.800 €/m<sup>2</sup> para los áticos.

#### 9.5. EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

##### EXPECTATIVAS DE MERCADO:

En atención a los principales indicadores del mercado se puede estimar que en este año se seguirá consolidando la recuperación del sector. Factores positivos como la normalización de los ratios de esfuerzo financiero, la progresiva reducción del stock, la ausencia de oferta en las zonas centrales de las grandes ciudades (áreas plenamente consolidadas, que sufren una escasez de nueva oferta que presiona al alza los precios), y áreas turísticas caracterizadas por la demanda extranjera, así como los primeros aumentos en el precio del suelo, conllevarán incrementos en los precios de vivienda.

##### RENOVACIÓN:

Se trata de suelo urbano consolidado. No se prevén actuaciones no contempladas en el planeamiento vigente que alteren la oferta actualmente existente.

##### AFECCIONES SOCIO-ECONOMICAS:

No se ha observado ni se prevé a medio plazo degradación del entorno por causas sociológicas o circunstancias extrínsecas al inmueble que puedan afectar al valor de tasación adoptado en el informe.

##### COMPETITIVIDAD DEL INMUEBLE:

El inmueble valorado presenta un comportamiento homogéneo con las características medias de su entorno.

#### 9.6. COMPARABLES

##### RESIDENCIAL PISO

REFERENCIA	DIRECCIÓN	SUPERF. PARCELA (m <sup>2</sup> )	SUPERF CONSTR. (m <sup>2</sup> )	EDAD EFECTIVA	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> )
E250518000626	MEDICO MANERO MOLLA, 7	---	123	73	2.113,82
E250518000628	CONSTITUCION, 6	---	127	62	1.905,51
E250518000630	ARQUITECTO MORELL, 10	---	136	3	1.985,29
E250518000637	ALFONSO EL SABIO, 15	---	113	55	2.013,27
E250518000638	MEDICO PASCUAL PEREZ, 33	---	121	67	2.024,79
E250518000639	CASTAÑOS, 40	---	150	78	2.050,00

REFERENCIA	DIRECCIÓN	POBLACION	FUENTE	V.TOTAL (€)
E250518000626	MEDICO MANERO MOLLA, 7	ALICANTE/ALACANT	Ofertas Zona	259.999,86
E250518000628	CONSTITUCION, 6	ALICANTE/ALACANT	Ofertas Zona	241.999,77
E250518000630	ARQUITECTO MORELL, 10	ALICANTE/ALACANT	Ofertas Zona	269.999,44
E250518000637	ALFONSO EL SABIO, 15	ALICANTE/ALACANT	Ofertas Zona	227.500,00
E250518000638	MEDICO PASCUAL PEREZ, 33	ALICANTE/ALACANT	Ofertas Zona	245.000,00
E250518000639	CASTAÑOS, 40	ALICANTE/ALACANT	Ofertas Zona	307.500,00

VALOR PROMEDIO PONDERADO = 2.015,58 €/m<sup>2</sup>

#### RESIDENCIAL ÁTICO

REFERENCIA	DIRECCIÓN	SUPERF. PARCELA (m <sup>2</sup> )	SUPERF CONSTR. (m <sup>2</sup> )	EDAD EFECTIVA	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> )
E250518000631	OSCAR ESPLA, 24	---	104	11	2.500,00
E250518000632	ALEMANIA, 25	---	105	11	2.647,62
E250518000633	PINTOR LORENZO CASANOVA, 32	---	134	20	2.723,88
E250518000634	GENERAL PRIMO DE RIVERA, 8	---	137	16	2.481,75
E250518000635	SAN FERNANDO, 28	---	148	36	2.736,49
E250518000636	MENDEZ NUÑEZ, 27	---	167	11	2.664,67

REFERENCIA	DIRECCIÓN	POBLACION	FUENTE	V.TOTAL (€)
E250518000631	OSCAR ESPLA, 24	ALICANTE/ALACANT	Ofertas Zona	260.000,00
E250518000632	ALEMANIA, 25	ALICANTE/ALACANT	Ofertas Zona	278.000,10
E250518000633	PINTOR LORENZO CASANOVA, 32	ALICANTE/ALACANT	Ofertas Zona	364.999,92
E250518000634	GENERAL PRIMO DE RIVERA, 8	ALICANTE/ALACANT	Ofertas Zona	339.999,75
E250518000635	SAN FERNANDO, 28	ALICANTE/ALACANT	Ofertas Zona	405.000,52
E250518000636	MENDEZ NUÑEZ, 27	ALICANTE/ALACANT	Ofertas Zona	444.999,89

VALOR PROMEDIO PONDERADO = 2.632,70 €/m<sup>2</sup>

#### 9.7. CALIFICACIÓN DE RIESGO

CALIFICACIÓN DE RIESGO DEL INMUEBLE: (B-B-B)

- Expectativa del mercado inmobiliario en el entorno (B)

Mercado con evolución de precios similares al IPC y demanda similar a la oferta existente.

- Evolución futura del entorno (B)

La evolución futura del entorno puede influir positivamente en la comercialización del inmueble.

- Competitividad del inmueble (B)

Las características del inmueble presentan un grado de competitividad similar a la media del entorno. Esto puede influir

positivamente en la comercialización del mismo.

## 10. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

### CONSIDERACIONES PREVIAS:

#### METODOLOGIA DE VALORACION A EMPLEAR

Como método de valoración se adopta el de Actualización de Rentas de mercado para los elementos no ocupados en la actualidad y de la renta de los contratos de arrendamiento para los elementos ocupados.

En el presente informe no procede el cálculo de valor de reposición.

#### "CONCEPTO DE VALOR DE MERCADO"

"Precio al que podría venderse un inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta. Entre el vendedor y el comprador no debe existir vinculación previa alguna ni tener un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato. La oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes."

#### 10.1. CALCULO DEL VALOR DE MERCADO POR COMPARACION NO PROCEDE

#### 10.2. CALCULO DEL VALOR DE REPOSICION

El Método del Coste permite calcular el valor de reemplazamiento-reposición bruto o neto de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación o terminados. Distingue dos tipos de costes:

##### I. VALOR DE REEMPLAZAMIENTO-REPOSICION BRUTO (V.R.B):

$$V.R.B = \text{SUELO} + \text{CONSTRUCCION} + \text{GASTOS NECESARIOS} = S + C + GN$$

El V.R.B de un inmueble se determinará sumando al valor de mercado del terreno en el que está edificado, el de cada uno de los gastos necesarios para edificar, en dicha fecha un inmueble de características (capacidad, uso, calidad) pero en el que se utilice tecnología y materiales de construcción actuales.

##### II. VALOR DE REEMPLAZAMIENTO-REPOSICION NETO (V.R.N):

$$V.R.N = \text{SUELO} + \text{CONST.} + \text{GASTOS NECESARIOS} - \text{DEPRECIACION} = S + C + GN - DEP$$

Es aplicable exclusivamente a los edificios o elementos de un edificio terminados. Su determinación se realizará deduciendo al V.R.B, calculado de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, la depreciación física y funcional de la edificación.

**CALCULO DEL VALOR DE REPOSICION (VALORES UNITARIOS) H.E.T**

ELEMENTO	SUELO (€/m <sup>2</sup> )	C.CONST. (€/m <sup>2</sup> )	GASTOS (G.NEC) (€/m <sup>2</sup> )	V.R.N (€/m <sup>2</sup> )	V.R.B (€/m <sup>2</sup> )
Residencial Piso	---	---	---	---	---
Residencial Ático	---	---	---	---	---

**CALCULO DEL VALOR DE REPOSICION (VALORES TOTALES) H.E.T**

ELEMENTO	SUELO (€)	C.CONST. (€)	GASTOS (G.NEC) (€)	V.R.N (€)	V.R.B (€)
Residencial Piso Edificio	---	---	---	---	---
Residencial Ático Aticos	---	---	---	---	---
<b>Total</b>	---	---	---	---	---

**10.3. CALCULO DEL VALOR DE MERCADO POR ACTUALIZACIÓN DE RENTAS**

El Método de Actualización de Rentas está basado en el principio de anticipación, según el cual "el valor de un inmueble que esté produciendo o pueda producir ingresos es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro".

**APLICACIÓN DE LA METODOLOGIA AL INMUEBLE TASADO:**

Se adjuntan los VALORES POR ACTUALIZACIÓN de los elementos arrendados a la fecha de la valoración, calculados en función de su Renta neta Actual, Tipo de Actualización y resto de parámetros considerados a efectos de calculo

**ACTUALIZACIÓN INMUEBLES ARRENDADOS (€)**

USO CONSIDERADO	RDE	IPC	RDE.CTE.	DIFERENCIAL
Residencial Piso Edificio	0,15	1,93	-1,75	5,25
Residencial Ático Aticos	0,11	1,93	-1,79	5,25

**HIPOTESIS DE CALCULO DEL VALOR DEL INMUEBLE**

Se calcula el valor actual del inmueble utilizando el método de descuento de flujos de caja (DFC).

Para el cálculo se establece que la hipótesis más probable de gestión del inmueble por parte de la propiedad, es la comercialización del mismo en un periodo máximo de 1,5 años. A efectos valorativos se considera que la venta será lineal por lo que el centro de gravedad de los ingresos se situará en 9 meses. Durante ese periodo se producirán los ingresos debidos a los arrendamientos, que al considerar cantidades postpagables también se situarán al final de esos 9 meses. Por tanto, el valor actual del inmueble corresponderá al descuento del flujo compuesto por el ingreso de los arrendamientos más la cifra de la venta. Se establecen los siguientes parámetros:

- Generación de rentas derivadas de los contratos de arrendamiento durante 9 meses. Renta bruta = 80.055,06 €
- Gastos de gestión = 5%
- Renta neta = 76.052,30 €
- Ingreso por ventas al final de los 9 meses. Valor de mercado por comparación según informe V/585878.18 emitido por Ibertasa en junio de 2018 conforme a la normativa de valoración expuesta en la Orden Ministerial ECO/805/2003 =

IBERTASA, S.A. Paseo de Ruzafa 9, 4º-9ª 46002 Valencia Telf: 96-35191 65 Fax: 96-352 89 01. Expediente nº V/597037.18V01

3.730.891,85 €

- Plusvalía = 4% anual

- Valor de comparación en febrero 2019 = 3.842.268,09 €

- Gastos de comercialización = 3%

- Ingreso neto por venta en febrero 2019 = 3.727.000,05 €

- Flujo de caja a descontar = 76.052,30 + 3.727.000,05 = 3.803.052,35 €

- Tasa de actualización = Se aplica una tasa de descuento del 3,50%, resultado de considerar una tasa libre de riesgo del 0,15%, IPC del 1,93% y prima de riesgo del 5,25%.

ELEMENTO	RENTA NETA ANUAL	GASTOS ANUALES	TIPO DE ACTUALIZACION (En %)	VALOR POR ACTUALIZACION
Residencial Piso Edificio	5.070.736,44	---	3,50	3.726.412,18
Residencial Ático Aticos	---	---	---	---
<b>TOTAL</b>				<b>3.726.412,18</b>

#### CUADRO-TABLA RESUMEN

ELEMENTO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	VALOR UNITARIO €/m <sup>2</sup>	V.ACTUALIZACION €
Residencial Piso Edificio	1.599,53	2.329,69	3.726.412,18
Residencial Ático Aticos	203,60	---	---
<b>TOTAL</b>			<b>3.726.412,18</b>

#### 10.4. CALCULO DEL VALOR MAXIMO LEGAL

El VALOR MAXIMO LEGAL se determina para aquellos inmuebles y anexos vinculados sujetos a algún tipo de protección pública, de acuerdo con la legislación aplicable en cada caso.

**DETERMINACION DEL VALOR MAXIMO LEGAL: No Procede**

### 11. RESULTADO DE LA VALORACIÓN

FINCA	USO CONSIDERADO	V.R.B (€)	V.R.N (€)	ACTUALIZACIÓN (1) (€)	SUELO (€)	SEGURO RD 716/2009 (V.T-V.suelo) (€)
Varias	Residencial Piso Edificio	N.P	N.P	3.726.412,18	N.P	3.726.412,18
Varias	Residencial Ático Aticos	N.P	N.P	N.P	N.P	N.P
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>3.726.412,18</b>		<b>3.726.412,18</b>

FINCA	USO CONSIDERADO	SEGURO ECO/805/2003 (VRB-V.suelo) (€)	VALORACION (€)
Varias	Residencial Piso Edificio	N.P	3.726.412,18
Varias	Residencial Ático Aticos	N.P	N.P
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>3.726.412,18</b>

(1) Actualización Rentas, inmuebles arrendados.

**VALOR DEL INMUEBLE ( V. Actualización - DFC):**

**3.726.412,18 €**

**Asciede el valor del edificio a la expresada cantidad de TRES MILLONES SETECIENTOS VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS DOCE EUROS CON DIECIOCHO CÉNTIMOS.**

## 12. OBSERVACIONES

- 1.- La finalidad del presente informe es determinar el valor de mercado de 14 viviendas del edificio situado en la calle Las Navas, 32, en el casco urbano de Alicante, calculado según las normas profesionales de valoración publicadas en el Libro Rojo de la "Royal Institution of Chartered Surveyors" - RICS (Edición julio 2017), compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (IVS).
- 2.- La base de valoración, Valor de mercado, se define como el importe estimado por la que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador con intención de comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.
- 3.- La posición del valorador es externa al cliente.
- 4.- Los honorarios facturados al cliente por la emisión del presente informe no comprometen la posición de independencia, ni del valorador ni de IBERTASA, S.A.
- 5.- IBERTASA y el valorador declaran que no existe elemento alguno que altere su independencia, integridad y objetividad en la realización de la valoración solicitada por el cliente.
- 6.- IBERTASA y el valorador confirman la inexistencia de conflictos de interés con el cliente o cualquier otro usuario previsto.
- 7.- Ni la totalidad ni parte de este documento o de alguna de las referencias aquí expuestas deben ser incluidas en ninguna publicación, circular o declaración, ni publicadas en modo alguno sin la aprobación escrita por parte de IBERTASA.
- 8.- El presente Informe de Valoración es confidencial para uso exclusivo del cliente, correspondiendo a éste la potestad de permitir su consulta a terceros, respecto de los cuales IBERTASA y el valorador deniegan la asunción de responsabilidades.
- 9.- El método de valoración es la actualización de rentas de contrato y mercado durante 9 meses y venta del inmueble en su totalidad, de forma lineal, en 18 meses.

10.- En el presente informe no existen supuestos especiales a efectos valorativos.

11.- El edificio donde se encuentran las viviendas objeto de valoración no se adecúa al planeamiento urbanístico vigente por volumetría disconforme ya que supera el número máximo de plantas permitido. No obstante se trata de una construcción anterior al Plan General actual y se entiende que con la preceptiva licencia de obras, por lo que no se han considerado afecciones urbanísticas.

12.- En los anexos del informe se adjunta un cuadro resumen donde se exponen los datos relativos a los contratos de arrendamiento y rentas actuales, en base a los cuales se han efectuado los cálculos del valor de actualización.

Toda la documentación relativa a los contratos de arrendamiento y recibos se conserva en los archivos informáticos de esta sociedad a los efectos de su posible comprobación.

### 13. FECHA DE EMISIÓN Y FIRMAS

NOMBRE DEL TECNICO QUE HA VISITADO EL INMUEBLE: Angel Corcoles Fernandez - Arquitecto

Tecnico

NOMBRE DEL TECNICO QUE REDACTA EL INFORME:

José Manuel Cámara Gimeno - MRICS

PROFESION:

Ing. de la Edificacion

FECHA DE LA VISITA AL INMUEBLE:

15 de Mayo de 2018

FECHA DE EMISIÓN DEL INFORME:

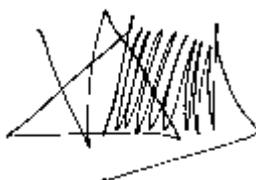
30 de Junio de 2018

FIRMA DEL TECNICO



Jose Manuel Camara Gimeno  
MRICS  
Registered Valuer 6205873

VALIDADOR



Vicente Sánchez de León  
Fernández-Alfaro - MRICS  
Registered Valuer 6209305

REPRESENTANTE  
DE IBERTASA



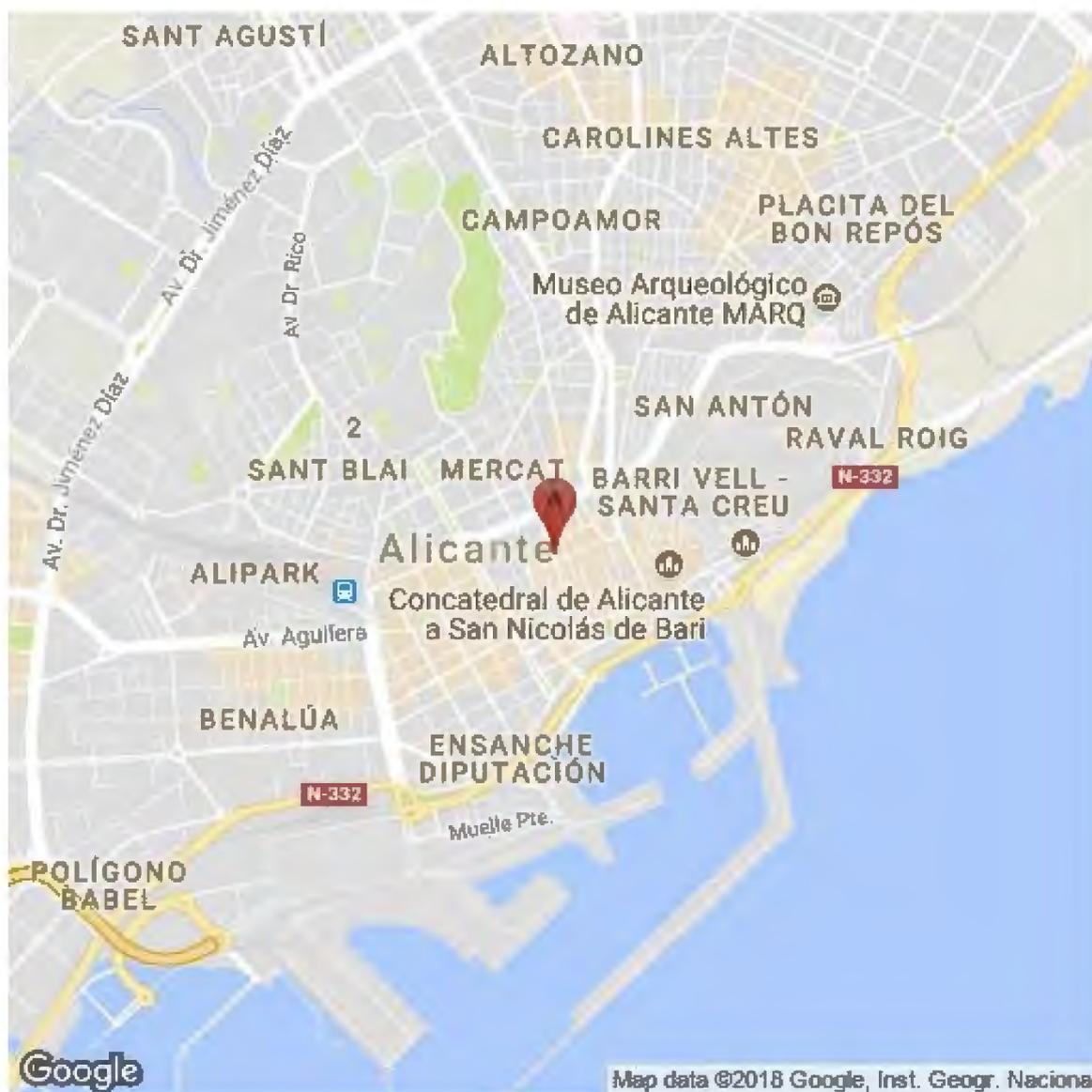
Alberto Aguirregaviria Arriola  
Director General

**Este informe carece de validez sin el sello original o la firma digital de IBERTASA.**

**PLANO DE UBICACIÓN GEOGRÁFICA**



PLANO DE UBICACIÓN EN EL MUNICIPIO

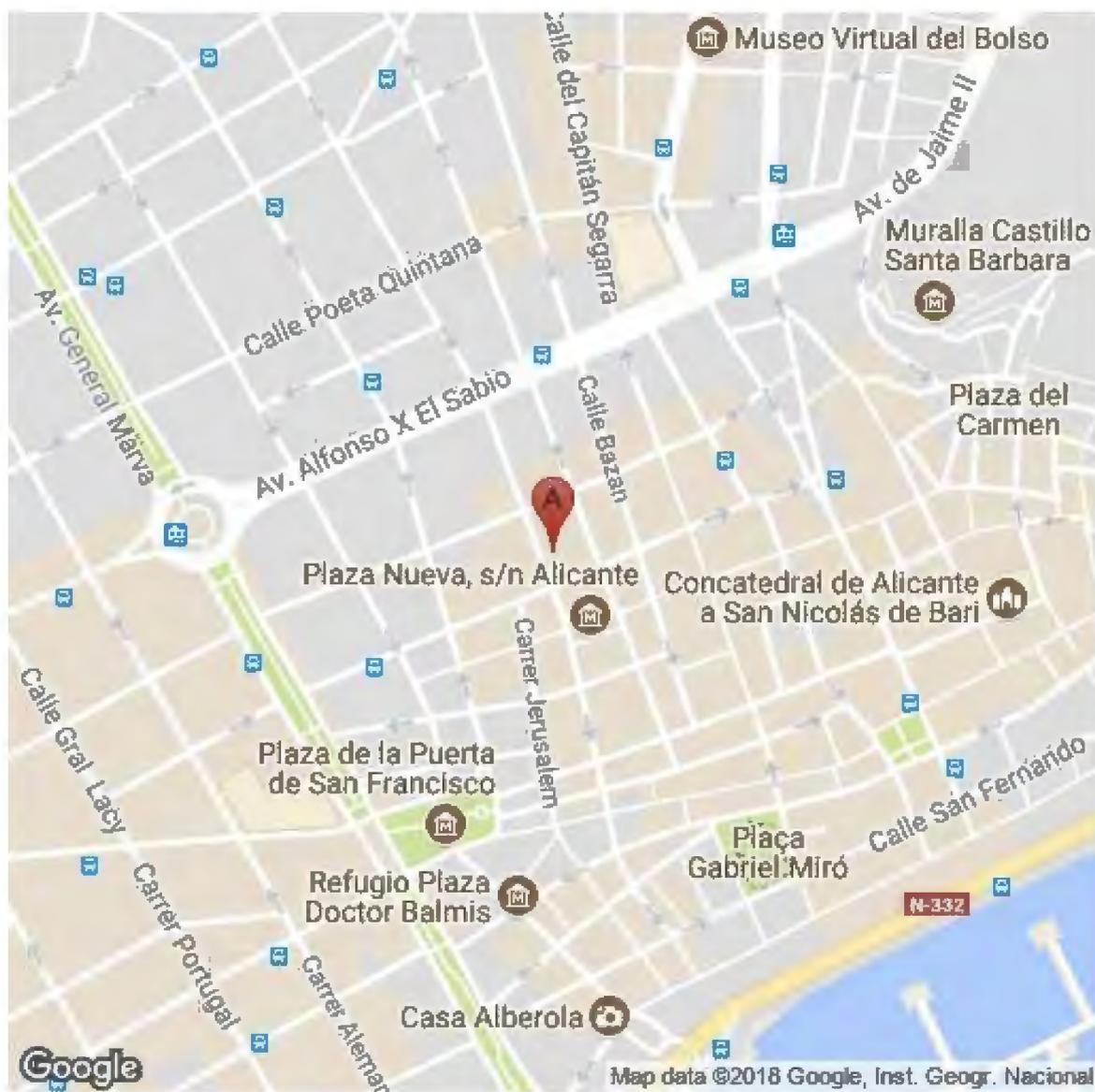


**PLANO DE UBICACIÓN EN EL ENTORNO**



**Nº DE EXPEDIENTE: V/597037.18**

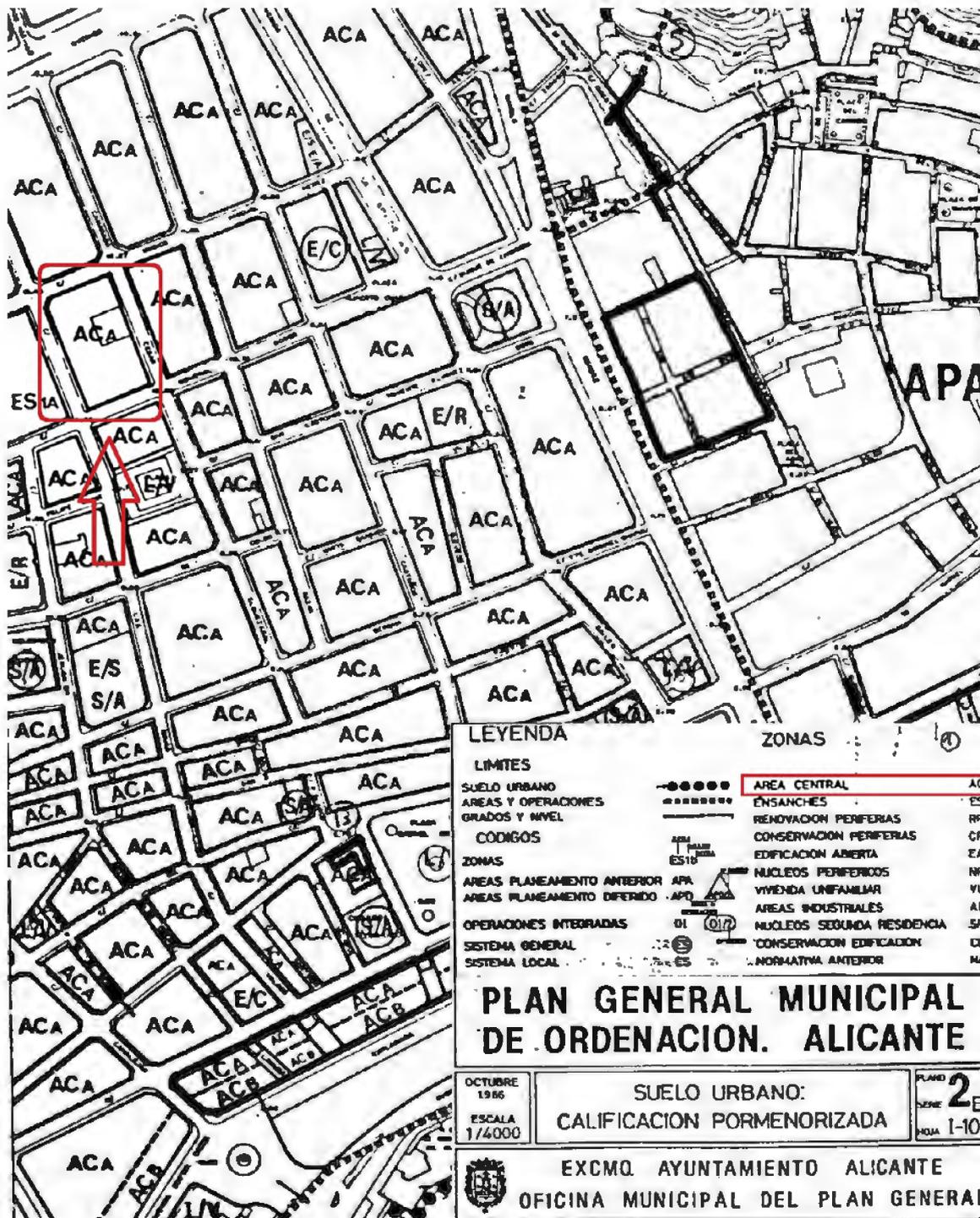
**PLANO DE UBICACIÓN EN EL ENTORNO PROXIMO**



**PLANO URBANISTICO (ALINEACIONES Y ALTURAS)**



**PLANO URBANISTICO (CALIFICACION)**



**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**VISTA EXTERIOR DEL INMUEBLE - FACHADA**



**VISTA EXTERIOR DEL INMUEBLE - FACHADA**

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**VISTA EXTERIOR DEL INMUEBLE - FACHADA**



**VISTA EXTERIOR DEL INMUEBLE - FACHADA**

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**VISTA GENERAL CALLE DE SITUACION**



**VISTA EXTERIOR DEL INMUEBLE - PORTAL E IDENTIFICACION DEL EDIFICIO**

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**VISTA INTERIOR DEL INMUEBLE - ASCENSOR**



**VISTA INTERIOR VIVIENDA - SALON-COMEDOR**

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**VISTA INTERIOR VIVIENDA - COCINA**



**VISTA INTERIOR VIVIENDA - SALON-COMEDOR**

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**VISTA INTERIOR VIVIENDA - DORMITORIO**



**VISTA INTERIOR VIVIENDA - DORMITORIO**

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**VISTA INTERIOR VIVIENDA - DORMITORIO**



**VISTA INTERIOR VIVIENDA - BAÑO**

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**

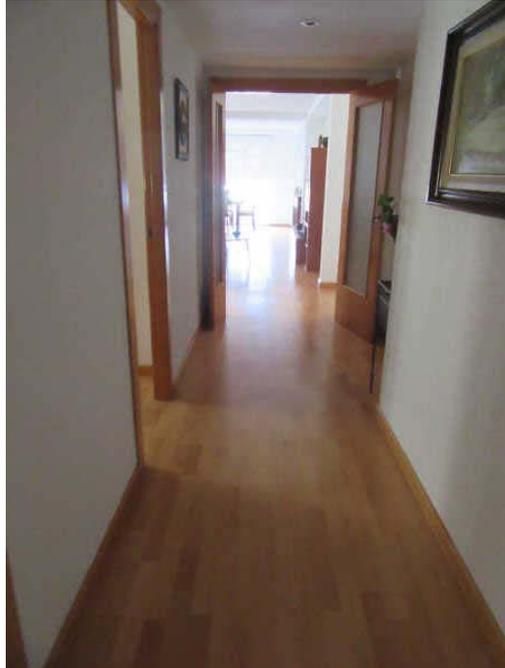


**VISTA INTERIOR VIVIENDA - LAVADERO**



**VISTA INTERIOR VIVIENDA - BAÑO**

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**VISTA INTERIOR VIVIENDA - PASILLO**



**VISTA INTERIOR VIVIENDA - DORMITORIO**

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**VISTA INTERIOR VIVIENDA - DORMITORIO**



**VISTA INTERIOR VIVIENDA - SALON-COMEDOR**

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**VISTA INTERIOR VIVIENDA - COCINA**



**VISTA INTERIOR VIVIENDA - SALON-COMEDOR**

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**VISTA INTERIOR VIVIENDA - LAVADERO**



**VISTA INTERIOR VIVIENDA - BAÑO**

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**VISTA INTERIOR VIVIENDA - DORMITORIO**



**VISTA INTERIOR VIVIENDA - DORMITORIO**

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**VISTA INTERIOR VIVIENDA - DORMITORIO**



**VISTA INTERIOR VIVIENDA - BAÑO**

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**VISTA INTERIOR VIVIENDA - BAÑO**



**VISTA INTERIOR VIVIENDA - DORMITORIO**

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**VISTA INTERIOR VIVIENDA - DORMITORIO**

FICHA CATASTRAL VIVIENDA 1º-1

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

E: 1/250

Martes, 8 de Mayo de 2018

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
9773313YH1497D0011JX

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN: CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:01 Pt:01

USO COMUNICACION: Residencial

FECHA CONSTRUCCIÓN: 1968

COEFICIENTE DE PARTICIPACION: 5,64/2000

SUPERFICIE CONSTRUIDA INT: 143

SUPERFICIE OBLIGADA (SOLUCIÓN TIPO DE ALERJA): [división horizontal]

**PARCELA CATASTRAL**

IDENTIFICACION: CL NAVAS LAS 32 ALCANTE/AALCANT [ALCANTÉ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA INT: 2.659

SUPERFICIE OBLIGADA (SOLUCIÓN TIPO DE ALERJA): 292

**CONSTRUCCIÓN**

Detalle	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	01	01	126
ELEMENTOS COMUNES				17

**INFORMACIÓN GRÁFICA**

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

710,020 Coordenada U.T.M. Huso 30 ETR89

- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

FICHA CATASTRAL VIVIENDA 1º-2

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE



SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
9773313YH1497D0012KM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:01 Pt:02  
03001 ALCANTE/ALCANT [ALCANTE]

USO COMUNICACION  
Residencial

FECHA CONSTRUCCIÓN  
1968

CÓDIGO DE PARTICIPACION  
4,690000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)  
119

PARCELA CATASTRAL

IDENTIFICACION  
CL NAVAS LAS 32  
ALCANTE/ALCANT [ALCANTE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)  
2.659

SUPERFICIE OBLIGADA (m²) TIPO DE LINEA  
292 [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Detalle	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	01	02	105
ELEMENTOS COMUNES				14



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

710,020 Coordenada UTM Huso 30 ETR89  
 Límite de Parcela  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcción  
 Mobiliario y escasez  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Martes, 8 de Mayo de 2018

FICHA CATASTRAL VIVIENDA 2º-1

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

E: 1/250

Martes, 8 de Mayo de 2018

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA**  
**MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA**  
**DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**9773313YH1497D0013LQ**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN: **CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:02 Pt:01**

USO DOMICILIAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1968**

CORRESPONDIENTE PARTICIPACIÓN: **5,64/2000** SUPERFICIE CONSTRUÍDA INT: **143**

**PARCELA CATASTRAL**

IDENTIFICACIÓN: **CL NAVAS LAS 32 ALCANTE/AALCANT [ALCANTÉ]**

SUPERFICIE CONSTRUÍDA INT: **2.659** SUPERFICIE OBLIGADA PÚBLICA INT: **292** [división horizontal]

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	02	01	126
ELEMENTOS COMUNES				17

**INFORMACIÓN GRÁFICA**

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

710,020 Coordenada U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Mobiliario y escasez
- Límite zona verde
- Hidrografía

**FICHA CATASTRAL VIVIENDA 2º-2**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

E: 1/250

Martes, 8 de Mayo de 2018

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
9773313YH1497D0014BW

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN: CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:02 Pt:02

USO DOMICILIAL: Residencial

FECHA DE CONSTRUCCIÓN: 1968

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 4,690000

SUPERFICIE DE PARTICIPACIÓN IBI: 119

**PARCELA CATASTRAL**

IDENTIFICACIÓN: CL NAVAS LAS 32 ALCANTE/ALCANT [ALCANT]

SUPERFICIE CONSTRUIDA IBI: 2.659

RESERVA OBLIGADA IBI (SOLUCIÓN TIPO DEFERIDA): 292 [elision horizontal]

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	02	02	105
ELEMENTOS COMUNES				14

**INFORMACIÓN GRÁFICA**

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

710,020 Coordenada UTM Huso 30 ETRS89

- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Mobiliario y escora
- Límite zona verde
- Hidrografía

FICHA CATASTRAL VIVIENDA 3º-1

**GOBIERNO DE ESPAÑA**  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA**  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
9773313YH1497D0015ZE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/250

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:03 Pt:01		
USO COMUNICACION	Residencial	AÑO CONSTRUCCIÓN	1968
COEFICIENTE DE PARTICIPACION	5,64/2000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	143

**PARCELA CATASTRAL**

IDENTIFICACION	CL NAVAS LAS 32 ALCANTE/ALCANT [ALCANT E]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	2.659	SUPERFICIE OBLIGADA (m <sup>2</sup> )	292 [division horizontal]

**CONSTRUCCIÓN**

Detalle	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	03	01	126
ELEMENTOS COMUNES				17

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

710,020 Coordenada UTM Huso 30 ETR89  
 Límite de Parcela  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcción  
 Mobiliario y escasez  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Martes, 8 de Mayo de 2018

**FICHA CATASTRAL VIVIENDA 3º-2**

**GOBIERNO DE ESPAÑA**

**MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA**

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA**

**DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

E: 1/250

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
9773313YH1497D0016XR

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN: CL MAVAS LAS 32 Es:1 Pt:02

USO CONSERVACIÓN: 03001 ALCANTE/AALCANT [ALCANTE]

USO CONSERVACIÓN: 1908

RESIDENCIAL: Residencial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 4,680000

ALMUDENA CONSTRUIDA I+D: 119

**PARCELA CATASTRAL**

IDENTIFICACIÓN: CL MAVAS LAS 32

ALCANTE/AALCANT [ALCANTE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA I+D: 2.659

RESERVA OBLIGADA (EUSCADI) I+D TIPO DE RESERVA: 202 [división horizontal]

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escala	Planta	Planta	Superficie m²
VIVIENDA	1	03	02	105
ELEMENTOS COMUNES				14

**INFORMACIÓN GRÁFICA**

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

719.620 Coordenada U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes, 8 de Mayo de 2018

FICHA CATASTRAL VIVIENDA 4º-1

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

E: 1/250

INFORMACIÓN GRÁFICA

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
9773313YH1497D0017MT

LOCALIZACIÓN	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:04 Pt:01	
USO COMUNICACIONAL	Residencial	AÑO CONSTRUCCIÓN: 1968
COEFICIENTE DE PARTICIPACION	5,64/2000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ): 146

**PARCELA CATASTRAL**

IDENTIFICACION	CL NAVAS LAS 32 ALCANTE/AALACANT [ALCANTE]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	2.659	SUPERFICIE OBLIGADA (m <sup>2</sup> ) (tipo de línea): [division horizontal]

**CONSTRUCCIÓN**

Detalle	Escala	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	04	01	129
ELEMENTOS COMUNES				17

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

710,020 Coordenada UTM Huso 30 ETRS89  
 Límite de Parcela  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcción  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Martes, 8 de Mayo de 2018

FICHA CATASTRAL VIVIENDA 4º-1

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

E: 1/250

INFORMACIÓN GRÁFICA

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE: **9773313YH1497D0018QY**

LOCALIZACIÓN: **CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:04 Pt:02**

USO DOMINICAL: **Residencial** (USO CONSTRUCCIÓN: **1988**)

CORRIENTE DE PARTICIPACIÓN: **4,690000** (SUPERFICIE CONSTRUIDA INT: **122**)

**PARCELA CATASTRAL**

IDENTIFICACIÓN: **CL NAVAS LAS 32 ALCANTE/ALCANT [ALCANTE]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA INT: **2,659** (SUPERFICIE OBLIGADA PÚBLICA INT: **292**) [elision horizontal]

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	04	02	106
ELEMENTOS COMUNES				14

**710.020** Coordenada U.T.M. Huso 30 ETR89  
 Límite de Parcela  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcción  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Martes, 8 de Mayo de 2018

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

FICHA CATASTRAL VIVIENDA 5º-1

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

E: 1/250

Martes, 8 de Mayo de 2018

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

710,020 Coordenada UTM Huso 30 ETRS89  
 Límite de Parcela  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
9773313YH1497D0019WU

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:05 Pt:01	
USO COMUNICACION	Residencial	AÑO CONSTRUCCION: 1968
COEFICIENTE DE PARTICIPACION	5,64/2000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ): 146

**PARCELA CATASTRAL**

IDENTIFICACION	CL NAVAS LAS 32 ALCANTE/AALCANT [ALCANTE]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	2.659	SUPERFICIE OBLIGADA (m <sup>2</sup> ) (uso de parcela)
	292	[elision horizontal]

**CONSTRUCCION**

Detalle	Escala	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	05	01	129
ELEMENTOS COMUNES				17

FICHA CATASTRAL VIVIENDA 5º-2

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

E: 1/250

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 8 de Mayo de 2018

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
9773313YH1497D0020MT

Coordenada U.T.M. Huso 30 ETRS89

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:05 Pt:02		
USO DOMICILIAL	Residencial	AÑO CONSTRUCCIÓN	1968
CORRIENTE DE PARTICIPACIÓN	4,690000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	122

**PARCELA CATASTRAL**

IDENTIFICACIÓN	CL NAVAS LAS 32 ALCANTE/ALACANT [ALCANTE]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	2.659	SUPERFICIE OBLIGADA (m <sup>2</sup> )	292
			[división horizontal]

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	05	02	106
ELEMENTOS COMUNES				14

**LEGENDA**

- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

FICHA CATASTRAL VIVIENDA 6º-1

**GOBIERNO DE ESPAÑA**  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA**  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
9773313YH1497D0021QY

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/250

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN: CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:06 Pt:01

USO COMUNICACION: 03001 ALCANTE/ALCANT [ALCANTE]

USO COMUNICACION: 1968

COEFICIENTE DE PARTICIPACION: 5,64/2000

SUPERFICIE CONSTRUIDA INT: 146

**PARCELA CATASTRAL**

IDENTIFICACION: CL NAVAS LAS 32 ALCANTE/ALCANT [ALCANTE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA INT: 2.659

SUPERFICIE OBLIGADA PUBLICA INT: 292

SUPERFICIE OBLIGADA PUBLICA INT TIPO DE LINEA: [division horizontal]

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	06	01	129
ELEMENTOS COMUNES				17

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

710,020 Coordenada UTM Huso 30 ETR89  
 Límite de Parcela  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y escora  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Martes, 8 de Mayo de 2018

FICHA CATASTRAL VIVIENDA 6º-2

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

E: 1/250

INFORMACIÓN GRÁFICA

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
9773313YH1497D0022WU

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN: CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:06 Pt:02

USO DOMICILIAL: Residencial

FECHA DE CONSTRUCCIÓN: 1968

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 4,690000

SUPERFICIE CONSTRUIDA EN EL TERRENO: 122

**PARCELA CATASTRAL**

IDENTIFICACIÓN: CL NAVAS LAS 32 ALCANTE/ALCANT [ALCANT]

SUPERFICIE CONSTRUIDA EN EL TERRENO: 2.659

RESERVA OBLIGACIONAL PÚBLICA (por tipo de reserva): [división horizontal]

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	06	02	106
ELEMENTOS COMUNES				14

**710.020** Coordenada U.T.M. Huso 30 ETR89

- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes, 8 de Mayo de 2018

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

FICHA CATASTRAL ATICO 1

**GOBIERNO DE ESPAÑA**  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA**  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
9773313YH1497D0023E1

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/250

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN: CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:+1 Pr:01

USO DOMICILIAL: Residencial

USO CONSTRUCCIÓN: 1968

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 4,480000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 121

SUPERFICIE OBLIGADA (m<sup>2</sup>): 292 [elision horizontal]

**PARCELA CATASTRAL**

IDENTIFICACIÓN: CL NAVAS LAS 32 ALCANTE/ALCANTÉ [ALCANTÉ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 2.659

SUPERFICIE OBLIGADA (m<sup>2</sup>): 292

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	+1	01	106
ELEMENTOS COMUNES				13

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

710.020 Coordenada UTM Huso 30 ETR89  
 Límite de Parcela  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcción  
 Mobiliario y escora  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

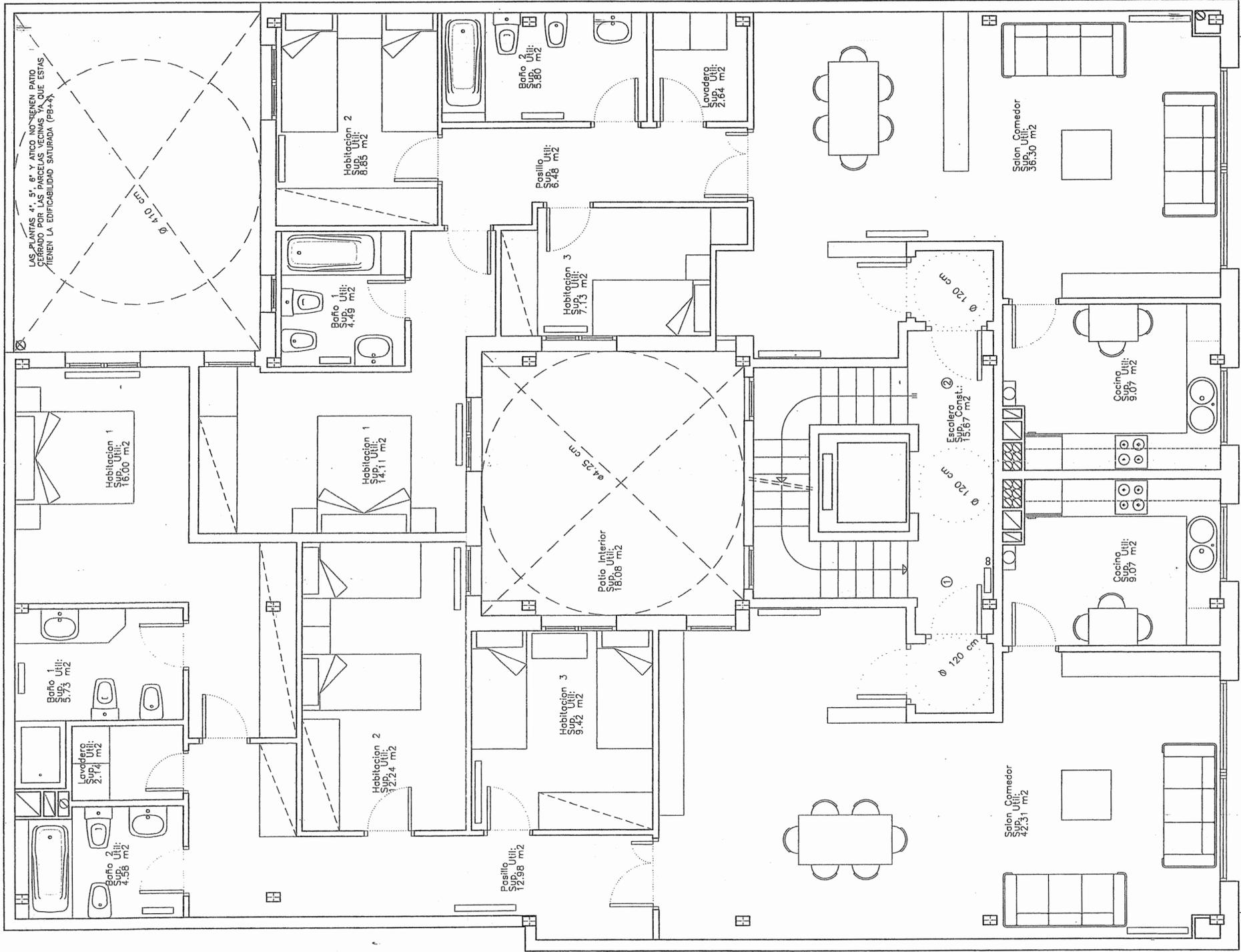
Martes, 8 de Mayo de 2018



**PLANOS DE DISTRIBUCION**

**Nº DE EXPEDIENTE: V/597037.18**

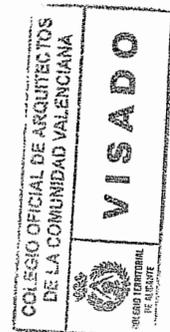
**Nº de páginas: 7**



**CUADRO DE SUPERFICIES**

VIVIENDA	SUPERFICIES ÚTILES										SUPERFICIES CONSTRUIDAS			
	Salón Comedor	Cocina	Lavadero	Pasillo	Habitación	Habitación	Habitación	Baño	Baño	Baño	TOTAL ÚTIL	Superf. Terrazas	Superf. Escaleras	Superf. Com. y Pasillos
1ª 1ª	42.31 m²	9.07 m²	2.14 m²	12.98 m²	16.00 m²	12.24 m²	9.42 m²	5.73 m²	5.80 m²	7.13 m²	114.47 m²	9.04 m²	-	130.33 m²
2ª 1ª	42.31 m²	9.07 m²	2.14 m²	12.98 m²	16.00 m²	12.24 m²	9.42 m²	5.73 m²	5.80 m²	7.13 m²	114.47 m²	9.04 m²	-	130.33 m²
3ª 1ª	42.31 m²	9.07 m²	2.14 m²	12.98 m²	16.00 m²	12.24 m²	9.42 m²	5.73 m²	5.80 m²	7.13 m²	114.47 m²	9.04 m²	-	130.33 m²
4ª 1ª	42.31 m²	9.07 m²	2.14 m²	12.98 m²	16.00 m²	12.24 m²	9.42 m²	5.73 m²	5.80 m²	7.13 m²	114.47 m²	9.04 m²	-	130.33 m²
1ª 2ª	36.30 m²	9.07 m²	2.64 m²	6.48 m²	14.11 m²	8.85 m²	7.13 m²	4.48 m²	5.80 m²	8.85 m²	84.86 m²	9.04 m²	-	106.84 m²
2ª 2ª	36.30 m²	9.07 m²	2.64 m²	6.48 m²	14.11 m²	8.85 m²	7.13 m²	4.48 m²	5.80 m²	8.85 m²	84.86 m²	9.04 m²	-	106.84 m²
3ª 2ª	36.30 m²	9.07 m²	2.64 m²	6.48 m²	14.11 m²	8.85 m²	7.13 m²	4.48 m²	5.80 m²	8.85 m²	84.86 m²	9.04 m²	-	106.84 m²
4ª 2ª	36.30 m²	9.07 m²	2.64 m²	6.48 m²	14.11 m²	8.85 m²	7.13 m²	4.48 m²	5.80 m²	8.85 m²	84.86 m²	9.04 m²	-	106.84 m²
5ª 2ª	36.30 m²	9.07 m²	2.64 m²	6.48 m²	14.11 m²	8.85 m²	7.13 m²	4.48 m²	5.80 m²	8.85 m²	84.86 m²	9.04 m²	-	106.84 m²
6ª 2ª	36.30 m²	9.07 m²	2.64 m²	6.48 m²	14.11 m²	8.85 m²	7.13 m²	4.48 m²	5.80 m²	8.85 m²	84.86 m²	9.04 m²	-	106.84 m²
Alto 1ª	50.38 m²	7.85 m²	2.14 m²	12.15 m²	16.00 m²	12.24 m²	-	5.73 m²	4.48 m²	5.80 m²	91.07 m²	26.87 m²	-	104.14 m²
Alto 2ª	25.40 m²	7.85 m²	-	4.31 m²	14.11 m²	8.85 m²	-	4.48 m²	5.80 m²	7.13 m²	52.78 m²	30.70 m²	-	89.85 m²
Pasillos Independ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133.00 m²	-	-	162.26 m²
TOTALES:	1228.44 m²	124.55 m²	130.82 m²	132.22 m²	210.77 m²	147.63 m²	99.30 m²	71.47 m²	72.66 m²	551.86 m²	113.42 m²	-	-	1784.87 m²

TOTAL SUPERFICIES CONSTRUIDAS: 1784.87 m²



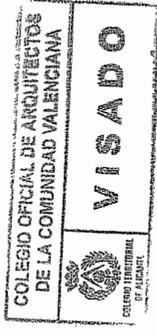
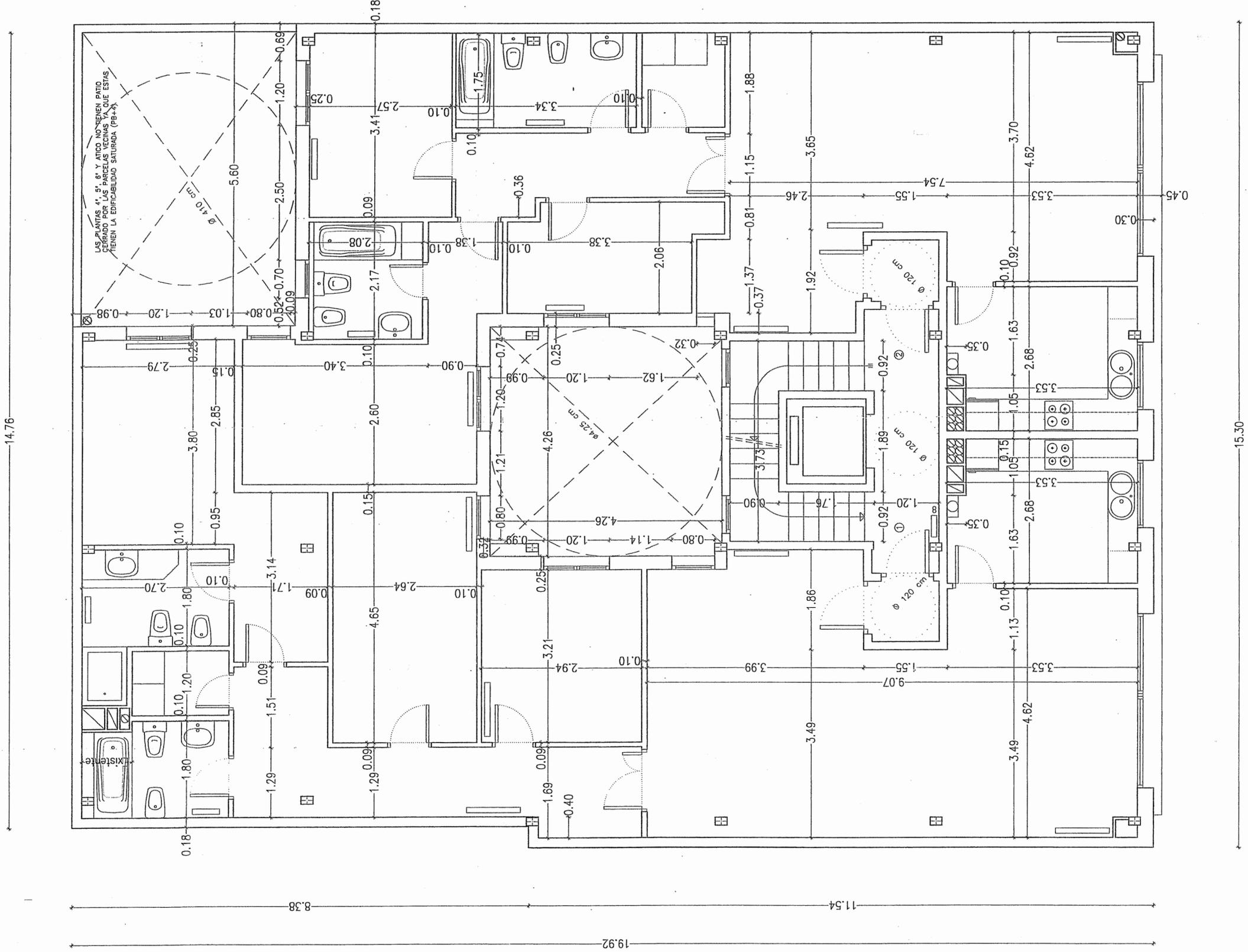
Arquitecto:

Cliente: **CIPSA** CORPORACIÓN INMOBILIARIA INTERCONTINENTAL PROMOCIONES, S.A.

Título del Proyecto: PROYECTO EJECUTIVO DE REFORMA DE EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS PARA 14 VIVIENDAS

Emplazamiento: C/ NAVAS 32 ALCANTANE (ALICANTE)

**CIPSA** CORPORACIÓN INMOBILIARIA INTERCONTINENTAL PROMOCIONES, S.A.



Arquitecto:  CESAR SALMERON PUENTE - JOSEP M. GALLEMI GRAU

Cliente: **CIPSA** CORPORACION INMOBILIARIA INTERCONTINENTAL PROMOBARNAS, S.A.

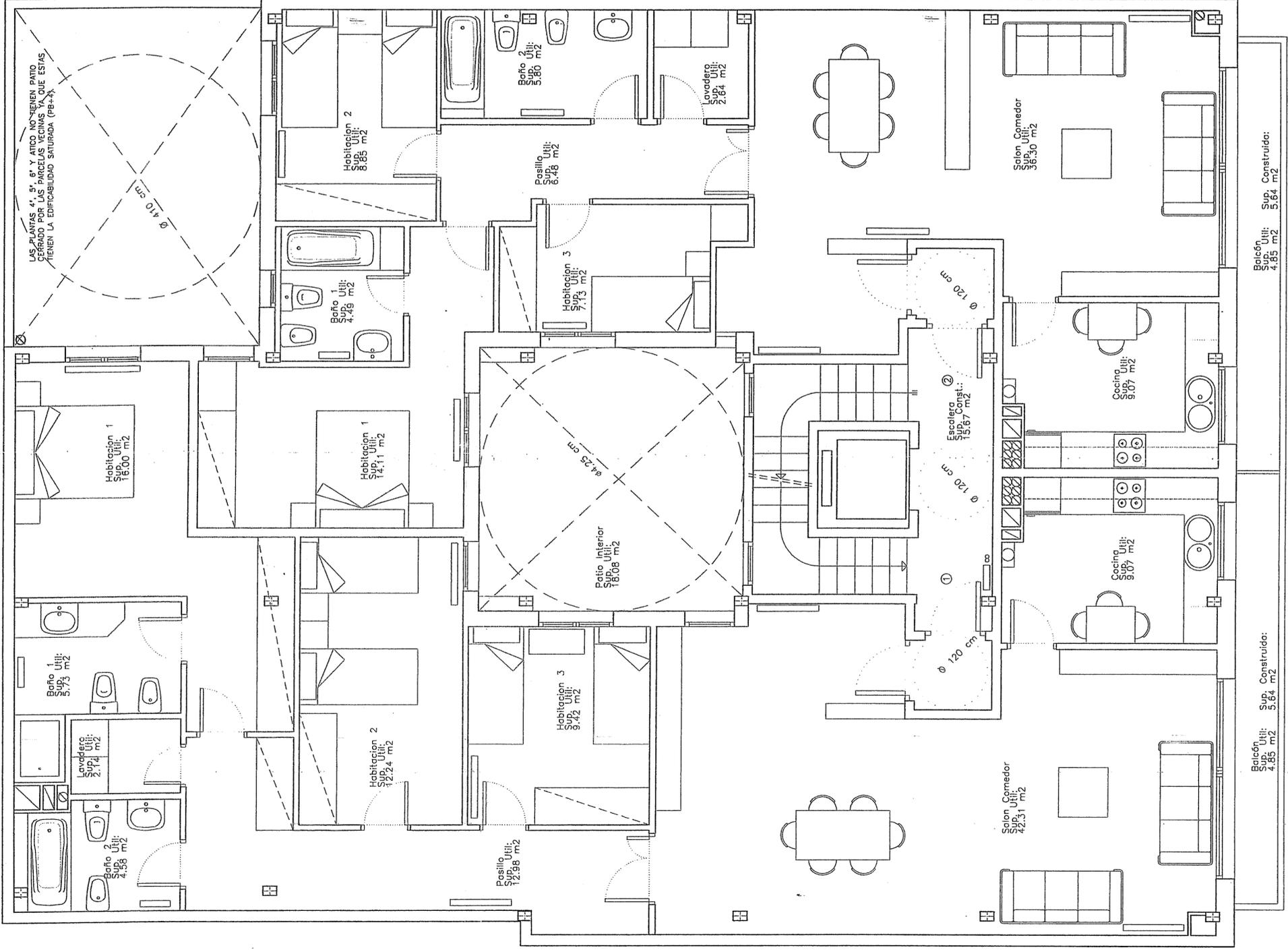
Título del Proyecto: PROYECTO EJECUTIVO DE REFORMA DE EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS PARA 14 VIVIENDAS

Emplazamiento: C/ NAVAS 32 ALCANTE (ALICANTE)

**CIPSA** CORPORACION INMOBILIARIA INTERCONTINENTAL PROMOBARNAS, S.A.

ARQUITECTURA

Tipo de plano	ARQUITECTURA
Título del plano	PLANTAS 1ª, 2ª Y 3ª
Nº Proyecto:	2004-001
Fecha	15/03/2004
Escala	1/50
Número de Plano	A R Q 5
	1 DE 3



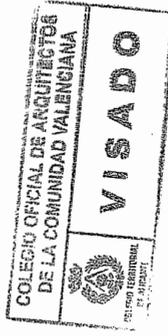
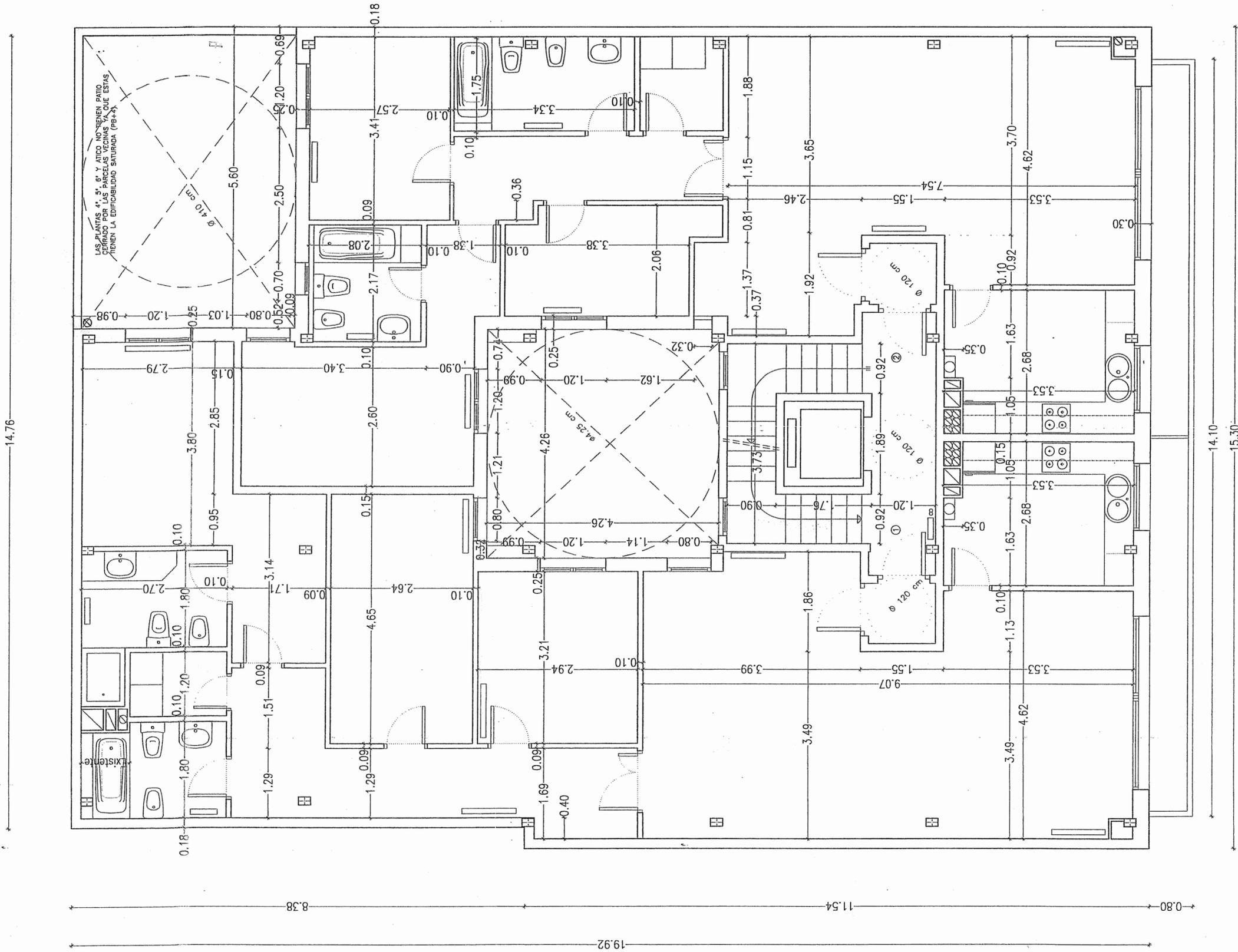
**CUADRO DE SUPERFICIES**

VIVIENDA	SUPERFICIES ÚTILES										SUPERFICIES CONSTRUIDAS			
	Selín Comedor	Cocina	Lavadero	Pasillo	Habitación	Habitación	Habitación	Baño	Baño	Baño	TOTAL SUP. ÚTILES	Sup. Habitación	Sup. Baño	Sup. Comed. y Vestidor
1ª	42.31 m²	9.07 m²	2.14 m²	12.88 m²	16.00 m²	12.24 m²	9.42 m²	5.73 m²	4.58 m²	114.47 m²	9.04 m²	9.04 m²	130.33 m²	130.33 m²
2ª	42.31 m²	9.07 m²	2.14 m²	12.88 m²	16.00 m²	12.24 m²	9.42 m²	5.73 m²	4.58 m²	114.47 m²	9.04 m²	9.04 m²	130.33 m²	130.33 m²
3ª	42.31 m²	9.07 m²	2.14 m²	12.88 m²	16.00 m²	12.24 m²	9.42 m²	5.73 m²	4.58 m²	114.47 m²	9.04 m²	9.04 m²	130.33 m²	130.33 m²
4ª	42.31 m²	9.07 m²	2.14 m²	12.88 m²	16.00 m²	12.24 m²	9.42 m²	5.73 m²	4.58 m²	114.47 m²	9.04 m²	9.04 m²	130.33 m²	130.33 m²
5ª	42.31 m²	9.07 m²	2.14 m²	12.88 m²	16.00 m²	12.24 m²	9.42 m²	5.73 m²	4.58 m²	114.47 m²	9.04 m²	9.04 m²	130.33 m²	130.33 m²
6ª	42.31 m²	9.07 m²	2.14 m²	12.88 m²	16.00 m²	12.24 m²	9.42 m²	5.73 m²	4.58 m²	114.47 m²	9.04 m²	9.04 m²	130.33 m²	130.33 m²
7ª	36.30 m²	9.07 m²	2.84 m²	6.48 m²	14.11 m²	8.85 m²	7.13 m²	4.48 m²	3.80 m²	94.88 m²	4.85 m²	4.85 m²	108.94 m²	108.94 m²
8ª	36.30 m²	9.07 m²	2.84 m²	6.48 m²	14.11 m²	8.85 m²	7.13 m²	4.48 m²	3.80 m²	94.88 m²	4.85 m²	4.85 m²	108.94 m²	108.94 m²
9ª	36.30 m²	9.07 m²	2.84 m²	6.48 m²	14.11 m²	8.85 m²	7.13 m²	4.48 m²	3.80 m²	94.88 m²	4.85 m²	4.85 m²	108.94 m²	108.94 m²
10ª	36.30 m²	9.07 m²	2.84 m²	6.48 m²	14.11 m²	8.85 m²	7.13 m²	4.48 m²	3.80 m²	94.88 m²	4.85 m²	4.85 m²	108.94 m²	108.94 m²
Atico 1	30.38 m²	7.85 m²	2.14 m²	12.15 m²	16.00 m²	12.24 m²	9.42 m²	5.73 m²	4.58 m²	91.07 m²	28.87 m²	30.60 m²	104.14 m²	104.14 m²
Atico 2	26.40 m²	7.85 m²	-	4.31 m²	14.11 m²	8.85 m²	-	4.48 m²	3.80 m²	71.81 m²	28.76 m²	30.70 m²	82.85 m²	82.85 m²
Escaleras e Independ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	132.00 m²	-	-	162.26 m²	162.26 m²
TOTALS:	528.44 m²	124.55 m²	30.82 m²	133.22 m²	210.77 m²	147.63 m²	99.30 m²	71.47 m²	72.85 m²	951.85 m²	104.83 m²	113.42 m²	1784.87 m²	1784.87 m²

TOTAL SUPERFICIES CONSTRUIDAS: 1784.87 m²



Arquitectos: *[Signature]*  
 Cliente: **CIPSA** CORPORACIÓN INMOBILIARIA INTERCONTINENTAL PROMOBARNA, S.A.  
 Cesar Salmeron Puente - Josep M. Gallemi Grau  
 C/ NAVAS 32 ALCANTE (ALICANTE)  
 Título del Proyecto: PROYECTO EJECUTIVO DE REFORMA DE EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS PARA 14 VIVIENDAS  
 Emplazamiento  
**CIPSA** CORPORACIÓN INMOBILIARIA INTERCONTINENTAL PROMOBARNA, S.A.  
 Tipo de plano: ARQUITECTURA  
 Título del plano: PLANTAS 4ª, 5ª Y 6ª  
 Escala: 1/50  
 Fecha: 15/03/2004  
 N° Proyecto: 2004-001  
 Número de Planos: A R Q 3  
 2 DE 4



Arquitecto:  CESAR SALMERON PUENTE - JOSEP M. GALLEMI GRAU	Cliente: <b>CIPSA</b> CORPORACION INMOBILIARIA INTERCONT PROMOBARNA S.A.
Titulo del Proyecto <b>CIPSA</b> CORPORACION INMOBILIARIA INTERCONT PROMOBARNA S.A.	
Proyecto EJECUTIVO DE REFORMA DE EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS PARA 14 VIVIENDAS Emplazamiento C/ NAVAS 32 ALICANTE (ALICANTE)	

Tipo de plano ARQUITECTURA	
Titulo del plano PLANTAS 4ª, 5ª Y 6ª REFORMA PROPUESTA-COTAS	
Nº Proyecto: 2004-001	Número de A R Q 5
Escala 1/50	Fecha 15/03/2004
2 DE 3	





CUADRO DE SUPERFICIES

VIVIENDA	SUPERFICIES UTILES											SUPERFICIES CONSTRUIDAS			
	Salón Comedor	Cocina	Lavadero	Pasillo	Habitación -1-	Habitación -2-	Habitación -3-	Baño -1-	Baño -2-	TOTAL SUP. UTILES	Sup. Util Balcón Terrazas	Sup.Const. Balcón Terrazas	Sup.Const. Viviendas y Escaleras		
1° 1°	42.31 m2	9.07 m2	2.14 m2	12.98 m2	16.00 m2	9.42 m2	5.73 m2	4.58 m2	114.47 m2	9.04 m2	9.04 m2	130.33 m2			
2° 1°	42.31 m2	9.07 m2	2.14 m2	12.98 m2	16.00 m2	9.42 m2	5.73 m2	4.58 m2	114.47 m2	-	-	130.33 m2			
3° 1°	42.31 m2	9.07 m2	2.14 m2	12.98 m2	16.00 m2	9.42 m2	5.73 m2	4.58 m2	114.47 m2	-	-	130.33 m2			
4° 1°	42.31 m2	9.07 m2	2.14 m2	12.98 m2	16.00 m2	9.42 m2	5.73 m2	4.58 m2	114.47 m2	4.85 m2	5.64 m2	130.33 m2			
5° 1°	42.31 m2	9.07 m2	2.14 m2	12.98 m2	16.00 m2	9.42 m2	5.73 m2	4.58 m2	114.47 m2	4.85 m2	5.64 m2	130.33 m2			
6° 1°	42.31 m2	9.07 m2	2.14 m2	12.98 m2	16.00 m2	9.42 m2	5.73 m2	4.58 m2	114.47 m2	4.85 m2	5.64 m2	130.33 m2			
1° 2°	36.30 m2	9.07 m2	2.64 m2	6.48 m2	14.11 m2	7.13 m2	4.48 m2	5.80 m2	94.86 m2	9.04 m2	9.04 m2	108.94 m2			
2° 2°	36.30 m2	9.07 m2	2.64 m2	6.48 m2	14.11 m2	7.13 m2	4.48 m2	5.80 m2	94.86 m2	-	-	108.94 m2			
3° 2°	36.30 m2	9.07 m2	2.64 m2	6.48 m2	14.11 m2	7.13 m2	4.48 m2	5.80 m2	94.86 m2	-	-	108.94 m2			
4° 2°	36.30 m2	9.07 m2	2.64 m2	6.48 m2	14.11 m2	7.13 m2	4.48 m2	5.80 m2	94.86 m2	4.85 m2	5.64 m2	108.94 m2			
5° 2°	36.30 m2	9.07 m2	2.64 m2	6.48 m2	14.11 m2	7.13 m2	4.48 m2	5.80 m2	94.86 m2	4.85 m2	5.64 m2	108.94 m2			
6° 2°	36.30 m2	9.07 m2	2.64 m2	6.48 m2	14.11 m2	7.13 m2	4.48 m2	5.80 m2	94.86 m2	4.85 m2	5.64 m2	108.94 m2			
Atico 1°	30.38 m2	7.85 m2	2.14 m2	12.15 m2	16.00 m2	-	5.73 m2	4.58 m2	91.07 m2	28.87 m2	30.80 m2	104.14 m2			
Atico 2°	26.40 m2	7.86 m2	-	4.31 m2	14.11 m2	-	4.48 m2	5.80 m2	71.81 m2	28.78 m2	30.70 m2	82.85 m2			
Escaleras Vestibulos independ.	-	-	-	-	-	-	-	-	133.00 m2	-	-	162.26 m2			
TOTALES:	528.44m2	124.55m2	30.82 m2	133.22m2	210.77 m2	147.63 m2	71.47 m2	72.66 m2	1551.86 m2	104.83m2	113.42 m2	1784.87 m2			

TOTAL SUPERFICIES CONSTRUIDAS:

1784.87 m2

**CUADRO DESGLOSADO DE RENTAS**

**Nº DE EXPEDIENTE: V/597037.18**

**Nº de páginas: 2**

		Fecha contrato	Revisión	Fecha finalización	Renta inicial contrato	Facturación Enero	Facturación Febrero	Facturación Marzo
7002000001	Ingresos Alacant 1ºDcha	01/08/2016	01/08/2017	31/07/2019	575,00	613,88	613,88	613,88
7002000002	Ingresos Alacant 1º Izq					589,53	0,00	0,00
7002000003	Ingresos Alacant 2ºDcha	15/10/2015	01/11/2016	31/10/2018	590,00	627,91	627,91	627,91
7002000004	Ingresos Alacant 2ºIzq	29/01/2016	01/02/2017	31/01/2019	565,00	596,51	606,18	606,18
7002000005	Ingresos Alacant 3ºDcha	01/09/2015	01/09/2016	31/08/2018	650,00	664,33	664,33	664,33
7002000006	Ingresos Alacant 3ºIzq	10/07/2017	01/08/2018	09/07/2020	625,00	654,79	654,79	654,79
7002000007	Ingresos Alacant 4ºDcha	01/07/2017	01/07/2018	30/06/2020	665,60	670,31	670,31	670,31
7002000008	Ingresos Alacant 4ºIzq	27/03/2013	01/04/2014	31/03/2018	600,00	623,62	623,62	623,62
7002000009	Ingresos Alacant 5ºDcha	01/11/2017	01/11/2018	31/10/2020	675,00	679,71	679,71	679,71
7002000010	Ingresos Alacant 5ºIzq	01/07/2017	01/07/2018	30/06/2020	661,74	666,45	666,45	666,45
7002000011	Ingresos Alacant 6ºDcha	09/04/2018	01/05/2019	30/04/2021	790,00	0,00	0,00	0,00
7002000012	Ingresos Alacant 6ºIzq	12/03/2013	01/04/2014	31/03/2018	600,00	623,82	623,82	623,82
7002000013	Ingresos Alacant ático Dcha	21/02/2018	01/03/2019	28/02/2021	800,00	0,00	1.077,06	0,00
7002000014	Ingresos Alacant ático Izq	08/08/2017	01/09/2018	07/08/2020	675,00	678,65	678,65	678,65
<b>Subtotal Alicante</b>						<b>7.689,51</b>	<b>8.186,71</b>	<b>7.109,65</b>



**NORMAS URBANISTICAS**

**Nº DE EXPEDIENTE: V/597037.18**

**Nº de páginas: 3**

## **CAPITULO 2º : AREA CENTRAL (CLAVE AC)**

### **Art. 115. Delimitación y caracterización.**

1. En el Plano de Calificación de Suelo de este Plan General se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la Clave AC, con regulaciones diferenciales de las variaciones de las condiciones de compatibilización de usos (Niveles "a" y "b").
2. El uso predominante en esta zona es el residencial. La tipología de edificación la de manzana cerrada.

### **Art. 116. Condiciones de parcelación.**

1. Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda mínima excepcional, según definición y características que de la misma se establecen en el artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas.
2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán una superficie mínima de 150 m<sup>2</sup> y un lindero frontal de, al menos, 10 m. de longitud, debiendo poder inscribirse en ellas un círculo de 10 m. de diámetro. Los nuevos linderos laterales no se situarán en esquinas, estén o no achaflanadas, ni formarán con el frontal un ángulo inferior a 60º sexagesimales.

### **Art. 117. Condiciones de volumen. [\[MP /1, MP /2\]](#)**

1. La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Los linderos laterales serán, asimismo, alcanzados por la edificación.

Como excepción a esta regla, se permiten soportales con las condiciones establecidas en el artículo 57.2 de estas Normas Urbanísticas, en el área delimitada por las calles: Calderón de la Barca, López Torregrosa, tramo Norte de la Rambla de M. Núñez, San Vicente y Plaza de España.

2. La ocupación de la parcela por la edificación podrá ser total, salvo los patios que fuesen exigibles por la aplicación de las condiciones generales de la edificación.
3. La altura de la edificación, en número de plantas incluida la baja, será la establecida gráficamente en el Plano de Alineaciones en Suelo Urbano.

La altura de la línea de cornisa, en metros, se determinará de acuerdo con las siguientes reglas, sin que en ningún caso las mismas puedan dar lugar a incremento en el número de plantas asignado:

- a) Cuando la parcela esté situada entre dos edificios catalogados (entendiendo por tales los incluidos en algún grado de protección del Plan Especial de Edificios Protegibles, aprobado definitivamente por Resolución de 21 de diciembre de 1982), la línea de cornisa se establece en función de éstos, de forma que, si la diferencia entre las alturas de los edificios protegibles fuera menor de 1'50 m., la nueva edificación habrá de adoptar una altura de cornisa comprendida entre las de ambos; si la diferencia de alturas entre éstos es superior a 1'50 m., la nueva edificación adoptará la altura de cornisa media de las colindantes, con una tolerancia de  $\pm 10\%$  de dicha diferencia.
- b) Cuando la parcela linde con un solo edificio catalogado, la altura de cornisa de la nueva edificación será igual a la de aquél, con una tolerancia de  $\pm 1'50$  m.



c) Cuando la parcela esté situada entre edificios no catalogados, o entre solares, la altura máxima de cornisa de la nueva edificación se determinará multiplicando el número de plantas establecido gráficamente por 2'80 m. y añadiendo al producto 0'20 m. si se encuentra en una calle de ancho oficial inferior a 16 m., ó 1'70 m. si se encuentra en una calle de ancho oficial igual o superior a 16 m.

Las parcelas en esquina se considerarán, a estos efectos de determinación de la altura de la edificación, como si ésta tuviera una sola fachada.

4. En la aplicación de las condiciones de altura establecidas en el apartado anterior, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Sobre la altura establecida con arreglo a las determinaciones anteriores, se permite la construcción de una planta ático, de una altura máxima de 3'00 m., retranqueada como mínimo 3'00 m. del plano de fachada.

b) En las calles de ancho oficial superior a 16 m. se permite la construcción de entreplantas, con las condiciones señaladas en el artículo 55.2.d) de estas Normas Urbanísticas. En las calles de ancho inferior, la construcción de entreplantas supondrá un incremento de 1'50 m. sobre la altura máxima de cornisa, sin que en ese caso pueda construirse el ático citado en el párrafo anterior.

c) La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 1'50 m. de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela. Si la longitud de la fachada excediere de 20 m., o el desnivel de la rasante fuese superior a 1'50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.

d) Los anchos oficiales de calles y plazas serán los establecidos al efecto en el Plano de Alineaciones en Suelo Urbano.

5. Las nuevas ampliaciones en altura en edificaciones preexistentes observarán las mismas limitaciones que las establecidas para obras de nueva planta, excepto la relativa a ocupación máxima, que podrá sobrepasarse, sin exceder de la existente, si ésta ya la sobrepasara.

Sólo se autorizarán obras de demolición parcial cuando pretendan la eliminación de añadidos a la edificación original, o se precisen para la ejecución de obras en la edificación.

La demolición total se permitirá únicamente si se tratara de edificios declarados en ruina, con la salvedad expresada en el artículo 11.5 de estas Normas Urbanísticas, o cuando tal demolición esté implicada en una actuación de sustitución de la edificación.

Cuando, por aplicación de lo dispuesto en estas Normas, sea demolido un edificio catalogado, la asignación de los parámetros de edificabilidad al solar resultante se atenderá a los criterios del Plan General para la zona, sin que la nueva edificación pueda exceder de la edificabilidad, expresada en metros cuadrados construidos, del primitivo edificio catalogado.

#### **Art. 118. Condiciones estéticas. [\[PE CASTILLO STA. BARBARA\]](#)**

1. La edificación deberá adaptarse a su entorno en su composición y tratamiento. A tal fin, si los edificios colindantes son catalogados, la nueva edificación, además del ajuste de la línea de cornisa establecido en el artículo 117.3 anterior, hará coincidir con la de aquéllos las líneas de forjados, con tolerancias de  $\pm 0'50$  m. En caso de imposibilidad de cumplimiento de ambas condiciones en aplicación del número de plantas asignadas gráficamente, prevalecerán éste y el ajuste de la línea de cornisa.

2. Se prohíben los cuerpos volados cerrados en calles de ancho inferior a 10 m.

3. En las áreas comprendidas en el ámbito del Plan Especial de Protección del Entorno del Castillo de Santa Bárbara serán de aplicación las Condiciones Particulares de la Edificación contenidas en este Plan Especial para el Nivel B y Grado que le corresponda, siempre que éstas sean más restrictivas que las establecidas con carácter general para esta zona.

**Art. 119. Condiciones higiénico-sanitarias. [MP /1]**

Suprimido.

**Art. 120. Usos. [MP /9, MP /22, MP /24]**

1. El uso característico es el residencial. Se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

No se admite vivienda en planta baja, salvo que se trate de vivienda unifamiliar en edificación exclusiva.

2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:

a) Terciario-alojamiento temporal: en Nivel "a" en planta baja, primer piso, plantas de piso siempre que no excedan del 50% de la superficie útil de la edificación, y edificio exclusivo; en Nivel "b" en planta baja, primer piso y edificio exclusivo.

b) Terciario-comercial: en Niveles "a" y "b" en planta baja, primer piso y edificio exclusivo. En ambos Niveles se prohíben los grandes establecimientos comerciales, según la definición que de los mismos se establece en el artículo 95.2.c) de estas Normas Urbanísticas. Las salas de reunión se admiten en ambos Niveles en planta baja y edificio exclusivo y se prohíben en cualquier situación en el ámbito comprendido entre las calles Alfonso el Sabio (excluida ésta), San Vicente, Plaza de España (excluida ésta), Avda. Alcoy (excluida ésta), Alcalde Alfonso de Rojas, Poeta Carmelo Calvo, Plaza de Hermanos Pascual y Pablo Iglesias.

c) Terciario-oficinas: en Nivel "a" en planta baja, primer piso, edificio exclusivo y plantas de piso, siempre que, en este último caso, no excedan del 50% de la superficie útil de la edificación; en Nivel "b" en primer piso, autorizándose en planta baja tan sólo la localización de los elementos de acceso.

d) Industrial: sólo se admite en Nivel "a" en planta baja, y reducido a talleres de reparación y talleres artesanales.

e) Dotaciones e infraestructuras: en Nivel "a" en planta baja, primer piso, edificio exclusivo y plantas de pisos siempre que, en este último caso, al menos el 50% de la superficie útil del edificio esté destinada a uso residencial; en Nivel "b" en planta baja, primer piso y edificio exclusivo.

3. A los efectos de aplicación de las anteriores reglas de compatibilidad de usos en los edificios existentes, tendrán la consideración de plantas de piso aquéllas que resulten como tales de la definición que de las mismas se contiene en el artículo 55 de estas Normas Urbanísticas, aunque en el proyecto que sirvió de base para su edificación hubiese recibido la denominación de entreplanta.

**ESCRITURA DE COMPRA-VENTA**

**Nº DE EXPEDIENTE: V/597037.18**

**Nº de páginas: 56**

DH1433167



**LUCÍA SERRANO DE HARO MARTÍNEZ**  
**NOTARIO**  
 c/ Zurbarán 8, planta 2ª (esquina c/ Almagro)  
 28010- Madrid  
 Tlfo. 91 3082282 Fax. 91 3194662  
 luciaserrano@notariado.org

09/2016



COPIA PARCIAL. -----

NÚMERO CIENTO VEINTICINCO (125) -----

ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES SITOS EN  
 LA CALLE LAS NAVAS, 32 DE ALICANTE POR "AHORRO  
 CORPORACIÓN PATRIMONIO INMOBILIARIO, F.I.I., en  
 liquidación" A FAVOR DE LA ENTIDAD "MISTRAL  
 PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.U." -----

En Madrid, mi residencia, a dieciséis de febrero de dos mil diecisiete. -----

Ante mí, **LUCÍA MARÍA SERRANO DE HARO MARTÍNEZ**,  
 Notario de esta capital y de su Ilustre Colegio, --

----- **COMPARECEN** -----

De una parte: -----

**DON GONZALO RODRÍGUEZ DÍAZ**, mayor de edad,  
 abogado, casado, con domicilio a efectos de estos  
 efectos en Madrid (C.P. 28001), calle Serrano  
 número 45, 3ª Planta; provisto de D.N.I. número  
 00.419.746-L. -----

Y de otra: -----

**DON JAVIER GARCÍA TESO**, mayor de edad,  
 consultor, casado, con domicilio a estos efectos en

Madrid (C.P. 28006), calle Serrano, número 84, 1ºB;  
provisto D.N.I. número 70.248.025-E. -----

Los identifico por sus D.N.I. que me exhiben. --

-----INTERVIENEN-----

a) Don Gonzalo Rodríguez Díaz en representación de la sociedad gestora del Fondo "AHORRO CORPORACIÓN PATRIMONIO INMOBILIARIO, F.I.I., en liquidación" (en adelante, el "Vendedor"); domiciliado en Madrid (C.P. 28046), en calle Serrano 45, 3ª planta; constituido en escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Manuel Hurle González, el 26 de julio de 2004, bajo el número 2.683 de protocolo; inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 20.660, folio 178, hoja M-365.881 y en el Registro de Fondos de Inversión Inmobiliaria de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 9. Con C.I.F. número V-84051440. -----

Dicha sociedad gestora se denomina "IMANTIA CAPITAL S.G.I.I.C, S.A."; está domiciliada en Madrid (C.P. 28001), calle Serrano, número 45; fue constituida en escritura autorizada por el entonces Notario de Madrid, Don Francisco Javier Díe Lamana, el día 8 de marzo de 1990, bajo el número 343 de su

DH1433168



09/2016



protocolo; figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 42, Folio 110, Hoja M-820 y en el Registro administrativo de Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva de la Comisión Nacional del Mercado de valores con el número 128.

Está provista de **C.I.F.** número A79389672. -----

La sociedad tiene por objeto la práctica de las actividades señaladas en el artículo 40 de la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva autorizadas a las Sociedades Gestoras de IIC. -----

El compareciente manifiesta que no han variado los datos de identificación de la persona jurídica y que no ha variado el objeto social respecto de lo consignado en los párrafos anteriores. -----

Ejerce esta representación como **consejero delegado de "IMANTIA CAPITAL S.G.I.I.C, S.A."**, cargo que ostenta y me asegura vigente, para el que por plazo de seis años, fue nombrado y aceptó por sendos acuerdos de la Junta nombrándole consejero y a continuación del Consejo de Administración

nombrándole consejero-delegado con todas las facultades del Consejo salvo las indelegables, en sus respectivas reuniones celebradas el 23 de diciembre de 2015 que se elevaron a público en escritura autorizada por el Notario el Notario de Madrid, Don Andrés Domínguez Nafria, como sustituto de Don Francisco Miras Ortiz y para su protocolo, el 29 de enero de 2016, bajo el número 171 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil, hoja citada, inscripción 314. -----

Me asegura la subsistencia de la personalidad de la sociedad y la vigencia e ilimitación de su representación y me exhibe copia autorizada e inscrita de la última escritura reseñada. -----

Yo, la Notario, juzgo, suficientes para este otorgamiento las facultades representativas acreditadas: -----

Yo, la Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificar al titular real de **"IMANTIA CAPITAL S.G.I.I.C, S.A."**, que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, cuyo resultado consta en acta autorizada por el Notario de Barcelona Doña María Rocafiguera Gibert, el día 2 de agosto de 2016, bajo el número 1.307 de su

DH1433169

09/2016



protocolo, , cuya copia autorizada me exhibe manifestando el compareciente que no ha habido modificación de su contenido en el tiempo transcurrido hasta hoy. -----

b) Don Javier García Teso en representación de la entidad "MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A., Sociedad Unipersonal." (en adelante, el "Comprador"); domiciliada en Madrid (C.P. 28006), en la calle Serrano, número 84, 1º B; constituida en escritura autorizada por mí el día 23 de septiembre de 2016, bajo el número 785 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 35.048, folio 180, sección 8, hoja M-630349, inscripción 1ª. -----

Con **C.I.F.** número A-87649042. -----

La sociedad tiene por objeto: -----

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos

establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre (RCL 1992, 2786y RCL 1993, 401), del Impuesto sobre el Valor Añadido. Se corresponde al código de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, número 6832 (CNAE). -----

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIS") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMIS en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios. Se corresponde al código de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, número 6832 (CNAE). -----

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIS en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y

DH1433170



09/2016



cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Se corresponde al código de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, número 6832 (**CNAE**). -----

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro. Se corresponde al código de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, número 6832 (**CNAE**). -----

e) Junto con las actividades a que se refieren las letras a) a d) anteriores, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas en su conjunto representen menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada periodo

impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. -----

El compareciente manifiesta que no han variado los datos de identificación de la persona jurídica y que no ha variado el objeto social respecto de lo consignado en los párrafos anteriores. -----

**Ejerce esta representación como administrador único** de la sociedad, cargo para el que por plazo de seis años fue nombrado -y aceptó- por decisión del accionista único ejerciendo las funciones de la junta general el fecha 28 de octubre de 2016, formalizado en escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Antonio-Luis Reina Gutiérrez, el 28 de octubre de 2016, bajo el número 8605 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja citada, tomo 35048, folio 183, inscripción 2ª. -----

Me asegura la subsistencia de la personalidad de la sociedad y la vigencia e ilimitación de su representación y me exhibe copia autorizada e inscrita de la escritura reseñada. -----

La representación orgánica de la Sociedad "MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.U.", a

DH1433171



09/2016



los efectos de lo dispuesto en el vigente artículo 160,f) de la Ley de Sociedades de Capital, en este acto certifica que fue el socio único ejerciendo las funciones de Junta General quien el día 16 de febrero ha decidido la adquisición de los inmuebles objeto de esta escritura en los términos que en ella se recogen. -----

Yo, la Notario, juzgo, suficientes para este otorgamiento las facultades representativas acreditadas. -----

Yo, la Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, cuyo resultado consta en acta autorizada por mí, el día 4 de noviembre de 2016, bajo el número 946 de protocolo, manifestando el compareciente que no ha habido modificación de su contenido en el tiempo transcurrido hasta hoy. -----

Tienen, a mi juicio, en los conceptos con que intervienen, la capacidad legal necesaria para

otorgar la presente escritura de COMPRAVENTA y con este fin, -----

-----EXPONEN-----

I.- Que "AHORRO CORPORACIÓN PATRIMONIO INMOBILIARIO, F.I.I., en liquidación" es dueño de las siguientes fincas, que integran parte del edificio sito en la calle Las Navas, 32 de Alicante (en adelante, conjuntamente, "**Las Fincas**"); -----

1.- **URBANA.**- NUMERO DOS-1.- Vivienda tipo "1", situada en la planta primera del edificio sito en Alicante, en la calle Las Navas, 32, con acceso desde el exterior a través del zaguán y núcleo de escaleras del edificio. -----

- Dimensiones: Ocupa una superficie construida de ciento treinta metros treinta y tres decímetros cuadrados, más nueve metros cuatro decímetros cuadrados construidas de balcón/terraza -nueve metros cuatro decímetros cuadrados-. Siendo la superficie útil de ciento catorce metros cuarenta y siete decímetros cuadrados mas nueve metros cuatro decímetros cuadrados útiles de balcón/terraza. ----

Se compone de diversas dependencias. -----

Son sus linderos: Frente, vivienda tipo "2" de esta misma escalera y planta y en parte patio de

DH1433172

09/2016



lucos; derecha entrando, con el lindero general del fondo; Izquierda, vuelos de la calle Navas; y al Fondo, el lindero general de la izquierda del edificio. -----

Se le asigna una cuota de participación en el valor total de la finca de que forma parte de ocho enteros seis centésimas por ciento. -----

**REFERENCIA CATASTRAL:** 9773313YH1497D0011JX. ----

**INSCRITA** en el Registro de la Propiedad de Alicante número DOS al tomo 2044, libro 1014, folio 152, **finca 56587**, inscripción 3ª. -----

**2.- URBANA.-** NUMERO DOS-2. Vivienda tipo "2", situada en la planta primera del edificio sito en Alicante, en la calle Las Navas, 32, con acceso desde el exterior a través del zaguán y núcleo de escaleras del edificio. -----

Dimensiones : Ocupa una superficie construida de ciento ocho metros noventa y cuatro decímetros cuadrados, más nueve metros cuatro decímetros cuadrados construidas de balcón/terraza.- Siendo la

superficie útil de noventa y cuatro metros ochenta y seis decímetros cuadrados mas nueve metros cuatro decímetros cuadrados útiles de balcón/terraza. ----

Se compone de diversas dependencias. -----

Son sus linderos: Frente, vivienda tipo "1" de esta misma escalera y planta y en parte patio de luces; derecha entrando, vuelos de la calle Navas; Izquierda, con lindero general del fondo; y al Fondo, el lindero general de la derecha del edificio. -----

Se le asigna una cuota de participación en el valor total de la finca de que forma parte de seis enteros setenta centésimas por ciento. -----

**REFERENCIA CATASTRAL:** 9773313YH1497D0012KM. ----

**INSCRITA** en el Registro de la Propiedad de Alicante número DOS al tomo 2042, libro 1012, folio 109, **finca 56589**, inscripción 3ª. -----

**3.- URBANA.-** NUMERO DOS-3. Vivienda tipo "1", situada en la planta segunda del edificio sito en Alicante, en la calle Las Navas, 32, con acceso desde el exterior a través del zaguán y núcleo de escaleras del edificio. -----

Dimensiones: Ocupa una superficie construida de ciento treinta metros treinta y tres decímetros

DH1433173

09/2016



cuadrados siendo la superficie útil de ciento catorce metros cuarenta y siete decímetros cuadrados. -----

Se compone de diversas dependencias. -----

Son sus linderos: Frente, vivienda tipo "2" de esta misma escalera y planta y en parte patio de luces; derecha entrando, con el lindero general del fondo; Izquierda, vuelos de la calle Navas; y al Fondo, el lindero general de la izquierda del edificio. -----

Se le asigna una cuota de participación en el valor total de la finca de que forma parte de ocho enteros seis centésimas por ciento. -----

**REFERENCIA CATASTRAL:** 9773313YH1497D0013LQ. ----

**INSCRITA** en el Registro de la Propiedad de Alicante número DOS al tomo 2042, libro 1012, folio 112, **finca 56591**, inscripción 3ª. -----

**4.- URBANA.-** NUMERO DOS-4.- Vivienda tipo "2", situada en la planta segunda del edificio sito en Alicante, en la calle Las Navas, 32, con acceso

desde el exterior a través del zaguán y núcleo de escaleras del edificio. -----

Dimensiones: Ocupa una superficie construida de ciento ocho metros noventa y cuatro decímetros cuadrados, siendo la superficie útil de noventa y cuatro metros ochenta y seis decímetros cuadrados mas nueve metros cuatro decímetros cuadrados. -----

Se compone de diversas dependencias. -----

Son sus linderos: Frente, vivienda tipo "1" de esta misma escalera y planta y en parte patio de luces; derecha entrando, vuelos de la calle Navas; Izquierda, con lindero general del fondo; y al Fondo, el lindero general de la derecha del edificio. -----

Se le asigna una cuota de participación en el valor total de la finca de que forma parte de seis enteros setenta centésimas por ciento. -----

**REFERENCIA CATASTRAL:** 9773313YH1497D0014BW. -----

**INSCRITA** en el Registro de la Propiedad de Alicante número DOS al tomo 2042, libro 1012, folio 115, finca 56593, inscripción 3ª. -----

**5.- URBANA.-** NÚMERO DOS-5.- Vivienda tipo "1", situada en la planta tercera del edificio sito en Alicante, en la calle Las Navas, 32, con acceso

DH1433174

09/2016



desde el exterior a través del zaguán y núcleo de escaleras del edificio. -----

Dimensiones: Ocupa una superficie construida de ciento treinta metros treinta y tres decímetros cuadrados, siendo la superficie útil de ciento catorce metros cuarenta y siete decímetros cuadrados. -----

Se compone de diversas dependencias. -----

Son sus linderos: Frente, vivienda tipo "2" de esta misma escalera y planta y en parte patio de luces; derecha entrando, con el lindero general del fondo; Izquierda, vuelos de la calle Navas; y al Fondo, el lindero general de la izquierda del edificio. -----

Se le asigna una cuota de participación en el valor total de la finca de que forma parte de ocho enteros seis centésimas por ciento. -----

**REFERENCIA CATASTRAL:** 9773313YH1497D0015ZE. ----

**INSCRITA** en el Registro de la Propiedad de Alicante número DOS al tomo 2042, libro 1012, folio

118, finca 56595, inscripción 3ª. -----

6.- URBANA.- NUMERO DOS-6.- Vivienda tipo "2",  
situada en la planta tercera del edificio sito en  
Alicante, en la calle Las Navas, 32, con acceso  
desde el exterior a través del zaguán y núcleo de  
escaleras del edificio. -----

Dimensiones: Ocupa una superficie construida de  
ciento ocho metros noventa y cuatro decímetros  
cuadrados, siendo la superficie útil de noventa y  
cuatro metros ochenta y seis decímetros cuadrados.

Se compone de diversas dependencias. -----

Son sus linderos: Frente, vivienda tipo "1" de  
esta misma escalera y planta y en parte patio de  
luces; derecha entrando, vuelos de la calle Navas;  
Izquierda, con lindero general del fondo; y al  
Fondo, el lindero general de la derecha del  
edificio. -----

Se le asigna una cuota de participación en el  
valor total de la finca de que forma parte de seis  
enteros setenta centésimas por ciento. -----

**REFERENCIA CATASTRAL:** 9773313YH1497D0016XR. ----

**INSCRITA** en el Registro de la Propiedad de  
Alicante número DOS al tomo 2042, libro 1012, folio  
121, finca 56597, inscripción 3ª. -----

DH1433175

09/2016



7.- **URBANA.**- NUMERO DOS-7.- Vivienda tipo "1", situada en la planta cuarta del edificio sito en Alicante, en la calle Las Navas, 32, con acceso desde el exterior a través del zaguán y núcleo de escaleras del edificio. -----

Dimensiones: Ocupa una superficie construida de ciento treinta metros treinta y tres decímetros cuadrados, más cinco metros con sesenta y cuatro decímetros cuadrados construidos de balcón-terraza. Siendo la superficie útil de ciento catorce metros cuarenta y siete decímetros cuadrados mas cuatro metros ochenta y cinco decímetros cuadrados útiles de balcón/terraza. -----

Son sus linderos: Frente, vivienda tipo "2" de esta misma escalera y planta y en parte patio de luces; derecha entrando, con el lindero general del fondo; Izquierda, vuelos de la calle Navas; y al Fondo, el lindero general de la izquierda del edificio. -----

Se le asigna una cuota de participación en el

valor total de la finca de que forma parte de ocho enteros seis centésimas por ciento. -----

**REFERENCIA CATASTRAL:** 9773313YH1497D0017MT. ----

**INSCRITA** en el Registro de la Propiedad de Alicante número DOS al tomo 2042, libro 1012, folio 124, **finca 56599**, inscripción 3ª. -----

**8.- URBANA.-** NUMERO DOS-8.- Vivienda tipo "2", situada en la planta cuarta del edificio sito en Alicante, en la calle Las Navas, 32, con acceso desde el exterior a través del zaguán y núcleo de escaleras del edificio. -----

Dimensiones: Ocupa una superficie construida de ciento ocho metros noventa y cuatro decímetros cuadrados, más cinco metros con sesenta y cuatro decímetros cuadrados construidos de balcón/terraza.

Siendo la superficie útil de noventa y cuatro metros ochenta y seis decímetros cuadrados mas cuatro metros ochenta y cinco decímetros cuadrados útiles de balcón/terraza. -----

Se compone de diversas dependencias. -----

Son sus linderos: Frente, vivienda tipo "1" de esta misma escalera y planta y en parte patio de luces; derecha entrando, vuelos de la calle Navas; Izquierda, con lindero general del fondo; y al

DH1.433176

09/2016



Fondo, el lindero general de la derecha del edificio. -----

Se le asigna una cuota de participación en el valor total de la finca de que forma parte de seis enteros setenta centésimas por ciento. -----

**REFERENCIA CATASTRAL:** 9773313YH1497D0018QY. ----

**INSCRITA** en el Registro de la Propiedad de Alicante número DOS al tomo 2042, libro 1012, folio 127, **finca 56601**, inscripción 3ª. -----

**9.- URBANA.-** NUMERO DOS-9.- Vivienda tipo "1", situada en la planta quinta del edificio sito en Alicante, en la calle Las Navas, 32, con acceso desde el exterior a través del zaguán y núcleo de escaleras del edificio. -----

Dimensiones: Ocupa una superficie construida de ciento treinta metros treinta y tres decímetros cuadrados, más cinco metros con sesenta y cuatro decímetros cuadrados construidos de balcón/terraza.

Siendo la superficie útil de ciento catorce metros cuarenta y siete decímetros cuadrados mas

cuatro metros ochenta y cinco decímetros cuadrados  
útiles de balcón/terraza. -----

Son sus linderos: Frente, vivienda tipo "2" de  
esta misma escalera y planta y en parte patio de  
luces; derecha entrando, con el lindero general del  
fondo; Izquierda, vuelos de la calle Navas; y al  
Fondo, el lindero general de la izquierda del  
edificio. -----

Se le asigna una cuota de participación en el  
valor total de la finca de que forma parte de ocho  
enteros seis centésimas por ciento. -----

**REFERENCIA CATASTRAL:** 9773313YH1497D0019WU. ----

**INSCRITA** en el Registro de la Propiedad de  
Alicante número DOS al tomo 2042, libro 1012, folio  
130, **finca 56603**, inscripción 3<sup>a</sup>. -----

**10.- URBANA.- NUMERO DOS-10.- Vivienda tipo "2",**  
situada en la planta quinta del edificio sito en  
Alicante, en la calle Las Navas, 32, con acceso  
desde el exterior a través del zaguán y núcleo de  
escaleras del edificio. -----

Dimensiones: Ocupa una superficie construida de  
ciento ochó metros noventa y cuatro decímetros  
cuadrados, más cinco metros con sesenta y cuatro  
decímetros cuadrados construidos de balcón/terraza.

DH1433177

09/2016



Siendo la superficie útil de noventa y cuatro metros ochenta y seis decímetros cuadrados más cuatro metros ochenta y cinco decímetros cuadrados útiles de balcón/terraza. -----

Son sus linderos: Frente, vivienda tipo "1" de esta misma escalera y planta y en parte patio de luces; derecha entrando, vuelos de la calle Navas; Izquierda, con lindero general del fondo; y al Fondo, el lindero general de la derecha del edificio. -----

Se le asigna una cuota de participación en el valor total de la finca de que forma parte de seis enteros setenta centésimas por ciento. -----

**REFERENCIA CATASTRAL:** 9773313YH1497D0020MT. ----

**INSCRITA** en el Registro de la Propiedad de Alicante número DOS al tomo 2042, libro 1012, folio 133, **finca 56605**, inscripción 3ª. -----

**11.- URBANA.-** NUMERO DOS-11.- Vivienda tipo "1" situada en la planta sexta del edificio sito en Alicante, en la calle Las Navas, 32, con acceso

desde el exterior a través del zaguán y núcleo de escaleras del edificio. -----

Dimensiones: Ocupa una superficie construida de ciento treinta metros treinta y tres decímetros cuadrados, más cinco metros con sesenta y cuatro decímetros cuadrados construidos de balcón/terraza.

Siendo la superficie útil de ciento catorce metros cuarenta y siete decímetros cuadrados, mas cuatro metros ochenta y cinco decímetros cuadrados útiles de balcón/terraza. -----

Son sus linderos: Frente, vivienda tipo "2" de esta misma escalera y planta y en parte patio de luces; derecha entrando, con el lindero general del fondo; Izquierda, vuelos de la calle Navas; y al Fondo, el lindero general de la izquierda del edificio. -----

Se le asigna una cuota de participación en el valor total de la finca de que forma parte de ocho enteros seis centésimas por ciento. -----

**REFERENCIA CATASTRAL:** 9773313YH1497D0021QY. ----

**INSCRITA** en el Registro de la Propiedad de Alicante número DOS al tomo 2042, libro 1012, folio 136, **finca 56607**, inscripción 3ª. -----

**12.- URBANA.-** NUMERO DOS-12.- Vivienda tipo "2",

09/2016



situada en la planta sexta del edificio sito en Alicante, en la calle Las Navas, 32, con acceso desde el exterior a través del zaguán y núcleo de escaleras del edificio. -----

Dimensiones: Ocupa una superficie construida de ciento ocho metros noventa y cuatro decímetros cuadrados, más cinco metros con sesenta y cuatro decímetros cuadrados construidos de balcón/terraza.

Siendo la superficie útil de noventa y cuatro metros ochenta y seis decímetros cuadrados mas cuatro metros ochenta y cinco decímetros cuadrados útiles de balcón-terraza. -----

Son sus linderos: Frente, vivienda tipo "1" de esta misma escalera y planta y en parte patio de luces; derecha entrando, vuelos de la calle Navas; Izquierda, con lindero general del fondo; y al Fondo, el lindero general de la derecha del edificio. -----

Se le asigna una cuota de participación en el valor total de la finca de que forma parte de seis

enteros setenta centésimas por ciento. -----

**REFERENCIA CATASTRAL:** 9773313YH1497D0022WU. ----

**INSCRITA** en el Registro de la Propiedad de Alicante número DOS al tomo 2042, libro 1012, folio 139, **finca 56609**, inscripción 3ª. -----

**13.- URBANA.-** NUMERO DOS-13.- Vivienda tipo "1", situada en la planta ático del edificio sito en Alicante, en la calle Las Navas, 32, con acceso desde el exterior a través del zaguán y núcleo de escaleras del edificio. -----

Dimensiones: Ocupa una superficie construida de ciento cuatro metros catorce decímetros cuadrados, más treinta metros ochenta decímetros cuadrados de terraza.-Siendo la superficie útil de noventa y un metros siete decímetros cuadrados más veintiocho metros con ochenta y siete decímetros cuadrados útiles de terraza. -----

Se compone de diversas dependencias. -----

Son sus linderos: Frente, vivienda tipo "2" de esta misma escalera y planta y en parte patio de luces; derecha entrando, con el lindero general del fondo; Izquierda, vuelos de la calle Navas; y al Fondo, el lindero general de la izquierda del edificio. -----

DH1433179

09/2016



Se le asigna una cuota de participación en el valor total de la finca de que forma parte de seis enteros cuarenta centésimas por ciento. -----

**REFERENCIA CATASTRAL:** 9773313YH1497D0023EI. ----

**INSCRITA** en el Registro de la Propiedad de Alicante número DOS al tomo 2042, libro 1012, folio 142, **finca 56611**, inscripción 3ª. -----

**14.- URBANA.-** NUMERO DOS-14.- Vivienda tipo "2", situada en la planta ático del edificio sito en Alicante, en la calle Las Navas, 32, con acceso desde el exterior a través del zaguán y núcleo de escaleras del edificio. -----

Dimensiones: Ocupa una superficie construida de ochenta y dos metros ochenta y cinco decímetros cuadrados, más treinta metros setenta decímetros cuadrados de terraza. -----

Siendo la superficie útil de setenta y un metros ochenta y un decímetros cuadrados mas veintiocho metros con setenta y ocho decímetros cuadrados útiles de terraza. -----

Se compone de diversas dependencias. -----

Son sus linderos: Frente, vivienda tipo "1" de esta misma escalera y planta y en parte patio de luces; derecha entrando, vuelos de la calle Navas; Izquierda, con lindero general del fondo; y al Fondo, el lindero general de la derecha del edificio. -----

Se le asigna una cuota de participación en el valor total de la finca de que forma parte de cinco enteros cuatro centésimas por ciento. -----

**REFERENCIA CATASTRAL:** 9773313YH1497D0024R0. ----

**INSCRITA** en el Registro de la Propiedad de Alicante número DOS al tomo 2042, libro 1012, folio 145, finca 56613, inscripción 3ª. -----

**DATOS COMUNES A TODAS LAS FINCAS OBJETO DE ESTA**

**ESCRITURA:** -----

**TÍTULO.** Adquiridas por compra a Corporación Inmobiliaria Intercont-Promo Barna, S.A. en escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Manuel Hurle González, el día 3 de abril de 2007, bajo el número 2010 de protocolo, cuya copia autorizada me exhibe y en la que practicaré el correspondiente rebaje. -----

DH1433180

09/2016



**REFERENCIAS CATASTRALES.** -----

Incorporo a esta matriz como **Anexo 1** **(Certificaciones Catastrales)** certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que yo, la Notario, he obtenido por los procedimientos telemáticos seguros y habilitados de conformidad con el artículo 6.6 de la Resolución de 28 de abril de 2.003, de la Dirección General del Catastro, que así lo acredita. -----

**IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES Y TASA DE RECOGIDA DE BASURAS.** -----

El Vendedor declara estar al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles ("IBI"), y la tasa de recogida de basuras por todas las Fincas durante todos los ejercicios fiscales no prescritos y en general, cuantos impuestos, tasas o contribuciones se devenguen por razón de las Fincas. -----

El Vendedor aporta copia del certificado de deudas con el Ayuntamiento correspondiente de fecha

7 de diciembre de 2016 acreditando tales extremos. Lo incorporo a esta matriz como **Anexo 2 (Certificado deuda Ayuntamiento)** El Vendedor manifiesta que desde la fecha indicada no se han devengado deudas adicionales con el Ayuntamiento y en tal caso, han sido puntualmente abonadas. -----

La parte adquirente me exonera a mí la Notario de solicitar información sobre las deudas pendientes del IBI, por darse por satisfecha con la información aportada por el Vendedor. -----

**GASTOS DE COMUNIDAD y OTROS GASTOS.- -----**

Advierto que el adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores y por las obras necesarias de conservación y accesibilidad reguladas en el artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal ("LPH"). El

DH1433181

09/2016



piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de estas obligaciones. -----

El Vendedor declara estar al corriente en el pago de todos los gastos devengados por razón de las Fincas, tanto por servicios y suministros que el Vendedor tenga, en su caso, obligación de abonar con relación a las Fincas, así como gastos de comunidad de propietarios correspondientes a todas aquellas Fincas sujetas a régimen de propiedad horizontal devengados hasta el día de hoy. -----

El Vendedor aporta copia de la certificación del Secretario de la Junta de Gobierno de la Comunidad de Propietarios. En la reseñada certificación no consta el visto bueno del Presidente de la Comunidad. La parte compradora exonera a la parte vendedora de la necesidad de obtenerlo para este otorgamiento. -----

Yo, la Notario, incorporo a esta matriz dicho certificado para que forme parte de la misma, como **Anexo 3 (Certificado Comunidad de Propietarios)**. --

Yo, la Notario, advierto a la parte vendedora de la conveniencia de comunicar por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad de propietarios el cambio de titularidad a los efectos previstos en el artículo 9.1 i) de la LPH y evitar una posible reclamación solidaria por los gastos de comunidad que correspondan al hoy comprador. También advierto que las derramas para el pago de mejoras no necesarias realizadas o por realizar en el edificio del que forma parte el inmueble transmitido serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras. -----

El Vendedor me requiere para autorizar a continuación en el día de hoy y bajo número posterior de protocolo, acta de envío de documento por correo de la notificación que me entrega para su envío a la comunidad de propietarios. -----

**SITUACIÓN ARRENDATÍCIA.**-----

El Vendedor manifiesta y garantiza que ciertas Fincas objeto de esta escritura se encuentran actualmente arrendadas en virtud de los contratos de arrendamiento que se relacionan en el cuadro

DH1433182

09/2016



identificativo de arrendamientos que se incorpora a la presente como **Anexo 4 (Contratos de Arrendamiento)**. -----

Por aplicación de lo establecido en el artículo 25.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos ("LAU"), no existen derechos de adquisición preferente a favor de los arrendatarios de las Fincas, por cuanto el Vendedor declara bajo su responsabilidad que transmite conjuntamente, mediante el presente Contrato, la totalidad de las Fincas de su propiedad que forman parte de un mismo inmueble, finca, edificio o promoción inmobiliaria. -----

Asimismo, el Vendedor manifiesta y garantiza que los referidos Contratos de Arrendamiento están vigentes y declara que se encuentra al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones derivadas de los Contratos de Arrendamiento, en los términos recogidos en la Estipulación Novena del Contrato de Compraventa y en los Anexos de dicho Contrato

relativos a los Contratos de Arrendamiento, debidamente actualizados en esta Escritura.

Manifiesta que algunos arrendatarios a fecha 10 de febrero de 2017 se encuentran en situación de mora en el pago de la renta. Me exhibe y a su requerimiento incorporo a esta matriz como Anexo 5 (Deuda de Arrendatarios), un listado de los arrendatarios morosos con indicación de la cuenta adeudada a 10 de febrero de 2017. -----

**LITIGIOS Y RECLAMACIONES:** -----

El Vendedor manifiesta que no existen con relación a las Fincas litigios o reclamaciones judiciales en curso. -----

**CERTIFICADOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA:** -----

Conforme al R.D. 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, la parte vendedora hace constar que ha obtenido el certificado de eficiencia energética de las Fincas objeto de esta escritura, el cual se encuentra en vigor y que me exhibe a fin de incorporarlo a esta escritura matriz en testimonio y reproducirlo en las copias que de la misma se expidan, como **Anexo 6 (Certificado de Eficiencia**

DH1433183

09/2016



Energética). -----

**DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO URBANÍSTICO:** -----

Las Fincas transmitidas no se encuentran incluidas en área de tanteo y retracto en los términos previstos por la legislación urbanística.

**ESTADO DE CARGAS.-** Las Fincas, se encuentran gravadas: -----

a) Con una servidumbre de paso gratuita a favor del componente UNO, finca registral 34.709;

b) Con las afecciones fiscales que constan en la Información Registral. -----

Información sobre la titularidad y cargas: -----

La descripción de las Fincas, su titularidad y situación de cargas, en la forma expresada en los párrafos anteriores resulta de las manifestaciones de la parte transmitente, de las notas simples por mí recibidas y del título de propiedad que me exhibe. -----

Yo, la Notario, he recibido por e-mail hace menos de diez días naturales notas simples del

Registro de la Propiedad que incorporo a esta matriz como **Anexo 7 (Información Registral)**; sin que yo, la Notario haya podido tener acceso telemático a los Libros del Registro por imposibilidad técnica de éste. Advierto a los otorgantes, que, al no ser la información registral del momento de la autorización de esta escritura, pudiera haber discordancia entre ella y el contenido de los Libros del Registro. -----

De la reseñada información registral resulta que coincide la descripción de las Fincas y la titularidad, y en cuanto al estado de cargas, figuran las que constan en las notas incorporadas, la servidumbre y las afecciones fiscales anteriormente indicadas. -----

II.- Que en virtud del contrato de compraventa de fecha 18 de noviembre de 2016, posteriormente novado en fecha 19 de diciembre de 2016, "AHORRO CORPORACIÓN PATRIMONIO INMOBILIARIO, F.I.I., en liquidación" ha vendido a "MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO, S.A.U.", que ha comprado, una **Cartera de Inmuebles** que comprende, entre otros, los que se son objeto de compraventa en esta escritura (el "**Contrato de Compraventa**"). Dicha compraventa de la

DH1433184



09/2016



Cartera de Inmuebles se instrumentaliza en tantas escrituras de compraventa independientes como promociones integran la Cartera, y en una escritura complementaria común que han otorgado las partes ante mí, en el día de hoy, bajo el número 114 de mi protocolo, recogiendo en ella los PACTOS OBLIGACIONALES NO INSCRIBIBLES, por ser comunes a todas las compraventas (la "Escritura de Pactos Obligatorios no Inscribibles"). -----

III.- Y llevando a efecto lo que los comparecientes tienen convenido, otorgan la presente bajo las siguientes, -----

----- ESTIPULACIONES -----

PRIMERO.- COMPRAVENTA: -----

"AHORRO CORPORACIÓN PATRIMONIO INMOBILIARIO, F.I.I., en liquidación" vende y transmite a la entidad "MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO, S.A.U., Sociedad Unipersonal" que compra y adquiere las Fincas descritas en esta escritura, bajo el apartado I del expositivo: -----

- como cuerpo cierto; -----
- junto con cuantos usos y derechos le sean inherentes y accesorios; -----
- por el precio a tanto alzado indicado en la Estipulación Segunda siguiente. -----
- libres de cualesquiera cargas y gravámenes, afecciones, condiciones resolutorias, derechos de retención u opción, sin limitaciones o restricciones de carácter dispositivo (y, en particular, libres de derechos de adquisición preferente de los arrendatarios en virtud de los Contratos de Arrendamiento por aplicación del artículo 25.7 de la LAU, y/o compromisos de venta a favor de terceros), a excepción de: (i) aquellas cargas y gravámenes, servidumbres y afecciones contempladas en la Información Registral a la fecha otorgamiento del Contrato de Compraventa, que ha quedado incorporada en un CD que ha sido depositado por las partes mediante acta otorgada ante mí, en el día de hoy, con carácter previo a la presente, y ello, en atención a lo dispuesto en la Escritura de Pactos Obligatorios no Inscribibles; (ii) así como las derivadas de la propiedad horizontal a la que pudieran pertenecer y de los estatutos de

DH1433185

09/2016



comunidad de propietarios, en su caso; -----

- al corriente en el pago de todos los gastos (incluidos los gastos de comunidad, servicios y suministros, gastos de urbanización), tasas e impuestos (incluido expresamente el Impuesto sobre Bienes Inmuebles); -----

- en el estado de construcción y conservación en el que se encontraban en la fecha de firma del Contrato de Compraventa; -----

- libres de precaristas y ocupantes y sin más arrendatarios que aquellos que se relacionan en el cuadro incorporado. -----

- en el estado urbanístico, administrativo, de licencias y medioambiental en que se encontraban en el momento de suscripción del Contrato de Compraventa, haciendo constar el Vendedor que ha procedido a la renovación de las cédulas de habitabilidad de las viviendas objeto de la presente transmisión de cuyas declaraciones responsables presentadas al efecto deduzco copia y

dejo incorporadas a la presente como **Anexo 8**  
**(Declaraciones Responsables)**; -----

- libres de empleados (entendiendo por empleado  
aquel que hubiese concertado un contrato de trabajo  
con el Vendedor); -----

- libres de procedimientos de desahucio,  
reclamaciones y procedimientos judiciales o  
administrativos de cualquier naturaleza. -----

- fuera de cualquier área de tanteo o retracto  
en los términos previstos por la legislación  
urbanística; -----

- con todos los derechos que a esta fecha pueda  
tener el Vendedor sobre todo el mobiliario y  
enseres que existen en el interior de las Fincas,  
según lo recogido, en cada caso, en los Contratos  
de Arrendamiento. -----

Todo ello complementado con la Escritura de  
Pactos Obligatorios No Inscriptibles, que las  
partes han suscrito en escritura otorgada ante mí  
el día de hoy bajo el número 114 de mi protocolo y  
cuyo contenido no se repite aquí para evitar  
repeticiones innecesarias. -----

Cada una de las Partes en lo que a ella compete  
ratifica el contenido de los Expositivos de esta

DH1433186

09/2016



escritura, otorgándoles naturaleza vinculante y dispositiva para la presente relación contractual como si hubiesen estado incluidos en estas Estipulaciones (se entenderán que están en los Expositivos por un tema de orden en el documento, por formato o redacción); pero son obligaciones, acuerdos o pactos o manifestaciones o garantías igual que las Estipulaciones. -----

Conforme a los artículos 609 y 1.462 del Código Civil la presente escritura de compraventa conlleva la tradición instrumental, por lo que la parte compradora adquiere la propiedad de las Fincas objeto de la misma. -----

**SEGUNDO.- PRECIO.** -----

(. . .) -----

**TERCERO.- FORMA DE PAGO.** -----

(. . .) -----

Por todo ello, la parte vendedora otorga a la compradora firme y eficaz carta de pago, salvo buen fin. -----

**CUARTO.- GASTOS E IMPUESTOS -----**

Los honorarios notariales devengados por el otorgamiento de la presente escritura correrán a cargo del Comprador. Los impuestos devengados como consecuencia del otorgamiento de la misma serán asumidos por las Partes, conforme quien tenga la condición de sujeto pasivo según la Ley. -----

**QUINTO.- TRIBUTACIÓN DE LA COMPRAVENTA. -----**

El Vendedor y el Comprador manifiestan y declaran expresamente que, a efectos de la presente compraventa de Fincas, son sujetos pasivos del Impuesto sobre el Valor Añadido (el "IVA"), encontrándose por tanto la operación sujeta a IVA. La presente transmisión de las Fincas se encuentra sujeta pero exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.Uno.22º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, al tratarse de una segunda transmisión de edificación, encontrándose, en consecuencia, sometida a tributación por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de Transmisiones

DH1433187

09/2016



Patrimoniales Onerosas ("TPO"), que procederá a liquidar el Comprador como sujeto pasivo del mismo. El Comprador hace constar expresamente, a estos efectos, el derecho a la aplicación a la presente adquisición de las Fincas de la bonificación del 95 por 100 de la cuota del Impuesto, prevista en el artículo 45.I.B.22 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, respecto de la totalidad de las Fincas objeto de transmisión en esta escritura. A tal efecto, el Comprador manifiesta que tiene la condición de Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (**SOCIMI**) de las previstas en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan este tipo de entidades, y que las Fincas (viviendas) objeto de la presente transacción se adquieren para destinarlas a su arrendamiento como viviendas. Considerando lo anterior, el Vendedor entrega en este acto al Comprador la respectiva

factura por la parte del precio exento del IVA, copia de la cual queda unida a la presente como **Anexo 13 (Factura)**. -----

**SEXTO.- CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.** -----

**6.1 Subrogación en los Contratos de Arrendamiento.** -----

En virtud de la presente escritura, el Comprador, queda subrogado en los Contratos de Arrendamiento por ministerio de la Ley en la posición de arrendador, sustituyendo al Vendedor en dicha posición y asumiendo todos los derechos y obligaciones que corresponden al arrendador que se devenguen desde el día de hoy. -----

**6.2 Notificación a los arrendatarios.** -----

Las Partes me entregan todas las notificaciones que realizarán a través de acta de envío de documento por correo que autorizaré en el día de hoy, bajo número posterior de protocolo, con el objeto de comunicar a los arrendatarios el cambio de arrendador. -----

**6.3 Fianzas arrendaticias.** -----

El Vendedor manifiesta que ha percibido de los arrendatarios las correspondientes fianzas legales y que, a día de hoy, a su leal saber y entender, no

09/2016



hay ninguna cantidad pendiente de pago por los arrendatarios en concepto de fianza legal. Cuadro de fianzas incorporo a esta matriz como **Anexo 14 (Cuadro de fianzas)**. -----

De este modo, el Vendedor manifiesta que las fianzas legales recibidas por los Contratos de Arrendamiento se encuentran depositadas ante el organismo competente de la Comunidad Autónoma en régimen ordinario. -----

El Vendedor cede en este acto al Comprador, conjuntamente con las Fincas, todas las expresadas fianzas legales. A tal efecto, con el fin de obtener el traspaso a favor del Comprador de las cantidades depositadas en relación con los citados Contratos de Arrendamiento, las Partes me requieren a mí, la Notario, para autorizar a continuación, en el día de hoy y bajo número posterior de protocolo, acta de envío de documentos por correo de la notificación que me entregan para su envío. -----

**6.4 Garantías adicionales.** -----

El Vendedor también cede en este acto al Comprador, que acepta, las garantías adicionales otorgadas por los arrendatarios en virtud de los Contratos de Arrendamiento, consistentes en: a) seguros con cobertura por impago de renta; b) depósitos en efectivo y c) fianzas personales. Cuadro de garantías adicionales incorporo a esta matriz como **Anexo 15 (Cuadro de garantías adicionales)** -----

El Vendedor entrega en este acto al Comprador las garantías adicionales consistentes en depósitos en efectivo, por importe total de **diez mil setecientos cincuenta euros (10.750 €)**, mediante cheque bancario nominativo con cargo a la cuenta titularidad del Vendedor número ES04 2000 0002 21 8690554706, copia del cheque se incorpora a esta escritura como **Anexo 16 (Cheque Garantías)**. -----

Al objeto de notificar a los garantes la subrogación del Comprador como nuevo propietario en los respectivos Contratos de Arrendamiento de sus garantizadas, las Partes, me requieren a mí, la Notario, para autorizar a continuación, en el día de hoy y bajo número posterior de protocolo, acta de envío de documentos por correo de las

DH1433189

09/2016



notificaciones que me entregan para su envío. -----

**SÉPTIMO.- CONTRATOS CON TERCEROS** -----

El Vendedor ha suscrito un contrato de servicios con tercero. -----

Las Partes han acordado la cesión por el Vendedor al Comprador de los derechos y obligaciones derivados del Contrato de Servicios celebrado por el Vendedor con tercero en relación con las Fincas. -----

Al objeto de notificar al prestador del correspondiente servicio la subrogación del Comprador como "propiedad" en dicho contrato, el Comprador me requiere a mí, la Notario, para autorizar a continuación, en el día de hoy y bajo número posterior de protocolo, acta de envío de documentos por correo de la notificación que me entregan para su envío. -----

Asimismo, el Vendedor suscribió un contrato de comercialización de inmuebles con la entidad Fincas Forcadell, S.L.U. en fecha 7 de octubre de 2013, en

relación a varios inmuebles entre los que se incluyen las Fincas objeto de la presente compraventa. El Comprador manifiesta que no quedará subrogado en el referido contrato de comercialización y el Vendedor manifiesta que el mismo se encuentra resuelto a la fecha de la presente escritura, debiendo el Vendedor mantener al Comprador indemne por cualesquiera responsabilidades que puedan devengarse de tal contrato. -----

**OCTAVO.- LIQUIDACIÓN DE INGRESOS Y GASTOS,  
ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN Y OTROS -----**

En cuanto al procedimiento de liquidación de ingresos y gastos, entrega de documentación y demás obligaciones acordadas por las Partes en el Contrato de Compraventa, las Partes se remiten de forma expresa a la Escritura de Pactos Obligatorios no Inscribibles, autorizada a día de hoy con carácter anterior a la presente compraventa, dando el Comprador por recibida la documentación original de la que dispone el Vendedor, que queda relacionada en el **Anexo 17 (Documentación Entregada)**. -----

**NOVENO.- REQUERIMIENTO COMUNICACIÓN PLUSVALÍA. -**

DH1433190

09/2016



A los efectos de levantar el cierre registral previsto en el art. 254-5 de la Ley Hipotecaria respecto del documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, ambas partes me requieren a mí la Notario, para que remita por medios telemáticos copia de la presente al Ayuntamiento a los efectos de comunicarle que dicha escritura contiene acto o contrato determinante de dicho impuesto. -----

Para el caso que el Ayuntamiento correspondiente no tenga habilitados los medios técnicos necesarios para la indicada presentación telemática, o no emita justificante de recepción, ambas partes me

requieren a mí la Notario, para que remita por correo administrativo al Ayuntamiento correspondiente y con el valor de la comunicación a que se refiere el reseñado art. 110-6-b, copia simple de esta escritura junto con un oficio haciendo saber el objeto de la presentación. -----

Yo la Notario acepto el requerimiento, de cuyo resultado extenderé las correspondientes diligencias, incorporando por testimonio o el justificante de la comunicación emitido por el sistema al amparo del convenio suscrito entre la Federación Española de Municipios y Provincias y el Consejo General del Notariado o, en su caso, el correspondiente resguardo del envío por correo,. --

**DÉCIMO.- SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN.** Solicitan expresamente del señor Registrador de la Propiedad competente, la inscripción de la presente escritura, incluso parcial. -----

**UNDÉCIMO.- PRESENTACIÓN TELEMÁTICA.** Los comparecientes solicitan la presentación telemática de copia autorizada electrónica de esta escritura al Registro de la propiedad de modo que se considere como presentante a DON JAVIER GARCÍA TESO, con D.N.I. 70.248.025-E. Subsidiariamente si

DH1433191



09/2016



por imposibilidad técnica no fuese posible dicha presentación, remitiré por fax la comunicación prevista en el artículo 249 del Reglamento Notarial. -----

----- OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN. -----

Hago las reservas y advertencias legales, en especial las de carácter fiscal; a) en cumplimiento del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, advierto sobre las consecuencias fiscales o de otra índole que se derivarían de las declaraciones o falsedades en documento público; b) Igualmente advierto de lo dispuesto en los artículos 107 y 110, número 6 del texto refundido de la Ley de Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2003, de 5 de marzo, respecto al Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de naturaleza urbana. c) Asimismo advierto de la obligación de presentación al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en el plazo de treinta días

hábiles y de la afección de los bienes al pago de dicho impuesto. d) También advierto expresamente que los inmuebles transmitidos quedan afecto al pago de la totalidad de la cuota tributaria pendiente de pago por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) en los términos del artículo 79 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. -----

También advierto que el Registro de la Propiedad no practicará la inscripción de la presente escritura mientras no se haya presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. -----

Hago las reservas y advertencias establecidas en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y así los comparecientes quedan informados y aceptan la incorporación de sus datos a los ficheros automatizados existentes en la Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial,

DH1433192

09/2016



sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas que estipula la Ley. Su finalidad es realizar la formalización de la presente escritura, su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. La responsable de dichos ficheros soy yo, la Notario autorizante, doña Lucía María Serrano de Haro Martínez, y la dirección es la de mi notaría sita en la calle Zurbarán 8, piso 2º, 28010 Madrid. -----

Leída por mí esta escritura a los comparecientes, después de advertirles de su derecho a leerla por sí, al que renuncian, la encuentran conforme a su voluntad por lo que la firman. -----

Yo, la Notario, expresamente doy fe de haber identificado a los otorgantes en la forma antes indicada, de que a mi juicio tienen capacidad y legitimación para el otorgamiento de esta escritura, de que el consentimiento que en ella se

contiene ha sido prestado libremente y de que este otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes. -

De todo lo demás consignado en este instrumento público, que queda extendido en veintiocho folios de papel timbrado del Estado para uso exclusivo en los documentos notariales, serie DE, el presente y los veintisiete anteriores en número correlativo, yo, la Notario, doy fe. -----

-----  
Siguen las firmas de los comparecientes. Está el sello oficial de la Notaría. Firmado, signado y rubricado por la Notario autorizante, doña Lucía María Serrano de Haro Martínez. -----

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

DH1433193

09/2016



**ES SEGUNDA COPIA PARCIAL** - SIN QUE EN LO OMITIDO HAYA NADA QUE AMPLIE, RESTRINJA, MODIFIQUE O CONDICIONE LO INSERTO- **Y SIN DOCUMENTOS UNIDOS**, DE LA MATRIZ NÚMERO AL PRINCIPIO INDICADO DE MI PROTOCOLO GENERAL CORRIENTE DEL AÑO, EN DONDE QUEDA ANOTADA. LA EXPIDO SIN EFECTOS EJECUTIVOS YO, **LUCÍA MARÍA SERRANO DE HARO MARTÍNEZ, NOTARIO DE MADRID,** PARA "MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A." EL DIA VEINTINUEVE DE MARZO DE DOS MIL DIECISIETE; EN VEINTISIETE FOLIOS DE PAPEL TIMBRADO DEL ESTADO DE USO EXCLUSIVO EN DOCUMENTOS NOTARIALES DE LA SERIE DH, NUMEROS 1433167 Y LOS VEINTISEIS SIGUIENTES EN ORDEN Y NÚMERO CORRELATIVO. **DOY FE.**





**Registro de la Propiedad  
de Alicante Nº2**

Arquitecto Morell, 19, 4º derecha - 03003 Alicante  
Telf. 965.22.70.42 - fax 965.92.49.33  
correo electrónico: alicante2@registrodelapropiedad.org

**Número de Entrada : 626/2017**

Fecha Presentación: diecisiete de Febrero del año dos mil diecisiete; aportada primera copia autorizada el día 22 de marzo de 2.017.-

**Asiento número: 1731/73**

Protocolo y Notario: 125/2.017 DOÑA LUCÍA MARÍA SERRANO DE HARO MARTÍNEZ Madrid

Previa calificación registral, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, he INSCRITO el dominio de las fincas a que se refiere el precedente documento a favor de **MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI SAU**, por título de compra, en los siguientes tomos, libros y folios:

**FINCA:** Nº 56587 del municipio de ALICANTE SECCION 2 , inscrita en el TOMO: 2.044, LIBRO: 1.014 de ALICANTE SECCION 2, FOLIO: 152, INSCRIPCIÓN/ANOTACION 5ª. IDUFIR:03041000481021.

**FINCA:** Nº 56589 del municipio de ALICANTE SECCION 2 , inscrita en el TOMO: 2.042, LIBRO: 1.012 de ALICANTE SECCION 2, FOLIO: 110, INSCRIPCIÓN/ANOTACION 5ª. IDUFIR:03041000481038.

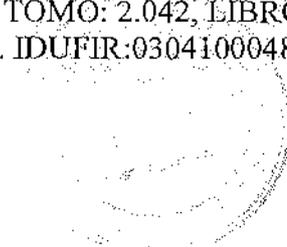
**FINCA:** Nº 56591 del municipio de ALICANTE SECCION 2 , inscrita en el TOMO: 2.042, LIBRO: 1.012 de ALICANTE SECCION 2, FOLIO: 113, INSCRIPCIÓN/ANOTACION 5ª. IDUFIR:03041000481045.

**FINCA:** Nº 56593 del municipio de ALICANTE SECCION 2 , inscrita en el TOMO: 2.042, LIBRO: 1.012 de ALICANTE SECCION 2, FOLIO: 116, INSCRIPCIÓN/ANOTACION 5ª. IDUFIR:03041000481052.

**FINCA:** Nº 56595 del municipio de ALICANTE SECCION 2 , inscrita en el TOMO: 2.042, LIBRO: 1.012 de ALICANTE SECCION 2, FOLIO: 119, INSCRIPCIÓN/ANOTACION 5ª. IDUFIR:03041000481069.

**FINCA:** Nº 56597 del municipio de ALICANTE SECCION 2 , inscrita en el TOMO: 2.042, LIBRO: 1.012 de ALICANTE SECCION 2, FOLIO: 122, INSCRIPCIÓN/ANOTACION 5ª. IDUFIR:03041000481076.

**FINCA:** Nº 56599 del municipio de ALICANTE SECCION 2 , inscrita en el TOMO: 2.042, LIBRO: 1.012 de ALICANTE SECCION 2, FOLIO: 125, INSCRIPCIÓN/ANOTACION 5ª. IDUFIR:03041000481083.



**FINCA:** Nº 56601 del municipio de ALICANTE SECCION 2 , inscrita en el TOMO: 2.042, LIBRO: 1.012 de ALICANTE SECCION 2, FOLIO: 128, INSCRIPCIÓN/ANOTACION 5ª. IDUFIR:03041000481090.

**FINCA:** Nº 56603 del municipio de ALICANTE SECCION 2 , inscrita en el TOMO: 2.042, LIBRO: 1.012 de ALICANTE SECCION 2, FOLIO: 131, INSCRIPCIÓN/ANOTACION 5ª. IDUFIR:03041000481106.

**FINCA:** Nº 56605 del municipio de ALICANTE SECCION 2 , inscrita en el TOMO: 2.042, LIBRO: 1.012 de ALICANTE SECCION 2, FOLIO: 134, INSCRIPCIÓN/ANOTACION 5ª. IDUFIR:03041000481113.

**FINCA:** Nº 56607 del municipio de ALICANTE SECCION 2 , inscrita en el TOMO: 2.042, LIBRO: 1.012 de ALICANTE SECCION 2, FOLIO: 137, INSCRIPCIÓN/ANOTACION 5ª. IDUFIR:03041000481120.

**FINCA:** Nº 56609 del municipio de ALICANTE SECCION 2 , inscrita en el TOMO: 2.042, LIBRO: 1.012 de ALICANTE SECCION 2, FOLIO: 140, INSCRIPCIÓN/ANOTACION 5ª. IDUFIR:03041000481137.

**FINCA:** Nº 56611 del municipio de ALICANTE SECCION 2 , inscrita en el TOMO: 2.042, LIBRO: 1.012 de ALICANTE SECCION 2, FOLIO: 143, INSCRIPCIÓN/ANOTACION 5ª. IDUFIR:03041000481144.

**FINCA:** Nº 56613 del municipio de ALICANTE SECCION 2 , inscrita en el TOMO: 2.042, LIBRO: 1.012 de ALICANTE SECCION 2, FOLIO: 146, INSCRIPCIÓN/ANOTACION 5ª. IDUFIR:03041000481151.

Se han puesto notas de afección fiscal por plazo de 5 años al margen de dichas inscripciones.-

Se han puesto notas al margen referente al Certificado de Eficiencia Energética, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 14.3 del Decreto Autonómico 39/2.015, de 2 de Abril.-

Se ha hecho constar por nota al margen, el Código Registral Único -IDUFIR- de estas fincas.

**No ha sido posible efectuar la coordinación catastro-registro en los términos previstos en los artículos 9 y 10 de la ley hipotecaria.**

Desde este momento la Ley presume a todos los efectos, que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular en la forma determinada por el asiento practicado, encontrándose bajo la salvaguardia de los Tribunales.-

**BASE DECLARADA.-** Números de Arancel: 1, 2, 3 y 4.-

**HONORARIOS INCLUIDO I.V.A.:** 3.196,35 euros según minuta.-

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



## Registro de la Propiedad de Alicante N<sup>o</sup>2

Arquitecto Morell, 19, 4<sup>a</sup> derecha - 03003 Alicante  
Telf. 965.22.70.42 - fax 965.92.49.33  
correo electrónico: alicante2@registrodelapropiedad.org

Este documento ha sido firmado con: firma electrónica reconocida por MARGARITA GONZALEZ DE LA TORRE RODRIGO registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE ALICANTE 2 a día diez de Abril del año dos mil diecisiete.



(\*) C.S.V. : 203041084D370E22

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano u entidad emisora. (Aits. 38,5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

