



**INFORME DE VALORACION PARA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE MERCADO
DE 12 VIVIENDAS Y 12 PLAZAS DE GARAJE EN EDIFICIO RESIDENCIAL
COLECTIVO DE PROTECCION OFICIAL**

**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).**

PLAZA PALMIRA, 1

31590 CASTEJON, NAVARRA

EXPEDIENTE: 597060.18V01

**INFORME DE VALORACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS ELEMENTOS
12 VIVIENDAS Y 12 GARAJES EN EDIFICIO RESIDENCIAL COLECTIVO DE
PROTECCION OFICIAL**

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
28006 - Madrid
CIF: A87649042

1.3. FINALIDAD

FINALIDAD LEGAL: Determinar su Valor de Mercado
Determinar el valor de mercado de 12 viviendas de Protección Oficial con garajes vinculados en planta baja, situadas en la plantas primera y segunda, que constituyen el edificio señalado con el nº 1 de la Plaza Palmira, de la localidad de Castejón, Navarra, 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 cuatro años y medio y venta de las viviendas, de forma lineal, en dos años a partir de la extinción del régimen de Protección Oficial.

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: CASTEJON
 NUCLEO POSTAL: CASTEJÓN
 PROVINCIA: NAVARRA
 COMUNIDAD AUTÓNOMA: NAVARRA
 EMPLAZAMIENTO: Plaza PALMIRA, Nº 1
 CÓDIGO POSTAL: 31590
 COORDENADAS GPS: LATITUD 42.167492700 y LONGITUD -1.684648700

IDENTIFICACION REGISTRAL DEL INMUEBLE VALORADO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Nº 1 de TUDELA

UNIDAD	SECCIÓN	FINCA	LIBRO	TOMO	FOLIO	INSCRIPCIÓN
Residencial Piso						
Edificio	---	Varias	---	---	---	---
Anexo Garaje						

UNIDAD	SECCIÓN	FINCA	LIBRO	TOMO	FOLIO	INSCRIPCIÓN
Garajes	- - -	Varias	---	---	---	---

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
Residencial Piso	
Edificio	Varias
Anexo Garaje	
Garajes	Varias

OBSERVACIONES:

Se aporta como anexo al presente informe Escritura de Compraventa, Documentación Catastral, Cédula de Calificación Definitiva y Modulos VPO vigentes en Navarra para el año 2018.

ESTADO DEL INMUEBLE:

Terminado

TIPO DE INMUEBLE:

Primera residencia.

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

3.1. COMPROBACIONES REALIZADAS

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

3.2. DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

- Plano de situación

- Reportaje fotográfico
- Croquis del inmueble
- Información Catastral descriptiva y gráfica
- Plano urbanístico
- Fotocopia Escritura Propiedad
- MODULOS VPO NAVARRA 2018
- CUADRO VALORES RENTA

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1. TIPO DE NÚCLEO

TIPO DE NÚCLEO:	Castejón es un municipio de la Comunidad Foral de Navarra, perteneciente a la merindad de Tudela, situada en la ribera de Navarra, y a 90 km de la capital de la comunidad, Pamplona.
ACTIVIDAD PRINCIPAL:	Vinculada a la agricultura y la industria.
EXTENSIÓN SUPERFICIAL:	Tiene una superficie de 18,07 km ² .

4.2. OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

OCUPACIÓN LABORAL:	Las principales actividades económicas son de tipo agrícola y ganadero. Destacan como cultivos en el secano, olivar, almendros, viña y cereal, y en regadío, cereal, alfalfa y viña.
NIVEL DE RENTA:	El nivel de renta de la población es medio.

4.3. POBLACIÓN

POBLACION:	Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2017, a 1 de enero la población ascendía a 4.116 habitantes de derecho.
------------	--

4.4. EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

EVOLUCION DE LA POBLACION:	La tendencia, respecto al padrón de 2005, es decreciente.
DENSIDAD DE POBLACION:	227,78 Hab/km ² .

4.5. DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

DELIMITACIÓN DEL ENTORNO:	Urbano en zona de ensanche del municipio.
USO PREDOMINANTE:	Edificaciones de uso residencial.
ORDENACIÓN:	Mixta de edificios en altura y unifamiliares.
NIVEL DE DESARROLLO:	Lento. Ritmo de desarrollo ralentizado a causa de la relación oferta-demanda.

ANTIGÜEDAD CARACTERÍSTICA:	La antigüedad media de los edificios del entorno se sitúa entre 10 y 25 años.
RENOVACIÓN:	Actuaciones puntuales de renovación por sustitución.
GRADO DE CONSOLIDACIÓN:	Medio-bajo, inferior al 50%, existe suelo vacante.

4.6. CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

PAVIMENTACIÓN:	Asfaltado de viales y pavimentado de aceras.
SANEAMIENTO:	Dispone de red general de alcantarillado.
ALUMBRADO PÚBLICO:	Dispone de alumbrado público.
ABASTECIMIENTO DE AGUA:	Suministro mediante red general de abastecimiento de agua.
SUMINISTRO ELECTRICO:	Suministro eléctrico mediante compañía.
CALIDAD INFRAESTRUCTURAS:	La calidad de las infraestructuras es media.
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Las infraestructuras de la vía pública de acceso al inmueble presentan buen estado de conservación.

4.7. EQUIPAMIENTO

ASISTENCIAL:	Equipamientos asistenciales adecuados.
COMERCIAL:	Adecuado equipamiento comercial en las proximidades.
DEPORTIVO:	Adecuado equipamiento deportivo en las proximidades.
ESCOLAR/EDUCATIVO:	Centros de enseñanza primaria y secundaria próximos.
LÚDICO:	Adecuado equipamiento lúdico.
ZONAS VERDES:	Zonas verdes adecuadas en las proximidades.

4.8. COMUNICACIONES EXISTENTES

COMUNICACIONES INTERURBANAS:	Buenas.
RED VIARIA:	Red Nacional de carreteras y autopistas.
AEROPUERTO:	No en el municipio, pero sí en la provincia.
ESTACIÓN DE TREN:	Dispone de estación de tren cercana.
AUTOBUSES INTERURBANOS:	Dispone de estación de autobuses cercana.
METRO:	El municipio no dispone de red de metro.
APARCAMIENTOS SUPERFICIE:	El aparcamiento en superficie es adecuado.

5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1. DESCRIPCIÓN

OSERVACIONES: Por tratarse de elementos de edificio se prescinde de este apartado.

5.2. INFRAESTRUCTURAS

INFRAESTRUCTURAS 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 residencial en bloque aislado.
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE: Dispone de tres plantas sobre rasante.
Nº DE PLANTAS BAJO RASANTE: No dispone de planta bajo rasante.
USO PREDOMINANTE: Residencial. Planta baja destinada a garajes tipo cochera.

6.2. DISTRIBUCIÓN

RESIDENCIAL PISO

VIVIENDAS Viviendas situadas en planta primera y segunda señaladas con las letras A, B, C, D, E y F.
Las viviendas A, C, D y F constan de salón, dos dormitorios, cocina y baño.
Las viviendas B y E constan de salón, tres dormitorios, cocina y dos baños.

ANEXO GARAJE

PLANTA BAJA Cocheras situadas en planta baja.

6.3. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

CIMENTACION: Hormigón armado.
ESTRUCTURA: Porticada de hormigón armado con forjados unidireccionales.

CUBIERTA: Inclinada de teja cerámica.
 FACHADA: Ladrillo cara vista.

6.4. TERMINACIONES

RESIDENCIAL PISO

VIVIENDAS	PAVIMENTOS	PARAMENTOS VERTICALES	TECHOS
Salón	PARQUET	PINTADAS	PINTADOS
Dormitorio	PARQUET	PINTADAS	PINTADOS
Cocina	GRES	ALICATADAS	PINTADOS
Baño	GRES	ALICATADAS	PINTADOS

ANEXO GARAJE

PLANTA BAJA	PAVIMENTOS	PARAMENTOS VERTICALES	TECHOS
Garaje	HORMIGÓN PULIDO	PINTURA	PINTURA

6.5. CARPINTERÍA EXTERIOR

RESIDENCIAL PISO

CARPINTERÍA EXTERIOR: Aluminio lacado con doble acristalamiento y persianas enrollables de PVC.

ANEXO GARAJE

CARPINTERÍA EXTERIOR: Metálica

6.6. CARPINTERÍA INTERIOR

RESIDENCIAL PISO

CARPINTERÍA INTERIOR: Madera barnizada.

6.7. INSTALACIONES ESPECÍFICAS

AGUA CALIENTE: Individual mediante caldera de gas.
 CALEFACCIÓN: Individual mediante caldera de gas.
 FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS: Instalación empotrada con grifería estandar y aparatos sanitarios de porcelana vitrificada.

PORTERO AUTOMÁTICO: El edificio dispone de portero automático.
 ASCENSORES: El edificio no dispone de ascensor.
 CLIMATIZACIÓN: No dispone.
 INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD: Según normativa.

6.8. SITUACION ACTUAL - ESTADO ACTUAL

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Las viviendas se encuentran en normal estado de conservación en general.
 REFORMAS EFECTUADAS: No se aprecian.
 OBSERVACIONES: La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado prácticas específicas que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o vicios ocultos.

6.9. ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	ANTIGÜEDAD (Años)	EDAD EFECTIVA (Años)	USO PRINCIPAL	VIDA UTIL TOTAL
Residencial Piso				
Edificio	17	17	Residencial	100
Anexo Garaje				
Garajes	17	17	Residencial	100

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 ²)
	Parcela (m ²)	Util (m ²)	Construida (m ²)	CCC (m ²)	Parcela (m ²)	Util (m ²)	Construida (m ²)	CCC (m ²)	
Residencial Piso									
Edificio	---	876,80	876,80	1.044,00	---	876,80	---	---	1.044,00
Anexo Garaje									
Garajes	---	250,05	---	288,00	---	250,05	---	---	288,00

USO CONSIDERADO	CATASTRAL		
	Construida (m ²)	CCC (m ²)	
Residencial Piso			
Edificio	71,00	78,96	
Anexo Garaje			
Garajes	24,00	---	

Se adoptan como superficies comprobadas las superficies útiles que constan en la escritura aportada. Estas superficies son las que se emplean en el cálculo del valor máximo legal. Para el cálculo del resto de valores se emplea la superficie construida con parte proporcional de zonas comunes, que se obtiene aplicando un coeficiente normalizado para esta tipología de vivienda de 1,30. Aún así estas superficies calculadas resultan inferiores a las superficies construidas catastrales.

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

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

PLANEAMIENTO VIGENTE: Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Castejón, aprobadas definitivamente 22/04/1991.

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA: Suelo Urbano.

USO CARACTERÍSTICO ZONAL: Residencial.

AFECCIONES URBANÍSTICAS: En las gestiones realizadas no se ha detectado que el inmueble a valorar cuente con alguna afección urbanística.

OBSERVACIONES:

En las gestiones realizadas no se ha detectado que el inmueble a valorar cuente con algún tipo de protección arquitectónica.

PROTECCIÓN OFICIAL:

Viviendas acogidas al Régimen de Protección Oficial Especial en Arrendamiento, con número de expediente 31/1-0034/00 y fecha de calificación 08/10/2001. Plazo de duración 20 años. Fecha fin de calificación 08/10/2021.

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:

Arrendatarios

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	31/12/2022	283.760,64	---
Anexo Garaje				
Garajes	01/01/2017	31/12/2022		

9. ANÁLISIS DE MERCADO

9.1. ANALISIS DE MERCADO, OFERTA Y DEMANDA

PREVISIÓN EVOLUCIÓN DEL MERCADO:

Mercado estable.

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 es de viviendas distribuidas en 2 y 3 dormitorios y 1 o 2 baños.

VALORES OFERTADOS:

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

SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA:

La superficie media de vivienda característica del entorno se sitúa entre 80 y 100 m².

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 precios de viviendas de similares características a las valoradas se sitúan entre 75.000 y 110.000 €.

INTERVALOS DE VALORES UNITARIOS VENTA:

Los intervalos de valores unitarios de inmuebles de similares características se sitúan entre 750 y 1.000 €/m².

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:

Las viviendas valoradas presentan un comportamiento homogéneo con las características medias de su entorno.

9.6. COMPARABLES

RESIDENCIAL PISO

REFERENCIA	DIRECCIÓN	SUPERF. PARCELA (m ²)	SUPERF CONSTR. (m ²)	EDAD EFECTIVA	VALOR UNITARIO (€/m ²)
H450618000260	CORTES DE NAVARRA, 13	---	82	53	668,04
H450618000261	MERINDADES, 42	---	102	12	686,27
H450618000262	DE LA ESTACIÓN, 30	---	107	12	841,12
H450618000259	VICTIMAS ONCE DE MARZO, 2	---	71	13	873,24
H450618000264	TEJERIA, 4	---	100	40	1.000,00
H450618000263	NAVARRO VILLOSLADA, 9	---	92	13	1.086,96

REFERENCIA	DIRECCIÓN	POBLACION	FUENTE	V.TOTAL (€)
H450618000260	CORTES DE NAVARRA, 13	CASTEJON	Particular	55.000,00
H450618000261	MERINDADES, 42	CASTEJON	Agente De La Propiedad Inmobiliaria	70.000,00
H450618000262	DE LA ESTACIÓN, 30	MARCILLA	Agente De La Propiedad Inmobiliaria	90.000,00
H450618000259	VICTIMAS ONCE DE MARZO, 2	CASTEJON	Agente De La Propiedad Inmobiliaria	62.000,00
H450618000264	TEJERIA, 4	MARCILLA	Particular	100.000,00
H450618000263	NAVARRO VILLOSLADA, 9	MARCILLA	Agente De La Propiedad Inmobiliaria	100.000,32

VALOR PROMEDIO PONDERADO =	860,50 €/m ²
----------------------------	-------------------------

ANEXO GARAJE

REFERENCIA	DIRECCIÓN	SUPERF. PARCELA (m ²)	SUPERF CONSTR. (m ²)	VALOR UNITARIO (€/m ²)
H450518000227	HILADORES, 6	---	28	375,00
H450518000229	PAZ, 22	---	27	296,30
H450518000224	MADRE NICOL, 1	---	28	392,86
H450518000225	TOMAS OSTA FRANCES, 19	---	22	500,00
H450518000226	TOMAS OSTA FRANCES, 21	---	25	480,00
H450518000228	DIAZ BRAVO, 20	---	25	480,00

REFERENCIA	DIRECCIÓN	POBLACION	FUENTE	V.TOTAL (€)
H450518000227	HILADORES, 6	CORELLA	Particular	10.500,00
H450518000229	PAZ, 22	PERALTA	Agente De La Propiedad Inmobiliaria	8.000,00
H450518000224	MADRE NICOL, 1	TAFALLA	Agente De La Propiedad Inmobiliaria	11.000,00
H450518000225	TOMAS OSTA FRANCES, 19	TUDELA	Agente De La Propiedad Inmobiliaria	11.000,00
H450518000226	TOMAS OSTA FRANCES, 21	TUDELA	Agente De La Propiedad Inmobiliaria	12.000,00
H450518000228	DIAZ BRAVO, 20	TUDELA	Particular	12.000,00
VALOR PROMEDIO PONDERADO =				416,13 €/m ²

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 ²)	C.CONST. (€/m ²)	GASTOS (G.NEC) (€/m ²)	V.R.N (€/m ²)	V.R.B (€/m ²)
Residencial Piso	---	---	---	---	---
Anexo Garaje	---	---	---	---	---

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	---	---	---	---	---
Anexo Garaje Garajes	---	---	---	---	---
Total	---	---	---	---	---

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 VALORADO:

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
Anexo Garaje Garajes	0,15	1,93	-1,75	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 2 años a partir de que se extinga el régimen de Protección Oficial. A efectos valorativos se considera que la venta será lineal por lo que el centro de gravedad de los ingresos se situará en diciembre de 2022. Hasta entonces se producirán los ingresos debidos a los arrendamientos, que al considerar cantidades postpagables también se situarán en diciembre de 2022. 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 hasta diciembre de 2022. Renta bruta = 283.085,06 €
- Gastos de gestión = 5%
- Renta neta = 268.930,81 €
- Ingreso por ventas en diciembre de 2022. Valor de mercado por comparación según informe 587018.18 emitido por Ibertasa en junio de 2018 conforme a la normativa de valoración expuesta en la Orden Ministerial ECO/805/2003 =

950.571,20 €

- Plusvalía = 2% anual

- Valor de comparación en diciembre 2022 = 1.039.167,19 €

- Gastos de comercialización = 3%

- Ingreso neto por venta en diciembre 2022 = 1.007.992,17 €

- Flujo de caja a descontar = 268.930,81 + 1.007.992,17 = 1.276.922,98 €

- 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	283.760,64	---	3,50	1.093.633,31
Anexo Garaje				
Garajes	---			---
TOTAL				1.093.633,31

CUADRO-TABLA RESUMEN

ELEMENTO	SUPERFICIE m ²	VALOR UNITARIO €/m ²	V.ACTUALIZACION €
Residencial Piso			
Edificio	1.044,00	1.047,54	1.093.633,31
Anexo Garaje			
Garajes	288,00	---	---
TOTAL			1.093.633,31

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) (€)
Varías	Residencial Piso					
	Edificio	N.P	N.P	1.093.633,31	N.P	1.093.633,31
Varías	Anexo Garaje					
	Garajes	N.P	N.P	N.P	N.P	N.P
TOTAL GENERAL				1.093.633,31		1.093.633,31

FINCA	USO CONSIDERADO	SEGURO ECO/805/2003 (VRB-V.suelo) (€)	VALORACION (€)
Varias	Residencial Piso Edificio	N.P	1.093.633,31
Varias	Anexo Garaje Garajes	N.P	N.P
TOTAL GENERAL			1.093.633,31

(1) Actualización Rentas, inmuebles arrendados.

VALOR DEL INMUEBLE (V. Actualización - DFC):

1.093.633,31 €

Asciede el valor del inmueble a la expresada cantidad de UN MILLON NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS.

12. OBSERVACIONES

- 1.- La finalidad del presente informe es determinar el valor de mercado de 12 viviendas de Protección Oficial con garajes vinculados en planta baja, situadas en la plantas primera y segunda, que constituyen el edificio señalado con el nº 1 de la Plaza Palmira, de la localidad de Castejón, Navarra, 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 mercado durante cuatro años y medio y venta de las viviendas, de forma lineal, en dos años a partir de la extinción del régimen de Protección Oficial.

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

11.- 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: Maria Jose Cequier Muzas - Arquitecto Tecnico

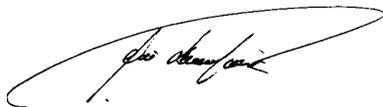
NOMBRE DEL TECNICO QUE REDACTA EL INFORME: José Manuel Cámara Gimeno - MRICS

PROFESION: Ing. de la Edificacion

FECHA DE LA VISITA AL INMUEBLE: 23 de Mayo de 2018

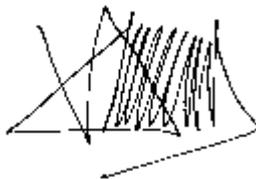
FECHA DE EMISIÓN DEL INFORME: 30 de Junio de 2018

FIRMA DEL TECNICO



José Manuel Cámara Gimeno
MRICS
Registered Valuer 6205873

VALIDADOR



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

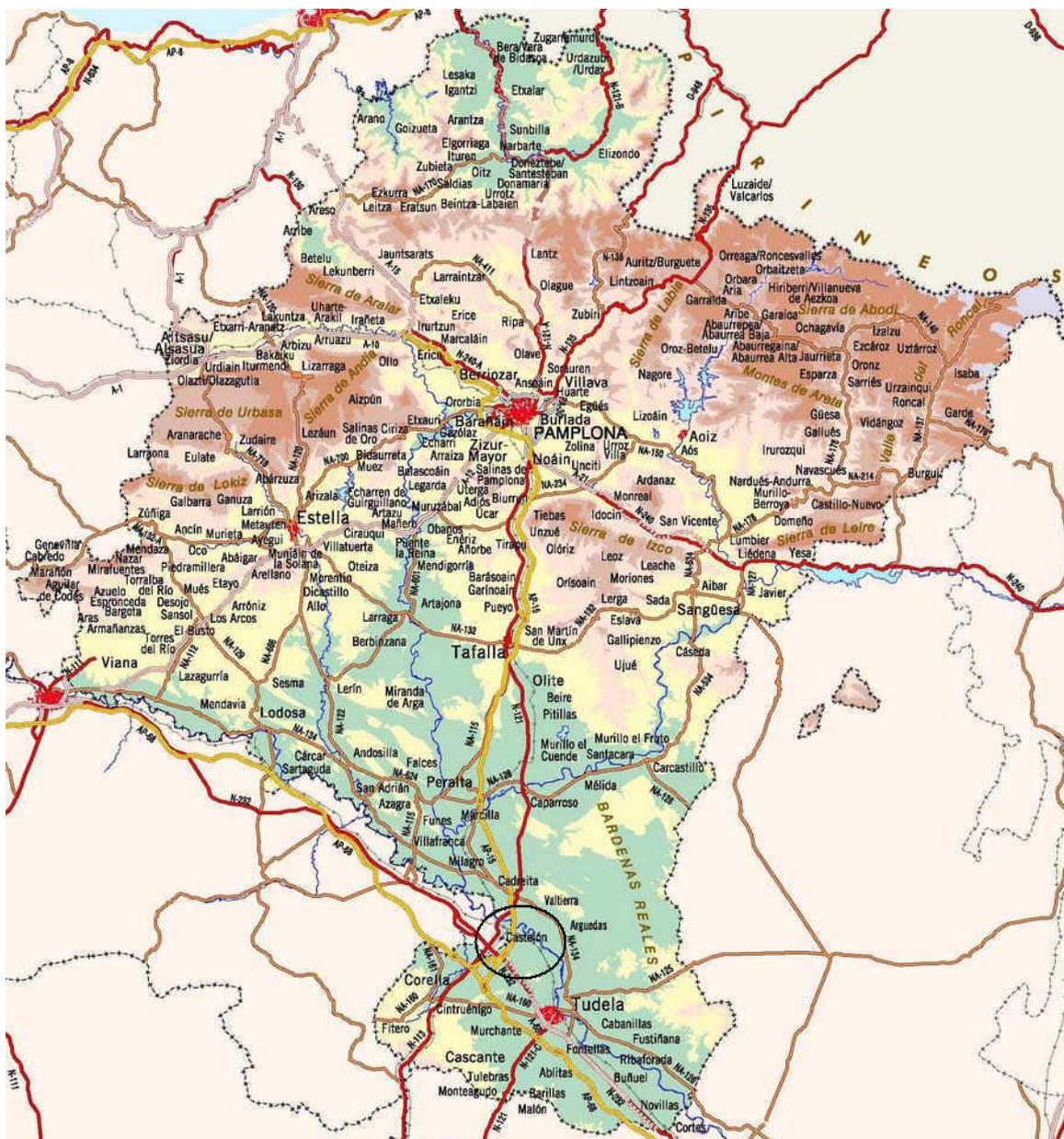
REPRESENTANTE
DE IBERTASA



Alberto Aguirregaviria Arriola
Director General

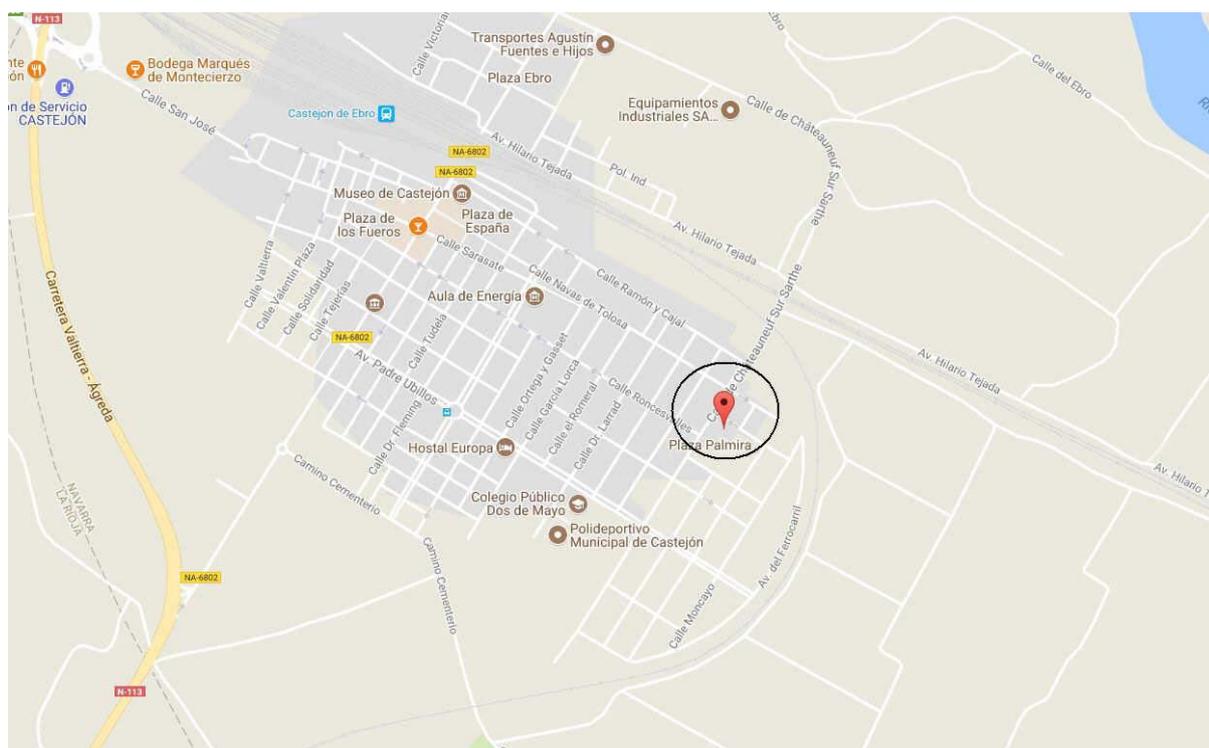
Este informe carece de validez sin el sello original o la firma digital de IBERTASA.

PLANO DUBICACIÓN GEOGRÁFICA



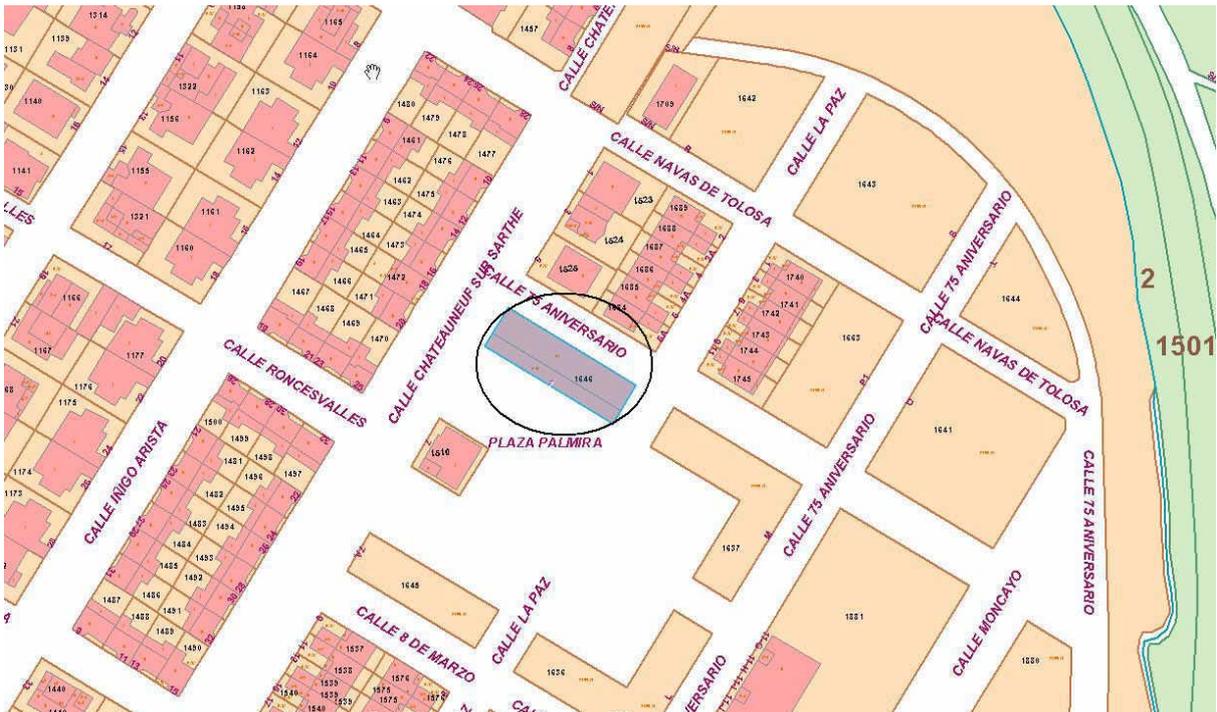
Nº DE EXPEDIENTE: 597060.18

PLANO DE SITUACIÓN EN EL ENTORNO PRÓXIMO



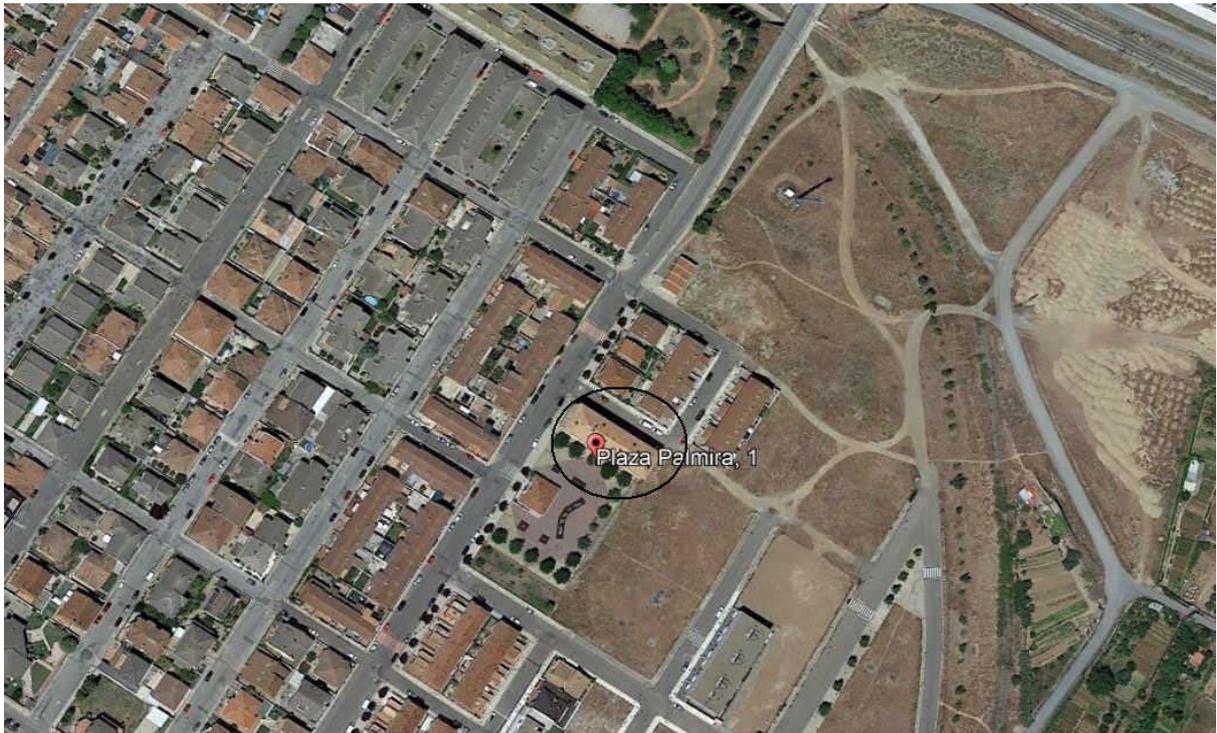
Nº DE EXPEDIENTE: 597060.18

PLANO DE EMPLAZAMIENTO



Nº DE EXPEDIENTE: 597060.18

VISTA AÉREA DEL ENTORNO PRÓXIMO



DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



VISTA DEL ENTORNO PRÓXIMO



VISTA EXTERIOR FACHADA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

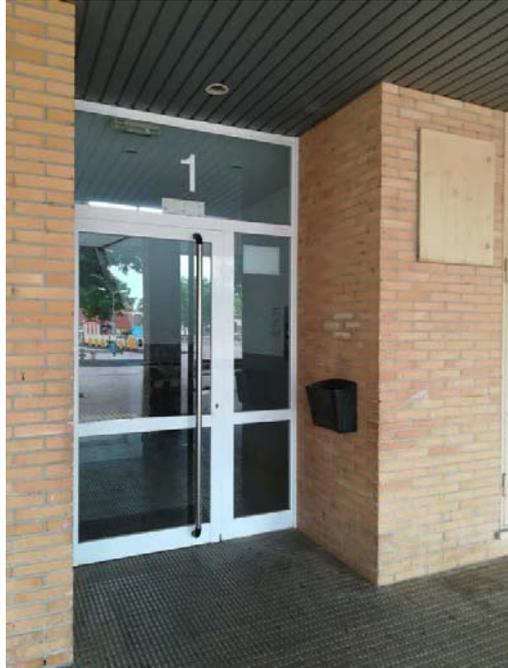


VISTA EXTERIOR FACHADA



VISTA EXTERIOR PORCHE

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



PUERTA DE ACCESO AL PORTAL



VISTA INTERIOR DEL INMUEBLE - ESCALERA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



VISTA INTERIOR DEL INMUEBLE - ESCALERA



VISTA INTERIOR DEL INMUEBLE - RELLANO DE PLANTA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



VISTA INTERIOR VIVIENDA - COCINA

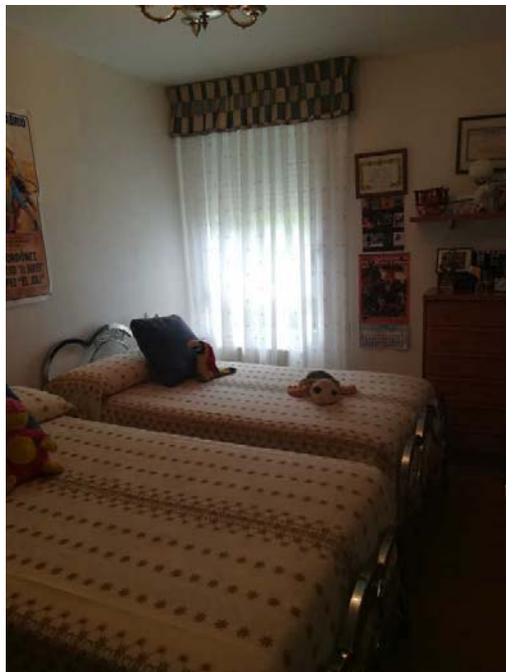


VISTA INTERIOR VIVIENDA - SALÓN

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



VISTA INTERIOR VIVIENDA - DORMITORIO



VISTA INTERIOR VIVIENDA - DORMITORIO

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



VISTA INTERIOR VIVIENDA - DORMITORIO



VISTA INTERIOR VIVIENDA - BAÑO

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



VISTAS DESDE LAS VIVIENDAS

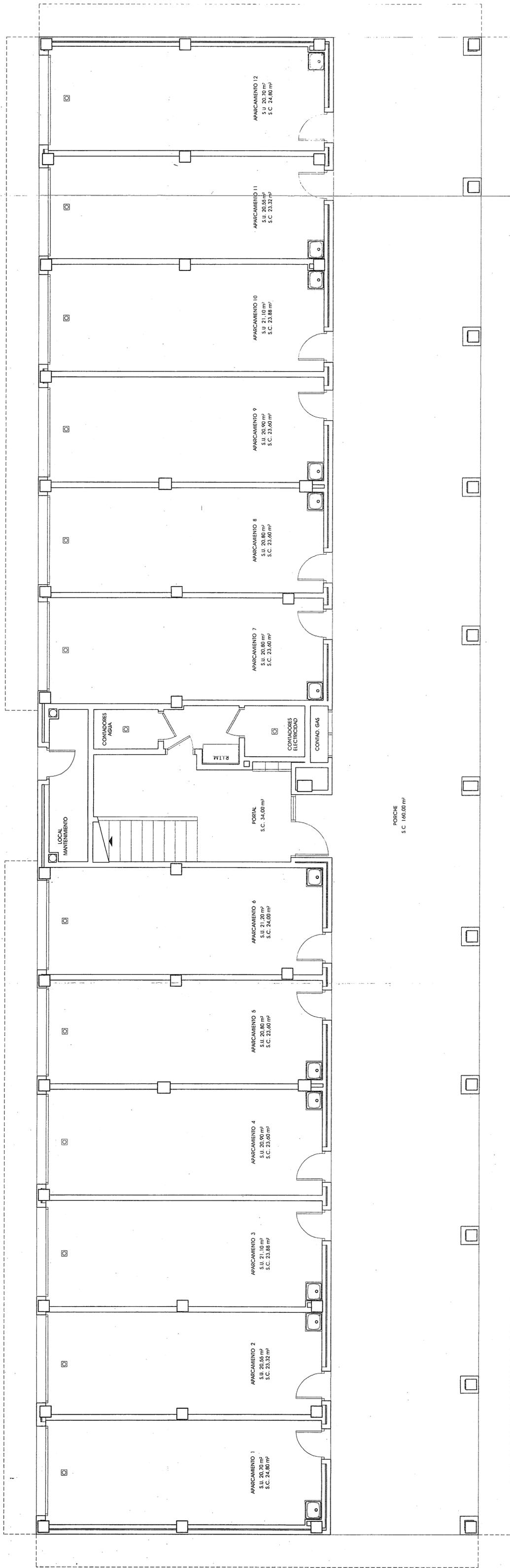


VISTA INTERIOR - ALMACÉN EN PLANTA BAJA

PLANOS DEL INMUEBLE

Nº DE EXPEDIENTE: 597060.18

Nº de páginas: 3



APARCAMIENTO 1
S.U. 20,70 m²
S.C. 24,80 m²

APARCAMIENTO 2
S.U. 20,55 m²
S.C. 23,32 m²

APARCAMIENTO 3
S.U. 21,10 m²
S.C. 23,88 m²

APARCAMIENTO 4
S.U. 20,90 m²
S.C. 23,60 m²

APARCAMIENTO 5
S.U. 20,80 m²
S.C. 23,60 m²

APARCAMIENTO 6
S.U. 21,20 m²
S.C. 24,00 m²

APARCAMIENTO 7
S.U. 20,80 m²
S.C. 23,60 m²

APARCAMIENTO 8
S.U. 20,80 m²
S.C. 23,60 m²

APARCAMIENTO 9
S.U. 20,90 m²
S.C. 23,60 m²

APARCAMIENTO 10
S.U. 21,10 m²
S.C. 23,88 m²

APARCAMIENTO 11
S.U. 20,55 m²
S.C. 23,32 m²

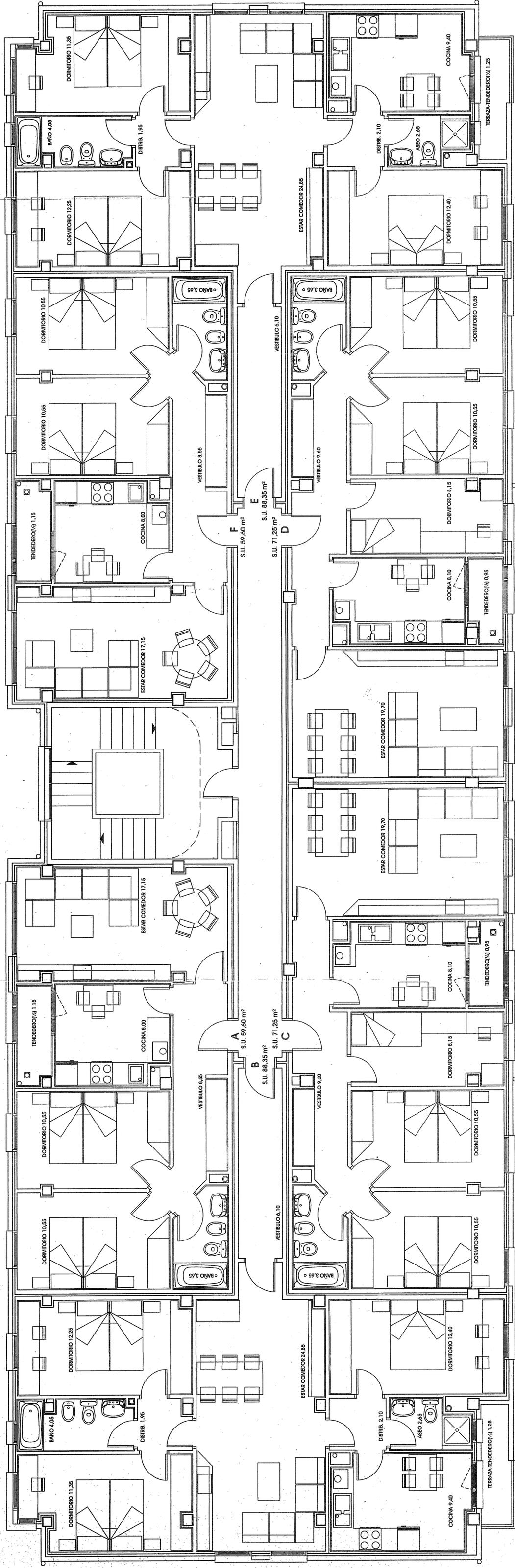
APARCAMIENTO 12
S.U. 20,70 m²
S.C. 24,80 m²

PORCHE
S.C. 160,00 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA		SUPERFICIE UTIL	
Aparcamientos	286,00 m ²	Aparcamientos	250,10 m ²
Portal	34,00 m ²		
Porche	160,00 m ²		
TOTAL Superficie construida	480,00 m²	TOTAL Superficie util	250,10 m²

EXPEDIENTE	3.00	PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION
PLANO	0.1R	12 VIVIENDAS Y GARAJES en CASTEJON (Navarra)
ESCALA	1:50	Calle Chateaufort sur Sarthe, Parcela 1646, UAU 1.2 de las NN.SS.
REF. CAD	Op-b	PLANTA BAJA
SEPTIEMBRE 2001		ORDENACION GENERAL
Reformado: 26/07/00		ARCHITECTOS
		JAVIER Y JENI MARTINEZ OROQUEJA
		FINAL DE OBRA
		COFRIMASA

PLANO VIGENTE	
FECHA	27/07/00
DESCRIPCION REVISION	RESPUESTA A REQUERIMIENTO: Eliminación de 1 peldaño de escalera / Nivel medio de fachada.
HISTORICO DE REVISIONES	Ajuste de pilares en garajes para inscribir un rectángulo de 2,55x4,80m.

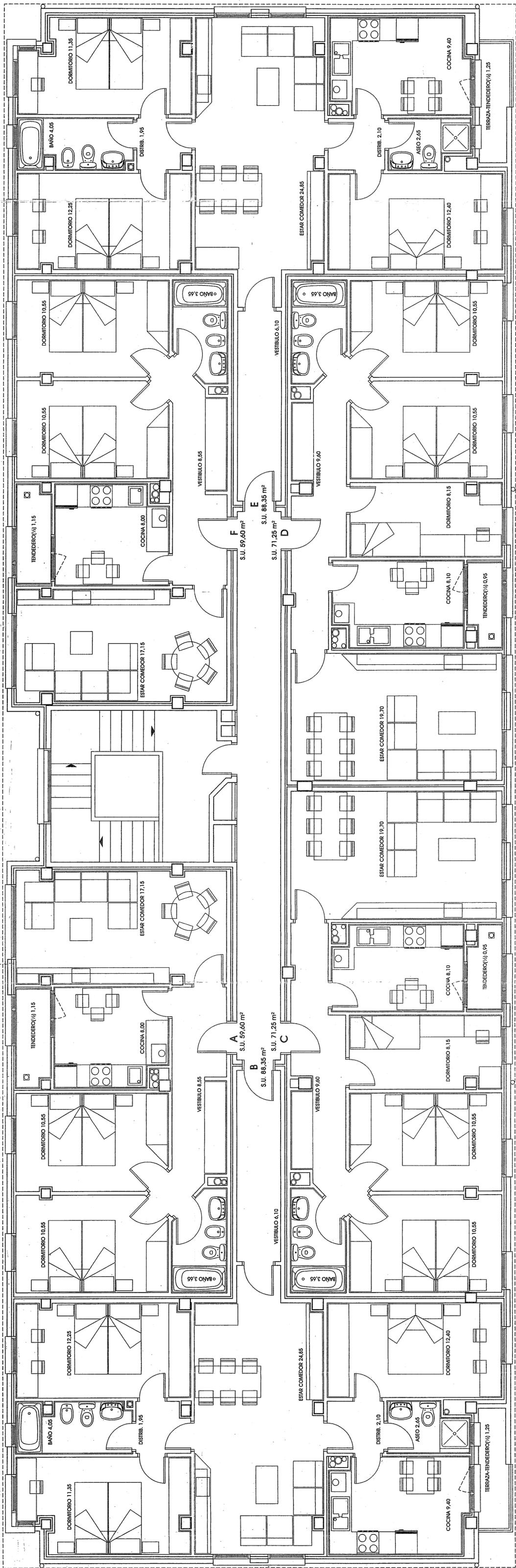


SUPERFICIE CONSTRUIDA	planta 1ª	planta 1ª
Vivienda Tipo A	71,20 m²	59,60 m²
Vivienda Tipo B	106,10 m²	88,35 m²
Vivienda Tipo C	84,25 m²	71,25 m²
Vivienda Tipo D	106,10 m²	88,35 m²
Vivienda Tipo E	71,20 m²	59,60 m²
Vivienda Tipo F	44,90 m²	
Escaleras		
TOTAL Superficie construida	568,00 m²	438,40 m²

SUPERFICIE UTIL	planta 1ª
Vivienda Tipo A	59,60 m²
Vivienda Tipo B	88,35 m²
Vivienda Tipo C	71,25 m²
Vivienda Tipo D	88,35 m²
Vivienda Tipo E	59,60 m²
Vivienda Tipo F	
TOTAL Superficie Util	438,40 m²

PLANO VIGENTE	
FECHA	21/06/00
DESCRIPCION REVISION	Ventanas de tendedores (V.2). Sumidero en los muros. Puerta en escalera.
HISTORICO DE REVISIONES	

EXPEDIENTE	3.00	PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION	12 VIVIENDAS Y GARAJES en CASTEJON (Navarra)
PLANO	0.2.R	Calle Chateaufort sur Sarthe, Parcela 1646, UAU 1.2 de las NN.SS.	
ESCALA	1:50	ARCHITECTOS	JAVIER Y JENS MARTINEZ OROQUETA
REF. CAD	Op-1	ORDENACION GENERAL	
SEPTIEMBRE 2001		PLANTA PRIMERA	
Reformado: 21/06/00		ORDENACION GENERAL	
		FINAL DE OBRA	



SUPERFICIE CONSTRUIDA	planta 2ª	planta 2ª
Vivienda Tipo A	71,20 m²	59,60 m²
Vivienda Tipo B	106,10 m²	88,35 m²
Vivienda Tipo C	84,25 m²	71,25 m²
Vivienda Tipo D	106,10 m²	88,35 m²
Vivienda Tipo E	71,20 m²	59,60 m²
Vivienda Tipo F	44,90 m²	
Escaleras		
TOTAL superficie construida	568,00 m²	438,40 m²

SUPERFICIE ÚTIL	planta 2ª
Vivienda Tipo A	59,60 m²
Vivienda Tipo B	88,35 m²
Vivienda Tipo C	71,25 m²
Vivienda Tipo D	88,35 m²
Vivienda Tipo E	59,60 m²
Vivienda Tipo F	
TOTAL Superficie útil	438,40 m²

PLANO VIGENTE	
FECHA	DESCRIPCIÓN REVISIÓN
21/05/00	Ventanas de tendedores (V.2). Sumidero en los muros. Puerta en escalera.
HISTÓRICO DE REVISIONES	

EXPEDIENTE	3.00	PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN	12 VIVIENDAS Y GARAJES en CASTEJÓN (Navarra)
PLANO	0.3R	REF. CAD. OP-2	Calle Chateaufort sur Sarthe, Parcela 1646, UAU 1.2 de las NN.SS.
ESCALA	1:50	ARQUITECTOS	ORDENACIÓN GENERAL
REF. CAD. OP-2	SEPTIEMBRE 2001	PROMOTOR	FINAL DE OBRA
Reformado: 21/05/00		JAVIER Y JENI MARTINEZ OROQUIETA	COREMASA

REFERENCIA CATASTRAL

Nº DE EXPEDIENTE: 597060.18

Nº de páginas: 1

Consulta de referencia catastral

Municipio: CASTEJÓN (70)

Polígono: 2

Parcela: 1646

Población: CASTEJÓN

-- Opciones para la Parcela --

Subárea: 2

Calle: PZ. PALMIRA

Portal: 1

Solicitar todas las cédulas por correo electrónico

Unidades urbanas

Bien Inmueble	UNIDAD	Escal.	Planta	Puerta	Destino	Superf.(m ²)	PETICIÓN
31000000001750328HG	1		Bajo	L-1	ALMACEN	25,00	----- Opciones -----
31000000001750329JH	2		Bajo	L-2	ALMACEN	23,00	----- Opciones -----
31000000001750330GF	3		Bajo	L-3	ALMACEN	24,00	----- Opciones -----
31000000001750331HG	4		Bajo	L-4	ALMACEN	24,00	----- Opciones -----
31000000001750332JH	5		Bajo	L-5	ALMACEN	24,00	----- Opciones -----
31000000001750333KJ	6		Bajo	L-6	ALMACEN	24,00	----- Opciones -----
31000000001750334LK	7		Bajo	L-7	ALMACEN	24,00	----- Opciones -----
31000000001750335BL	8		Bajo	L-8	ALMACEN	24,00	----- Opciones -----
31000000001750336ZB	9		Bajo	L-9	ALMACEN	24,00	----- Opciones -----
31000000001750337XZ	10		Bajo	L10	ALMACEN	24,00	----- Opciones -----
31000000001750338MX	11		Bajo	L11	ALMACEN	23,00	----- Opciones -----
31000000001750339QM	12		Bajo	L12	ALMACEN	25,00	----- Opciones -----
31000000001750340XZ	13		Bajo		PORCHE	162,00	----- Opciones -----
31000000001750341MX	14		1º	A	VIVIENDA	71,00	----- Opciones -----
31000000001750342QM	15		1º	B	VIVIENDA	106,00	----- Opciones -----
31000000001750343WQ	16		1º	C	VIVIENDA	84,00	----- Opciones -----
31000000001750344EW	17		1º	D	VIVIENDA	84,00	----- Opciones -----
31000000001750345RE	18		1º	E	VIVIENDA	106,00	----- Opciones -----
31000000001750346TR	19		1º	F	VIVIENDA	71,00	----- Opciones -----
31000000001750347YT	20		2º	A	VIVIENDA	71,00	----- Opciones -----
31000000001750348UY	21		2º	B	VIVIENDA	106,00	----- Opciones -----
31000000001750349IU	22		2º	C	VIVIENDA	84,00	----- Opciones -----
31000000001750350YT	23		2º	D	VIVIENDA	84,00	----- Opciones -----
31000000001750351UY	24		2º	E	VIVIENDA	106,00	----- Opciones -----
31000000001750352IU	25		2º	F	VIVIENDA	71,00	----- Opciones -----

CÉDULA HAB. CASTEJÓN

Nº DE EXPEDIENTE: 597060.18

Nº de páginas: 4



Nafarroako Gobernua
Gobierno de Navarra

Eskubide Sozialetako Departamentua
Departamento de Derechos Sociales

Servicio de Vivienda
Alhóndiga, 1-1º
31002 PAMPLONA

www.vivienda.navarra.es
Tlfn. 848 42 75 62
Fax 848 42 76 30

EXPTE: 31/1-0034/00
LOCALIDAD: CASTEJON
SOLCITANTE: AHORRO CORPORACION PATRIMONIO
INMOBILIARIO FII
ASUNTO: Concesión de 12 cédula(s) de habitabilidad.

Comprobada la documentación, pongo en su conocimiento que no se ha encontrado inconveniente para la concesión de la(s) Cédula(s) de Habitabilidad solicitada(s) y que se relacionan:

DIRECCION	Nº CÉDULA
Plaza Palmira, 1-1º A	2016/03539
Plaza Palmira, 1-1º B	2016/03540
Plaza Palmira, 1-1º C	2016/03541
Plaza Palmira, 1-1º D	2016/03542
Plaza Palmira, 1-1º E	2016/03543
Plaza Palmira, 1-1º F	2016/03544
Plaza Palmira, 1-2º A	2016/03545
Plaza Palmira, 1-2º B	2016/03546
Plaza Palmira, 1-2º C	2016/03547
Plaza Palmira, 1-2º D	2016/03548
Plaza Palmira, 1-2º E	2016/03549
Plaza Palmira, 1-2º F	2016/03550

Pamplona, 1 de diciembre de 2016
EL SERVICIO DE VIVIENDA



Nafarroako Gobernua
Gobierno de Navarra

Servicio de Vivienda
Etxebizitza Zerbitzua



Nafarroako Gobernua
Gobierno de Navarra

Eskubide Sozialetako Departamentua
Departamento de Derechos Sociales

CÉDULA DE HABITABILIDAD BIZIGARRITASUN-ZEDULA

TIPO ETXEBIZITZA MOTA	NÚMERO ZENBAKIA	CLASE ZEDULA MOTA
VPO* Exp.31/1-0034/00	2016/03539	B

DATOS DE LA VIVIENDA OBJETO DE ESTA CEDULA / ZEDULA HAU DUEN ETXEBIZITZAREN DATUAK

LOCALIDAD HERRIA	DIRECCIÓN HELBIDEA
Castejón	PLAZA PALMIRA, 1 1º A

REFERENCIA CATASTRAL KATASTROKO ERREFERENTZIA				
Polígono Poligonoa	Parcela Lurzatia	Subárea Azpierenua	U. U.	Referencia catastral bien inmueble Ondasun higiezinaren katastroko erreferentzia
2	1646	2	14	31000000001750341MX

DORMITORIOS / LOGELAK	2
BAÑOS / BAINUGELAK	1
ASEOS / KOMUNAK	0

SUPERFICIE ÚTIL TOTAL AZALERA ERABILGARRIA GUZTIRA	59,60m ²
AÑO DE CONSTRUCCIÓN ERAIKITZE URTEA	2001

FECHA DE EXPEDICIÓN DE LA CÉDULA ZEDULA EMAN ZEN EGUNA	VALIDEZ BALIOA	FECHA LÍMITE DE VIGENCIA INDARRALDIAREN MUGA-EGUNA
28/11/2016	10 años	28/11/2026

OBSERVACIONES / OHARRAK:

* Esta vivienda se encuentra acogida al régimen de vivienda protegida de Régimen Especial en arrendamiento, calificada definitivamente en fecha 8 de Octubre de 2001, y permanecerá vinculada al Régimen de alquiler como mínimo hasta el 8 de Octubre de 2021.



CÉDULA DE HABITABILIDAD BIZIGARRITASUN-ZEDULA

TIPO ETXEBIZITZA MOTA	NÚMERO ZENBAKIA	CLASE ZEDULA MOTA
VPO* Exp.31/1-0034/00	2016/03540	B

DATOS DE LA VIVIENDA OBJETO DE ESTA CEDULA / ZEDULA HAU DUEN ETXEBIZITZAREN DATUAK

LOCALIDAD HERRIA	DIRECCIÓN HELBIDEA
Castejón	PLAZA PALMIRA, 1 1º B

REFERENCIA CATASTRAL KATASTROKO ERREFERENTZIA				
Polígono Poligonoa	Parcela Lurzatia	Subárea Azpierenmua	U. U.	Referencia catastral bien inmueble Ondasun higiezinaren katastroko erreferentzia
2	1646	2	15	310000000001750342QM

DORMITORIOS / LOGELAK	3
BAÑOS / BAINUGELAK	1
ASEOS / KOMUNAK	1

SUPERFICIE ÚTIL TOTAL AZALERA ERABILGARRIA GUZTIRA	88,35m ²
AÑO DE CONSTRUCCIÓN ERAIKITZE URTEA	2001

FECHA DE EXPEDICIÓN DE LA CÉDULA ZEDULA EMAN ZEN EGUNA	VALIDEZ BALIOA	FECHA LÍMITE DE VIGENCIA INDARRALDIAREN MUGA-EGUNA
28/11/2016	10 años	28/11/2026

OBSERVACIONES / OHARRAK:

* Esta vivienda se encuentra acogida al régimen de vivienda protegida de Régimen Especial en arrendamiento, calificada definitivamente en fecha 8 de Octubre de 2001, y permanecerá vinculada al Régimen de alquiler como mínimo hasta el 8 de Octubre de 2021.



Nafarroako Gobernua
Gobierno de Navarra

Eskubide Sozialetako Departamentua
Departamento de Derechos Sociales

CÉDULA DE HABITABILIDAD BIZIGARRITASUN-ZEDULA

TIPO ETXEBIZITZA MOTA	NÚMERO ZENBAKIA	CLASE ZEDULA MOTA
VPO* Exp.31/1-0034/00	2016/03541	B

DATOS DE LA VIVIENDA OBJETO DE ESTA CEDULA / ZEDULA HAU DUEN ETXEBIZITZAREN DATUAK

LOCALIDAD HERRIA	DIRECCIÓN HELBIDEA
Castejón	PLAZA PALMIRA, 1 1º C

REFERENCIA CATASTRAL KATASTROKO ERREFERENTZIA				
Polígono Poligonoa	Parcela Lurzatia	Subárea Azpierenua	U. U.	Referencia catastral bien inmueble Ondasun higiezinaren katastroko erreferentzia
2	1646	2	16	310000000001750343WQ

DORMITORIOS / LOGELAK	3
BAÑOS / BAINUGELAK	1
ASEOS / KOMUNAK	0

SUPERFICIE ÚTIL TOTAL AZALERA ERABILGARRIA GUZTIRA	71,25m ²
AÑO DE CONSTRUCCIÓN ERAIKITZE URTEA	2001

FECHA DE EXPEDICIÓN DE LA CÉDULA ZEDULA EMAN ZEN EGUNA	VALIDEZ BALIOA	FECHA LÍMITE DE VIGENCIA INDARRALDIAREN MUGA-EGUNA
28/11/2016	10 años	28/11/2026

OBSERVACIONES / OHARRAK:

* Esta vivienda se encuentra acogida al régimen de vivienda protegida de Régimen Especial en arrendamiento, calificada definitivamente en fecha 8 de Octubre de 2001, y permanecerá vinculada al Régimen de alquiler como mínimo hasta el 8 de Octubre de 2021.

CALIFICACIÓN DEFINITIVA CASTEJON

Nº DE EXPEDIENTE: 597060.18

Nº de páginas: 2



GOBIERNO DE NAVARRA
Departamento de Medio Ambiente,
Ordenación del Territorio y Vivienda

C/ Alhóndiga, 1-2º - 31002 PAMPLONA

EXP. Nº: 31/1-0034/00
LOCALIDAD: CASTEJON
EMPLAZAMIENTO: C/ Chateauneuf Sur Sarthe - Parcela 1646
PROMOTOR: COGREMASA
C.I.F.-D.N.I.: A/31-068166
DOMICILIO: C/ Padre Calatayu, 6 bajo
POBLACIÓN: PAMPLONA

RÉGIMEN ESPECIAL (ARRENDAMIENTO)

CALIFICACIÓN DEFINITIVA DE V.P.O.

Visto el expediente reseñado, promovido para construcción de las viviendas, locales de negocio y dependencias que se citan en los anexos 2 y 3 de esta cédula y cuya obra nueva o en construcción figura en:

Registro de la Propiedad de: TUDELA Nº 1
al tomo 3.069, libro 62, folio 55, finca num. 3.212, inscripción 3ª

RESULTANDO: Que el expediente fue iniciado al amparo del Real Decreto Ley 31/1978 de 31 de Octubre, la Ley Foral 14/1992 de 21 de diciembre, y disposiciones que lo desarrollan, obteniendo la Calificación Provisional de Viviendas de Protección Oficial en:

Fecha Calificación Provisional: 29 de Junio de 2.000

RESULTANDO: Que presentada dentro del plazo la solicitud de calificación definitiva y documentación complementaria a que se refiere el artículo 17 del Real Decreto 3.148/1978 de 10 de Noviembre, los Servicios Técnicos de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda, tras la preceptiva visita de inspección, informan que las obras ejecutadas se ajustan al proyecto de ejecución final, y a las condiciones establecidas en la Calificación Provisional y, en su caso, a las modificaciones introducidas con la autorización regulada en la normativa vigente.

RESULTANDO: Que según certificación de final de obras, éstas terminaron en:

Fecha de terminación de las obras: 18 de Septiembre de 2.001

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 1484/1985, de 1 de Agosto, Decreto Foral 221/1995, de 11 de Agosto.

CONCEDO LA CALIFICACION DEFINITIVA DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL a las construcciones aludidas, a los efectos previstos en la vigente legislación de Viviendas de Protección Oficial, quedando sometidas dichas construcciones durante el plazo de 20 años al régimen de uso, conservación y aprovechamiento y al sancionador que establece el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de Octubre, y disposiciones concordantes.

Los precios máximos de renta en la fecha de concesión de esta Cédula son los que se señalan en la normativa de viviendas de protección oficial, y en concreto para las viviendas (excluidos locales vinculados), los que se señalan en los anexos de la misma.

La presente Cédula de la que deberá tomarse razón en el Registro de la Propiedad, tiene a todos los efectos el carácter de resolución administrativa, pudiendo interponerse recurso de alzada ante el Gobierno de Navarra en el plazo de un mes conestado a partir del día siguiente de su notificación de conformidad con lo establecido en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, y surte efectos de Cédula de Habitabilidad de clase A durante 15 años.

Pamplona, a 8 de octubre de 2001.
EL DIRECTOR GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y VIVIENDA



Gobierno de Navarra
Departamento de Medio Ambiente,
Ordenación del Territorio y Vivienda

DILIGENCIA DE TOMA DE RAZON EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Extendida al margen de la inscripción núm. _____ de la finca núm. _____ al folio núm. _____
 del libro _____ del Ayuntamiento de _____ tomo _____ la nota de calificación definitiva
 de las viviendas a que la inscripción se contrae, con arreglo al artículo 99 del reglamento de 24 de julio de 1968.

..... a de 20

EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

(Sello)

ANEXO 1 MODULO APLICABLE VIGENTE

El módulo aplicable vigente en el momento de la concesión de la presente calificación es de **99.211,-**

ANEXO 2 DEPENDENCIAS ART. 2º RD 3.148/1978

Locales de negocio no vinculados a las viviendas:	Superficie útil total (m²) -----	Nº de plazas -----
Garajes no vinculados a las viviendas:	Superficie útil total (m²) -----	Nº de plazas -----
Garajes vinculados a las viviendas:	Superficie útil total (m²) 250,10	Nº de plazas 12
Otras dependencias	DESIGNACION	SUPERFICIE UTIL TOTAL
-----	-----	-----

ANEXO 3

VIVIENDAS ACOGIDAS A PROTECCION OFICIAL
 PRECIOS DE VENTA Y RENTA EN FECHA DE CALIFICACION DEFINITIVA

NUMERO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE UTIL DE CADA VIVIENDA (M²)	RENTA MAXIMA ANUAL POR M² UTIL (Ptas.)	RENTA MAXIMA ANUAL DE LA VIVIENDA (Ptas.)
4	59,60	5.457,-	325.214,-
4	88,35	5.457,-	482.091,-
4	71,25	5.457,-	388.783,-

MODULOS VPO VENTA-ALQUILER NAVARRA 2018

Nº DE EXPEDIENTE: 597060.18

Nº de páginas: 1



MÓDULOS Y RENTAS MÁXIMAS PARA EL AÑO 2018

ORDEN FORAL 546/2016, de 7 de diciembre, del CONSEJERO DE DERECHOS SOCIALES

MÓDULO PONDERADO : 1.150,60 €

MÓDULO SIN PONDERAR : 1.104,58 €

L.F. 10/2010, de 10 de mayo (B.O.N. nº60 de 17/05/10), D.F. 61/2013, de 18 de septiembre (B.O.N. nº 185 de 25/09/13)

RENDA MÁXIMA PROMOCIONES ARRENDAMIENTO SUBVENCIONADAS

Tipo de vivienda		Alquiler/mes y m ²
VPOE, VPO. Viviendas sitas en: Pamplona y Comarca, Tudela, Estella, Tafalla	Vivienda:	5,49 €
	Garaje:	Hasta 60,96 €/mes todo el garaje
	Anejos:	2,03 €
VPOE, VPO. Viviendas sitas en: Resto de municipios de Navarra	Vivienda:	5,18 €
	Garaje:	Hasta 60,96 €/mes todo el garaje
	Anejos:	2,03 €

RENDA MÁXIMA OTRAS PROMOCIONES ARRENDAMIENTO

Tipo de vivienda		Alquiler/mes y m ²	
		Solicitud calificación provisional	
		Anterior 31/01/2006	Anterior a 17/07/2010
V.P.O. RÉGIMEN GENERAL, GI-V.S.:	Vivienda y garaje (1):	8,97 €	7,18 €
	Anejos:	3,59 €	2,87 €
VIVIENDAS DE PRECIO TASADO :	Vivienda y garaje (1):	10,36 €	8,28 €
	Anejos:	4,14 €	3,31 €
VIVIENDAS DE PRECIO PACTADO	Vivienda y garaje (1):	9,11 €	
	Anejos:	3,65 €	

RENDA MÁXIMA VIVIENDAS ALQUILER ENTRE PARTICULARES

(Aplicable a las promociones calificadas para venta)

Tipo de vivienda		Alquiler/mes y m ²
CUALQUIERA. Viviendas sitas en: Pamplona y Comarca, Tudela, Estella, Tafalla	Vivienda:	5,49 €
	Garaje:	Hasta 60,96 €/mes todo el garaje
	Anejos:	2,03 €
CUALQUIERA. Viviendas sitas en: Resto de municipios de Navarra	Vivienda:	5,18 €
	Garaje:	Hasta 60,96 €/mes todo el garaje
	Anejos:	2,03 €

(1) Si la superficie calificada de garaje supera los 14 m², por haberse medido según normativa anterior o siempre, en el caso de garajes individuales, su precio por m² será el correspondiente a anejos.

Datos aplicables a partir de : 01/01/2018

CUADRO DESGLOSADO DE RENTAS

Nº DE EXPEDIENTE: 597060.18

Nº de páginas: 2

MERCADO ALQUILERES (€/M2 /MES)	Ke	MERCADO ALQUILERES (€/M2 /MES) Homogeneizado	MERCADO ALQUILERES (€/MES)
4,5	1	4,50	348,66
4,5	0,95	4,28	491,01
4,5	0,98	4,41	408,48
4,5	0,98	4,41	408,48
4,5	0,95	4,28	491,01
4,5	1	4,50	348,66
4,5	0,95	4,28	491,01
4,5	0,98	4,41	408,48
4,5	0,98	4,41	408,48
4,5	0,95	4,28	491,01
4,5	1	4,50	348,66

V. MAX LEGAL
351,76
499,67
411,91
411,91
499,67
350,95
350,95
499,37
411,50
411,50
499,27
350,95

Nº FINCAS	Fecha contrato	Revisión	Fecha finalización	Renta inicial contrato	Facturación Enero	Facturación Febrero	Facturación Marzo	Abril	Mayo
3226	01/10/2014	01/10/2015	01/10/2017	304,70	331,39	331,39	331,39	331,39	331,39
3227	01/12/2016	01/12/2017	01/12/2019	466,04	506,35	506,35	506,35	506,35	506,35
3228	01/01/2013	01/01/2014	01/01/2018	353,53	387,47	387,47	387,47	387,47	387,47
3229	01/12/2016	01/12/2017	01/12/2019	391,81	425,33	425,33	425,33	425,33	425,33
3230	01/07/2017	01/01/2018	01/01/2020	466,04	506,81	506,81	506,81	506,81	506,81
3231	01/04/2017	01/04/2018	01/04/2020	339,80	363,10	363,10	363,10	366,73	366,73
3232	01/01/2015	01/01/2016	01/01/2018	303,69	333,38	333,38	333,38	333,38	333,38
3233	24/08/2012	01/09/2013	01/09/2018	465,33	509,79	781,10	509,79	509,79	509,79
3234	14/05/2010	01/06/2016	01/06/2018	353,03	409,88	409,88	409,88	409,88	409,88
3235	04/04/2012	01/05/2013	01/05/2020	387,28	426,41	426,41	426,41	426,41	430,67
3236	01/07/2016	01/07/2017	01/07/2019	465,66	507,34	507,34	507,34	507,34	507,34
3237	01/05/2014	01/05/2015	01/05/2020	303,69	329,32	329,32	329,32	329,32	332,61

Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	
331,39	331,39	331,39	331,39	331,39	331,39	334,70	334,70	334,70	334,70	334,70	334,70	334,70	334,70	334,70	334,70	334,70	334,70	334,70	334,70	334,70	334,70
506,35	506,35	506,35	506,35	506,35	506,35	511,41	511,41	511,41	511,41	511,41	511,41	511,41	511,41	511,41	511,41	511,41	511,41	511,41	511,41	511,41	511,41
387,47	387,47	387,47	387,47	387,47	387,47	387,47	387,47	387,47	387,47	387,47	387,47	387,47	387,47	387,47	387,47	387,47	387,47	387,47	387,47	387,47	387,47
425,33	425,33	425,33	425,33	425,33	425,33	429,58	429,58	429,58	429,58	429,58	429,58	429,58	429,58	429,58	429,58	429,58	429,58	429,58	429,58	429,58	429,58
506,81	506,81	506,81	506,81	506,81	506,81	506,81	506,81	506,81	506,81	506,81	506,81	506,81	506,81	506,81	506,81	506,81	506,81	506,81	506,81	506,81	506,81
366,73	366,73	366,73	366,73	366,73	366,73	366,73	366,73	366,73	366,73	366,73	366,73	366,73	366,73	366,73	366,73	366,73	366,73	366,73	366,73	366,73	366,73
333,38	333,38	333,38	333,38	333,38	333,38	333,38	333,38	333,38	333,38	333,38	333,38	333,38	333,38	333,38	333,38	333,38	333,38	333,38	333,38	333,38	333,38
509,79	509,79	509,79	509,79	509,79	509,79	514,89	514,89	514,89	514,89	514,89	514,89	514,89	514,89	514,89	514,89	514,89	514,89	514,89	514,89	514,89	514,89
409,88	409,88	413,98	413,98	413,98	413,98	413,98	413,98	413,98	413,98	413,98	413,98	413,98	413,98	413,98	413,98	413,98	413,98	413,98	413,98	413,98	413,98
426,41	430,67	430,67	430,67	430,67	430,67	430,67	430,67	430,67	430,67	430,67	430,67	430,67	430,67	430,67	430,67	430,67	430,67	430,67	430,67	430,67	430,67
507,34	507,34	507,34	512,41	512,41	512,41	512,41	512,41	512,41	512,41	512,41	512,41	512,41	512,41	512,41	512,41	512,41	512,41	512,41	512,41	512,41	512,41
329,32	332,61	332,61	332,61	332,61	332,61	332,61	332,61	332,61	332,61	332,61	332,61	332,61	332,61	332,61	332,61	332,61	332,61	332,61	332,61	332,61	332,61
5.040,20	5.047,76	5.051,86	5.056,93	5.056,93	5.062,03	5.065,34	5.065,34	5.074,66	5.083,06	5.083,06	5.086,93	5.090,60	5.096,23	5.102,37	5.107,50	5.107,50	5.112,65	5.115,99	5.115,99	5.115,99	5.125,40

ESCRITURA DE COMPRAVENTA

Nº DE EXPEDIENTE: 597060.18

Nº de páginas: 29

440589

DE7543842

07/2016



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



NÚMERO CIENTO VEINTIUNO (121) -----

ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES SITOS EN
 CASTEJÓN (NAVARRA) 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 Hurlé 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

DE7543843

07/2016



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 Nafriá, 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

DE7543844

07/2016



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

DE7543845

07/2016



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

DE7543846

07/2016



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 de 2017 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 el edificio sito en la Plaza de Palmira 1, Castejón, (Navarra) (en adelante, conjuntamente, "**Las Fincas**"): -----

1.- **URBANA.- UNO.-** Vivienda letra A, de la planta primera, que es la situada la primera a la derecha, según se sube por la escalera, del edificio en Castejón, Plaza Palmira, número uno. --

Tiene una superficie útil de cincuenta y nueve metros y sesenta decímetros cuadrados y consta de vestíbulo, pasillo, cocina, un tendedero, cuarto de estar-comedor, dos habitaciones y un baño. -----

Linda: frente, con pasillo de acceso y vivienda letra B; derecha entrando, caja de escaleras; izquierda, vivienda letra B; y fondo, calle sin nombre. -----

Se le atribuye como **anejo** la plaza de aparcamiento número seis, situada en la planta baja, de una superficie útil de veintiún metros y veinte decímetros cuadrados, que linda: frente o

1018002401031
CASTEJÓN
Tomo 2065
Libro 02
Folio 190
Fisca 2220
Insc.ª 5
Anot.ª

DE7543847

07/2016



entrada peatonal, con porche que da a la plaza sin nombre; derecha entrando, portal de acceso al edificio; izquierda, plaza de aparcamiento número cinco; y fondo, calle sin nombre por la que tiene su acceso rodado. -----

Cuota de participación, siete enteros setenta diezmilésimas por ciento. -----

Unidades urbanas 14, la vivienda y 6 la plaza de garaje de la parcela 1.646 del polígono 2. -----

REFERENCIAS CATASTRALES: -----

Vivienda 310000000001750341MX. -----

Garaje 310000000001750333KJ. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Tudela número UNO al tomo 3069, libro 62, folio 188, **finca 3226**, inscripción 4ª. -----

2.- URBANA.- DOS.- Vivienda letra B, de la planta primera, que es la situada la segunda a la derecha, según se sube por la escalera, del edificio en Castejón, Plaza Palmira, número uno. -----

Tiene una superficie útil de ochenta y ocho

31018000701098

CASTEJON	
Tomo	3069
Libro	62
Folio	188
Finca	3226
Insc.ª	5
Anot.ª	---

metros y treinta y cinco decímetros cuadrados y consta de vestíbulo, dos distribuidores, cocina, terraza-tendedero, estar-comedor, tres habitaciones, un baño y un aseo. -----

Linda: frente, con pasillo de acceso y viviendas letras A y C; derecha entrando, calle sin nombre y vivienda letra A; izquierda, plaza sin nombre y vivienda letra C; y fondo, calle Chateauneuf Sur Sarthe. -----

Se le atribuye como **anejo** la plaza de aparcamiento número uno, situada en la planta baja, de una superficie útil de veinte metros y setenta decímetros cuadrados, que linda: frente o entrada peatonal, con porche que da a la plaza sin nombre; derecha entrando, plaza de aparcamiento número dos; izquierda, calle Chateauneuf Sur Sarthe; y fondo, calle sin nombre por la que tiene su acceso rodado.

Cuota de participación, nueve enteros ocho mil quinientas dieciocho diezmilésimas por ciento. ----

Unidades urbanas 15, la vivienda y 1 la plaza de garaje de la parcela 1.646 del polígono 2. -----

REFERENCIAS CATASTRALES: -----

Vivienda 310000000001750342QM. -----

Garaje 310000000001750328HG. -----

DE7543848

07/2016



INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Tudela número UNO al tomo 3069, libro 62, folio 193, **finca 3227**, inscripción 4ª. -----

3.- URBANA.- TRES.- Vivienda letra C, de la planta primera, que es la situada la tercera a la derecha, según se sube por la escalera, del edificio en Castejón, Plaza Palmira, número uno. --

3101800201035

<u>CASTEJON</u>
Tomo <u>3069</u>
Libro <u>62</u>
Folio <u>193</u>
Finca <u>3227</u>
Insc.ª <u>5ª</u>
Anota <u>—</u>

Tiene una superficie útil de setenta y un metros y veinticinco decímetros cuadrados y consta de vestíbulo, pasillo, cocina, tendedero, estar-comedor, tres habitaciones y un baño. -----

Linda: frente, con pasillo de acceso y vivienda letra B; derecha entrando, vivienda letra B; izquierda, vivienda letra D; y fondo, plaza sin nombre. -----

Se le atribuye como **anejo** la plaza de aparcamiento número tres, situada en la planta baja, de una superficie útil de veintiún metros y diez decímetros cuadrados, que linda: frente o entrada peatonal, con porche que da a la plaza sin

nombre; derecha entrando, plaza de aparcamiento número cuatro; izquierda, plaza de aparcamiento número dos; y fondo, calle sin nombre por la que tiene su acceso rodado. -----

Cuota de participación, ocho enteros mil seiscientos cuarenta y nueve diezmilésimas por ciento. -----

Unidades urbanas 16, la vivienda y 3 la plaza de garaje de la parcela 1.646 del polígono 2. -----

REFERENCIAS CATASTRALES: -----

Vivienda 310000000001750343WQ. -----

Garaje 310000000001750330GF. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Tudela número UNO al tomo 3069, libro 62, folio 198, **finca 3228**, inscripción 4ª. -----

4.- URBANA.- CUATRO.- Vivienda letra D, de la planta primera, que es la situada a la izquierda, según se sube por la escalera, del edificio en Castejón, Plaza Palmira, número uno. --

Tiene una superficie útil de setenta y un metros y veinticinco decímetros cuadrados y consta de vestíbulo, pasillo, cocina, tendedero, estar-comedor, tres habitaciones y un baño. -----

Linda: frente, con pasillo de acceso y vivienda

2101800040107
COSTEJON
Tomo 3069
Libro 62
Folio 198
Finca 3228
Insc.ª 5
Anot.ª —

DE7543849

07/2016



letra E; derecha entrando, vivienda letra C; izquierda, vivienda letra E; y fondo, plaza sin nombre. -----

Se le atribuye como **anejo** la plaza de aparcamiento número diez, situada en la planta baja, de una superficie útil de veintiún metros y diez decímetros cuadrados, que linda: frente o entrada peatonal, con porche que da a la plaza sin nombre; derecha entrando, plaza de aparcamiento número once; izquierda, plaza de aparcamiento número nueve; y fondo, calle sin nombre por la que tiene su acceso rodado. -----

Cuota de participación, ocho enteros mil seiscientas cuarenta y nueve diezmilésimas por ciento. -----

Unidades urbanas 17, la vivienda y 10 la plaza de garaje de la parcela 1.646 del polígono 2. -----

REFERENCIAS CATASTRALES: -----

Vivienda 310000000001750344EW. -----

Garaje 310000000001750337XZ. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Tudela número UNO al tomo 3069, libro 62, folio 203, **finca 3229**, inscripción 4ª. -----

5.- URBANA.- CINCO.- Vivienda letra E, de la planta primera, que es la situada la segunda a la izquierda, según se sube por la escalera, del edificio en Castejón, Plaza Palmira, número uno. --

Tiene una superficie útil de ochenta y ocho metros y treinta y cinco decímetros cuadrados y consta de vestíbulo, dos distribuidores, cocina, terraza-tendedero, estar-comedor, tres habitaciones, un baño y un aseo. -----

Linda: frente, con pasillo de acceso y viviendas letras D y F; derecha entrando, plaza sin nombre y vivienda letra D; izquierda, calle sin nombre y vivienda letra F; y fondo, calle de La Paz. -----

Se le atribuye como **anejo** la plaza de aparcamiento número doce, situada en la planta baja, de una superficie útil de veinte metros y setenta decímetros cuadrados, que linda: frente o entrada peatonal, con porche que da a la plaza sin nombre; derecha entrando, calle de La Paz; izquierda, plaza de aparcamiento número once; y

DE7543850

07/2016



fondo, calle sin nombre por la que tiene su acceso rodado. -----

Cuota de participación, nueve enteros ocho mil quinientas dieciocho diezmilésimas por ciento. ----

Unidades urbanas 18, la vivienda y 12 la plaza de aparcamiento, de la parcela 1.646 del polígono 2. -----

REFERENCIAS CATASTRALES: -----

Vivienda 310000000001750345RE. -----

Garaje 310000000001750339QM. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Tudela número UNO al tomo 3069, libro 62, folio 208, **finca 3230**, inscripción 4ª. -----

6.- URBANA.- SEIS.- Vivienda letra F, de la planta primera, que es la situada la primera a la izquierda, según se sube por la escalera, del edificio en Castejón, Plaza Palmira, número uno. --

Tiene una superficie útil de cincuenta y nueve metros y sesenta decímetros cuadrados y consta de vestíbulo, pasillo, cocina, un tendedero, cuarto de

210110004085
CASTEJON
 Tomo 3069
 Libro 62
 Folio 215
 Finca 3230
 Insc.ª 5
 Anot.ª 1

estar-comedor, dos habitaciones y un baño. -----

Linda: frente, con pasillo de acceso y vivienda letra E; derecha entrando, vivienda letra E; izquierda, caja de escaleras; y fondo, calle sin nombre. -----

Se le atribuye como **anejo** la plaza de aparcamiento número siete, situada en la planta baja, de una superficie útil de veinte metros y ochenta decímetros cuadrados, que linda: frente o entrada peatonal, con porche que da a la plaza sin nombre; derecha entrando, plaza de aparcamiento número ocho; izquierda, portal y caja de escaleras; y fondo, calle sin nombre por la que tiene su acceso rodado. -----

Cuota de participación, seis enteros nueve mil ochocientas setenta y una diezmilésimas por ciento.

Unidades urbanas 19, la vivienda y 7 la plaza de aparcamiento, de la parcela 1.646 del polígono 2. -

REFERENCIAS CATASTRALES: -----

Vivienda 310000000001750346TR. -----

Garaje 310000000001750334LK. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Tudela número UNO al tomo 3069, libro 62, folio 213, **finca 3231**, inscripción 4ª. -----

DE7543851

07/2016



7.- URBANA.- SIETE.- Vivienda letra A, de la planta segunda, que es la situada la primera a la derecha, según se sube por la escalera, del edificio en Castejón, Plaza Palmira, número uno. --

201800090107

CASTEJON
 Tomo 3025
 Libro 2
 Folio 215
 Finca 222
 Insc.º 5
 Anot.º

Tiene una superficie útil de cincuenta y nueve metros y sesenta decímetros cuadrados y consta de vestíbulo, pasillo, cocina, un tendedero, cuarto de estar-comedor, dos habitaciones y un baño. -----

Linda: frente, con pasillo de acceso y vivienda letra B; derecha entrando, caja de escaleras; izquierda, vivienda letra B; y fondo, calle sin nombre. -----

Se le atribuye como **anejo** la plaza de aparcamiento número cinco, situada en la planta baja, de una superficie útil de veinte metros y ochenta decímetros cuadrados, que linda: frente o entrada peatonal, con porche que da a la plaza sin nombre; derecha entrando, plaza de aparcamiento número seis; izquierda, plaza de aparcamiento número cuatro; y fondo, calle sin nombre por la que

tiene su acceso rodado. -----

Cuota de participación, seis enteros nueve mil ochocientas setenta y una diezmilésimas por ciento.

Unidades urbanas 20, la vivienda y 5 la plaza de aparcamiento, de la parcela 1.646 del polígono 2. -

REFERENCIAS CATASTRALES: -----

Vivienda 310000000001750347YT. -----

Garaje 310000000001750332JH. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Tudela número UNO al tomo 3069, libro 62, folio 218, **finca 3232**, inscripción 4ª. -----

8.- URBANA.- OCHO.- Vivienda letra B, de la

planta segunda, que es la situada la segunda a la derecha, según se sube por la escalera, del edificio en Castejón, Plaza Palmira, número uno. --

Tiene una superficie útil de ochenta y ocho metros y treinta y cinco decímetros cuadrados y consta de vestíbulo, dos distribuidores, cocina, terraza-tendedero, estar-comedor, tres habitaciones, un baño y un aseo. -----

Linda: frente, con pasillo de acceso y viviendas letras A y C; derecha entrando, calle sin nombre y vivienda letra A; izquierda, plaza sin nombre y vivienda letra C; y fondo, calle Chateauneuf Sur

3106000401107
CASTEJON
L. 0069
L. 61
Folio 218
Finca 3232
Insc.ª 5
Anot.ª

DE7543852

07/2016



Sarthe. -----

Se le atribuye como **anejo** la plaza de aparcamiento número dos, situada en la planta baja, de una superficie útil de veinte metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados, que linda: frente o entrada peatonal, con porche que da a la plaza sin nombre; derecha entrando, plaza de aparcamiento número tres; izquierda, plaza de aparcamiento número uno; y fondo, calle sin nombre por la que tiene su acceso rodado. -----

Cuota de participación, nueve enteros ocho mil cuatrocientas cuarenta y tres diezmilésimas por ciento. -----

Unidades urbanas 21, la vivienda y 2 la plaza de aparcamiento, de la parcela 1.646 del polígono 2. -

REFERENCIAS CATASTRALES: -----

Vivienda 310000000001750348UY. -----

Garaje 310000000001750329JH. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Tudela número UNO al tomo 3069, libro 62, folio

223, finca 3233, inscripción 4ª. -----

9.- URBANA.- NUEVE.- Vivienda letra C, de la planta segunda, que es la situada la tercera a la derecha, según se sube por la escalera, del edificio en Castejón, Plaza Palmira, número uno. --

Tiene una superficie útil de setenta y un metros y veinticinco decímetros cuadrados y consta de vestíbulo, pasillo, cocina, tendedero, estar-comedor, tres habitaciones y un baño. -----

Linda: frente, con pasillo de acceso y vivienda letra B; derecha entrando, vivienda letra B; izquierda, vivienda letra D; y fondo, plaza sin nombre. -----

Se le atribuye como **anejo** la plaza de aparcamiento número cuatro, situada en la planta baja, de una superficie útil de veinte metros y noventa decímetros cuadrados, que linda: frente o entrada peatonal, con porche que da a la plaza sin nombre; derecha entrando, plaza de aparcamiento número cinco; izquierda, plaza de aparcamiento número tres; y fondo, calle sin nombre por la que tiene su acceso rodado. -----

Cuota de participación, ocho enteros mil quinientas cuarenta y nueve diezmilésimas por

31018 000401116
CASTEJÓN
Finca 3233
Linda 6
Folio 2
Finca 3233
Insc.ª 5.
Anot.ª

DE7543853

07/2016



ciento. -----

Unidades urbanas 22, la vivienda y 4 la plaza de aparcamiento, de la parcela 1.646 del polígono 2. -

REFERENCIAS CATASTRALES: -----

Vivienda 310000000001750349IU. -----

Garaje 310000000001750331HG. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Tudela número UNO al tomo 3096, libro 63, folio 1, **finca 3234**, inscripción 4ª. -----

10.- URBANA.- DIEZ.- Vivienda letra D, de la planta segunda, que es la situada la tercera a la izquierda, según se sube por la escalera, del edificio en Castejón, Plaza Palmira, número uno. --

Tiene una superficie útil de setenta y un metros y veinticinco decímetros cuadrados y consta de vestíbulo, pasillo, cocina, tendedero, estar-comedor, tres habitaciones y un baño. -----

Linda: frente, con pasillo de acceso y vivienda letra E; derecha entrando, vivienda letra C; izquierda, vivienda letra E; y fondo, plaza sin

310000000001750349IU

CASTEJON
Tomo 3096
Libro 63
Folio 7
Finca 3234
Insc.ª 5ª
Anot.ª

nombre. -----

Se le atribuye como **anejo** la plaza de aparcamiento número nueve, situada en la planta baja, de una superficie útil de veinte metros y noventa decímetros cuadrados, que linda: frente o entrada peatonal, con porche que da a la plaza sin nombre; derecha entrando, plaza de aparcamiento número diez; izquierda, plaza de aparcamiento número ocho; y fondo, calle sin nombre por la que tiene su acceso rodado. -----

Cuota de participación, ocho enteros mil quinientas cuarenta y nueve diezmilésimas por ciento. -----

Unidades urbanas 23, la vivienda, y 9 la plaza de aparcamiento, de la parcela 1.646 del polígono 2. -----

REFERENCIAS CATASTRALES: -----

Vivienda 310000000001750350YT. -----

Garaje 310000000001750336ZB. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Tudela número UNO al tomo 3096, libro 63, folio 6, **finca 3235**, inscripción 4ª. -----

11.- **URBANA.- ONCE.-** Vivienda letra E, de la planta segunda, que es la situada la segunda a la

01018000401100

ASISTENTE
Tomo 3096
Libro 63
Folio 12
Finca 3235
Insc.ª 5
Anota

DE7543854

07/2016



izquierda, según se sube por la escalera, del edificio en Castejón, Plaza Palmira, número uno. --

Tiene una superficie útil de ochenta y ocho metros y treinta y cinco decímetros cuadrados y consta de vestíbulo, dos distribuidores, cocina, terraza-tendedero, estar-comedor, tres habitaciones, un baño y un aseo. -----

Linda: frente, con pasillo de acceso y viviendas letras D y F; derecha entrando, plaza sin nombre y vivienda letra D; izquierda, calle sin nombre y vivienda letra F; y fondo, calle de La Paz. -----

Se le atribuye como **anejo** la plaza de aparcamiento número once, situada en la planta baja, de una superficie útil de veinte metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados, que linda: frente o entrada peatonal, con porche que da a la plaza sin nombre; derecha entrando, plaza de aparcamiento número doce; izquierda, plaza de aparcamiento número diez; y fondo, calle sin nombre por la que tiene su acceso rodado. -----

Cuota de participación, nueve enteros ocho mil cuatrocientas cuarenta y tres diezmilésimas por ciento. -----

Unidades urbanas 24, la vivienda, y 11 la plaza de aparcamiento, de la parcela 1.646 del polígono 2. -----

REFERENCIAS CATASTRALES: -----

Vivienda 310000000001750351UY. -----

Garaje 310000000001750338MX. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Tudela número UNO al tomo 3096, libro 63, folio 11, **finca 3236**, inscripción 4ª. -----

12.- URBANA.- DOCE.- Vivienda letra F, de la planta segunda, que es la situada la primera a la izquierda, según se sube por la escalera, del edificio en Castejón, Plaza Palmira, número uno. --

Tiene una superficie útil de cincuenta y nueve metros y sesenta decímetros cuadrados y consta de vestíbulo, pasillo, cocina, un tendedero, cuarto de estar-comedor, dos habitaciones y un baño. -----

Linda: frente, con pasillo de acceso y vivienda letra E; derecha entrando, vivienda letra E; izquierda, caja de escaleras; y fondo, calle sin nombre. -----

3101600040147
CASTEJÓN
Finca 3236
Libro 63
Folio 17
Finca 3236
Insc.ª 5
Anot.ª

DE7543855

07/2016



Se le atribuye como **anejo** la plaza de aparcamiento número ocho, situada en la planta baja, de una superficie útil de veinte metros y ochenta decímetros cuadrados, que linda: frente o entrada peatonal, con porche que da a la plaza sin nombre; derecha entrando, plaza de aparcamiento número nueve; izquierda, plaza de aparcamiento número siete; y fondo, calle sin nombre por la que tiene su acceso rodado. -----

Cuota de participación, seis enteros nueve mil ochocientas setenta diezmilésimas por ciento. -----

Unidades urbanas 25, la vivienda, y 8 la plaza de aparcamiento, de la parcela 1.646 del polígono 2. -----

REFERENCIAS CATASTRALES: -----

Vivienda 310000000001750352IU. -----

Garaje 310000000001750335BL. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Tudela número UNO al tomo 3096, libro 63, folio 16, **finca 3237**, inscripción 4ª. -----

DATOS COMUNES A TODAS LAS FINCAS OBJETO DE ESTA

ESCRITURA: -----

TÍTULO. Adquiridas por compra a Construcciones Gregorio Martínez, S.A. en escritura autorizada por el Notario de Pamplona, don Javier Dean Rubio, el día 23 de diciembre de 2004, bajo el número 2589 de protocolo. -----

REFERENCIAS CATASTRALES. -----

Incorporo a esta matriz como **Anexo 1 (Cédulas Parcelarias)** cédulas parcelarias 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, TASA DE RECOGIDA DE BASURAS Y VADOS. -----

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

DE7543931



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TUDELA NÚMERO UNO

Jesús Alberto GOENECHEA ALCALÁ-ZAMORA, Registrador de la Propiedad, previo examen y calificación del precedente documento, asiento de presentación 1029/141, he procedido a inscribir, con fecha de hoy, la compraventa a favor de **Mistral Patrimonio Inmobiliario Socimi Sociedad Anónima** en los tomos, libros, folios, números de fincas, inscripciones e IDUFIR que expresan los cajetines puestos al margen de las descripciones de las fincas, con los efectos y bajo la protección indicada en el Artº. 1 de la Ley Hipotecaria. Coordinadas con el Registro Fiscal de RTN.

Tudela, 30 de Marzo de 2017.

El Registrador

HONORARIOS:
Nº Art.: 1,2,3,4
Base fiscal

A los efectos de la LOPD 15/99, se informa que los datos personales expresados en el precedente título, y los de su presentante, han sido incorporados a los libros y ficheros del Registro, cuyo uso, fin y tratamiento son los previstos expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente.

En cuanto resulte compatible con la legislación específica del registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición.



MDCCCLXXI

ía
or