

**INFORME DE VALORACION PARA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE MERCADO
DE UN EDIFICIO DE VIVIENDAS, PLAZAS DE GARAJE Y TRASTEROS 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).**

C/ JULIAN GAYARRE, 2

31340 MARCILLA, NAVARRA

EXPEDIENTE: 597072.18V01

**INFORME DE VALORACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS ELEMENTOS
EDIFICIO DE VIVIENDAS, PLAZAS DE GARAJE Y TRASTEROS 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 8 viviendas de Protección Oficial con garajes y trasteros vinculados en planta baja, situadas en la plantas primera y segunda, que constituyen el edificio señalado con el nº 2 de la calle Julián Gayarre, de la localidad de Marcilla, 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 tres años y medio y venta de las viviendas, de forma lineal, en año y medio 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: MARCILLA
 PROVINCIA: NAVARRA
 COMUNIDAD AUTÓNOMA: NAVARRA
 EMPLAZAMIENTO: Calle JULIAN GAYARRE, Nº 2
 CÓDIGO POSTAL: 31340
 COORDENADAS GPS: LATITUD 42.325768800 y LONGITUD -1.736410100

IDENTIFICACION REGISTRAL DEL INMUEBLE VALORADO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Nº 1 de TAFALLA

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

UNIDAD	SECCIÓN	FINCA	LIBRO	TOMO	FOLIO	INSCRIPCIÓN
Anexo Trastero						
Trasteros	- - -	Varias	---	---	---	---

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
Residencial Piso	
Edificio	Varias
Anexo Garaje	
Garajes	Varias
Anexo Trastero	
Trasteros	Varias

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO

Denominación	Finca Registral	C.R.U
Edificio	Varias	Varias
Garajes	Varias	Varias
Trasteros	Varias	Varias

OBSERVACIONES:

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

ESTADO DEL INMUEBLE:

Terminado

TIPO DE INMUEBLE:

Primera residencia.

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

3.1. COMPROBACIONES REALIZADAS

- Régimen Protección Patrimonio Arquitect.
- Correspondencia con finca registral
- Servidumbres visibles
- Estado de ocupación, uso y explotación
- Estado de conservación aparente
- Comprobación de superficies
- Régimen protección pública

- Comprobación Planeamiento Urbanístico
- Datos del arrendamiento
- Correspondencia con finca catastral
- Identificación física inspección ocular

3.2. DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

- Plano de situación
- Reportaje fotográfico
- Croquis del inmueble
- Fotocopia Escritura Propiedad
- Información Catastral descriptiva y gráfica
- Modulos VPO Navarra 2018
- Cuadro Valores Rentas
- Cedula Habitabilidad
- Plano urbanístico

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1. TIPO DE NÚCLEO

TIPO DE NUCLEO:

Marcilla es un municipio de la Comunidad Foral de Navarra, situado en la merindad de Olite, en la comarca de la Ribera Arga-Aragón y a 60 km de la capital de la comunidad, Pamplona.

4.2. OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

OCUPACION LABORAL:

La ocupación de la población es múltiple y variada, eminentemente agrícola en años pasados actualmente, tras la puesta en marcha del polígono industrial, Marcilla cuenta con empresas de diverso tipo como talleres, empresas de servicios, bebidas, empresas de la construcción, etc.. Sin embargo el empleo industrial global ha descendido. Por el contrario, tanto la actividad agraria, como la construcción, como los servicios, han visto crecer sus efectivos en términos globales. En el sector servicios se puede decir que Marcilla cuenta con diversos comercios y servicios que resuelven todas las necesidades de sus habitantes. Tanto la agricultura como la ganadería sufre una gran recesión en la localidad.

NIVEL DE RENTA :

El nivel de renta de Marcilla es superior a la media nacional. El inmueble se encuentra en una zona de rentas medias.

4.3. POBLACIÓN

POBLACION: Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2017, a 1 de enero la población ascendía a 2.828 habitantes de derecho.

4.4. EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

EVOLUCION DE LA POBLACION: La tendencia, respecto al padrón de 2015, es estable.

4.5. DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

DELIMITACION DEL ENTORNO: Urbano residencial, terciario y dotacional de densidad media.

ORDENACION: Se trata de un entorno urbano consolidado de carácter residencial, con tipología de conjuntos residenciales con tipología de bloques de viviendas plurifamiliar en altura y viviendas unifamiliares aisladas o pareadas. Los usos dominantes son el comercial en plantas bajas y residencial en alzadas. Las edificaciones residenciales del entorno tiene una altura de planta baja más dos o tres plantas sobre rasante.

GRADO DE CONSOLIDACION: Practicamente completo.

NIVEL DE DESARROLLO: Semiterminado con escasas parcelas de suelo urbano en proceso de construcción .

RENOVACION: Se observa un proceso de renovación urbana mediante la rehabilitación de algunas edificaciones antiguas.

ANTIGÜEDAD CARACTERISTICA: La antigüedad de la edificación del entorno en general es de unos 100 años.

4.6. CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

PAVIMENTACION: Asfaltado de viales y pavimentado de aceras con baldosa hidráulica.

ABASTECIMIENTO DE AGUA: Red general de abastacimento de agua.

SUMINISTRO ELECTRICO: Red general de suministro eléctrico.

SANEAMIENTO. Red general de alcantarillado.

SUMINISTRO DE GAS: Red de suministro de gas natural.

ESTADO DE CONSERVACION: Normal.

4.7. EQUIPAMIENTO

ASISTENCIAL: Equipamiento suficiente, contando con centro de salud.

COMERCIAL: Variado, principalmente el pequeño comercio.

DEPORTIVO: Cuenta con instalaciones deportivas municipales.

ESCOLAR/EDUCATIVO: Cuenta con suficiente equipamiento educativo, con guardería municipal, el colegio público San Bartolomé de educación infantil y primaria y el instituto Marqués de Villena de educación secundaria.

LUDICO: Suficiente.

ZONAS VERDES: La superficie de las zonas verdes de Marcilla es suficiente.

APARCAMIENTO: El entorno es zona de estacionamiento sin parquímetros.

4.8. COMUNICACIONES EXISTENTES

AUTOBUSES: Tiene parada de autobús comarcal en las inmediaciones.
FERROCARRIL: La estación de cercanías más próxima es la de Castejón, que se encuentra a 24 km de distancia.
RED VIARIA: Las comunicaciones de la zona donde se ubica el inmueble con el resto de la Comunidad Foral son buenas ya que está situada en la confluencia de la autopista AP15.

5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1. DESCRIPCIÓN

OBSERVACIONES: No se ha considerado este apartado por tratarse de elementos de un edificio.

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 aislada desarrolla en planta baja más dos alturas, vivienda colectiva.
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE: Dispone de dos plantas sobre rasante.
Nº DE PLANTAS BAJO RASANTE: No dispone de plantas bajo rasante.
USO PREDOMINANTE: Residencial.

6.2. DISTRIBUCIÓN

RESIDENCIAL PISO

PLANTA Salón, cocina, dormitorio y baño.

6.6. CARPINTERÍA INTERIOR

RESIDENCIAL PISO

CARPINTERÍA INTERIOR: Madera barnizada.

6.7. INSTALACIONES ESPECÍFICAS

CLIMATIZACIÓN: No dispone.

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS: Instalación empotrada con grifería y aparatos sanitarios estándar.

PORTERO AUTOMÁTICO: El edificio dispone de portero automático.

SEGURIDAD: No dispone.

ASCENSORES: El edificio dispone de un ascensor.

INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD: Según normativa.

AGUA CALIENTE: Individual mediante caldera de gas.

CALEFACCIÓN: Individual mediante caldera de gas. Radiadores de chapa.

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	18	18	Residencial	100
Anexo Garaje				
Garajes	18	18	Residencial	100
Anexo Trastero				
Trasteros	18	18	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	---	690,90	---	898,18	---	690,90	---	---	898,18
Anexo Garaje									
Garajes	---	230,15	---	266,28	---	230,15	---	---	266,28
Anexo Trastero									
Trasteros	---	94,60	---	109,45	---	94,60	---	---	109,45

USO CONSIDERADO	CATASTRAL		
	Construida (m ²)	CCC (m ²)	
Residencial Piso			
Edificio	100,00	122,17	
Anexo Garaje			
Garajes	---	---	
Anexo Trastero			
Trasteros	---	---	

Las superficies empleadas para el cálculo del Valor Máximo Legal (venta y alquiler) se corresponden con las registrales, coincidentes con las consignadas en la Cédula de Calificación Definitiva.

Las superficies empleadas para el Valor de Mercado y por comparación de Mercado de Alquiler se corresponden con las superficies construidas, habiéndose calculado a partir de la superficie útil registral aplicando coeficientes de proporcionalidad medios en función de tipología y uso.

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

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

PLANEAMIENTO VIGENTE:	Plan General Municipal de Marcilla con aprobación definitiva el 09/04/2018.
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.
PROTECCIÓN PATRIMONIO ARQUITECTONICO:	Inmueble no protegido por sus valores artísticos o arquitectónicos.
PROTECCIÓN OFICIAL:	Viviendas acogidas a Viviendas de Protección Oficial Régimen Especial en Arrendamiento, con número de expediente 31/1-0070/98 y fecha de calificación 02/10/2000. Plazo de duración 20 años.

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	31/12/2021	330.931,56	---
Anexo Garaje				
Garajes	01/01/2017	31/12/2021		
Anexo Trastero				
Trasteros	01/01/2017	31/12/2021		

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 55.000 y 100.000 €.

INTERVALOS DE VALORES UNITARIOS VENTA:

Los intervalos de valores unitarios de inmuebles de similares características se sitúan entre 650 y 1.100 €/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 €/m²

ANEXO GARAJE

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

REFERENCIA	DIRECCIÓN	POBLACION	FUENTE	V.TOTAL (€)
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
H450518000227	HILADORES, 6	CORELLA	Particular	10.500,00
H450518000228	DIAZ BRAVO, 20	TUDELA	Particular	12.000,00
H450518000229	PAZ, 22	PERALTA	Agente De La Propiedad Inmobiliaria	8.000,00

VALOR PROMEDIO PONDERADO =

416,13 €/m²

La oferta de mercado en el municipio es escasa, por lo que se ha ampliado a municipios del entorno y similares características.

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	---	---	---	---	---
Anexo Trastero	---	---	---	---	---

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	---	---	---	---	---
Anexo Trastero Trasteros	---	---	---	---	---
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 cálculo

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
Anexo Trastero				
Trasteros	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 1,5 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 2021. Hasta entonces se producirán los ingresos debidos a los arrendamientos, que al considerar cantidades postpagables también se situarán en diciembre de 2021. 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 2021. Renta bruta = 203.286,92 €
- Gastos de gestión = 5%
- Renta neta = 193.122,57 €
- Ingreso por ventas en diciembre de 2021. Valor de mercado por comparación según informe 587021.18 emitido por Ibertasa en junio de 2018 conforme a la normativa de valoración expuesta en la Orden Ministerial ECO/805/2003 = 928.361,21 €
- Plusvalía = 2% anual
- Valor de comparación en diciembre 2019 = 994.987,41 €
- Gastos de comercialización = 3%
- Ingreso neto por venta en diciembre 2019 = 965.137,79 €
- Flujo de caja a descontar = 193.122,57 + 965.137,79 = 1.158.260,36 €
- 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	330.931,56	---	3,50	1.026.723,66
Anexo Garaje				
Garajes	---			---
Anexo Trastero				
Trasteros	---			---
TOTAL				1.026.723,66

CUADRO-TABLA RESUMEN

ELEMENTO	SUPERFICIE m ²	VALOR UNITARIO €/m ²	V.ACTUALIZACION €
Residencial Piso			
Edificio	898,18	1.143,12	1.026.723,66
Anexo Garaje			
Garajes	266,28	---	---
Anexo Trastero			
Trasteros	109,45	---	---
TOTAL			1.026.723,66

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 VALORACION

FINCA	USO CONSIDERADO	V.R.B (€)	V.R.N (€)	ACTUALIZACIÓN (1) (€)	SUELO (€)	SEGURO RD 716/2009 (V.T-V.suelo) (€)
	Residencial Piso					
Varias	Edificio	N.P	N.P	1.026.723,66	N.P	1.026.723,66
	Anexo Garaje					
Varias	Garajes	N.P	N.P	N.P	N.P	N.P
	Anexo Trastero					
Varias	Trasteros	N.P	N.P	N.P	N.P	N.P
TOTAL GENERAL				1.026.723,66		1.026.723,66

FINCA	USO CONSIDERADO	SEGURO ECO/805/2003 (VRB-V.suelo) (€)	VALORACION (€)
	Residencial Piso		
Varias	Edificio	N.P	1.026.723,66
	Anexo Garaje		
Varias	Garajes	N.P	N.P
	Anexo Trastero		
Varias	Trasteros	N.P	N.P
TOTAL GENERAL			1.026.723,66

(1) Actualización Rentas, inmuebles arrendados.

VALOR DEL INMUEBLE (V. Actualización - DFC):

1.026.723,66 €

Asciende el valor del inmueble a la expresada cantidad de UN MILLON VEINTISEIS MIL SETECIENTOS

VEINTITRES EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS.

12. OBSERVACIONES

- 1.- La finalidad del presente informe es determinar el valor de mercado de 8 viviendas de Protección Oficial con garajes y trasteros vinculados en planta baja, situadas en la plantas primera y segunda, que constituyen el edificio señalado con el nº 2 de la calle Julián Gayarre, de la localidad de Marcilla, 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 tres años y medio y venta de las viviendas, de forma lineal, en año y medio a partir de la extinción del régimen de Protección Oficial.
 - 10.- En el presente informe no existen supuestos especiales a efectos valorativos.
 - 11.- Los anejos de garajes y trasteros vinculados a cada vivienda se engloban dentro de la misma unidad catastral.
 - 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, CADUCIDAD 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: 24 de Mayo de 2018

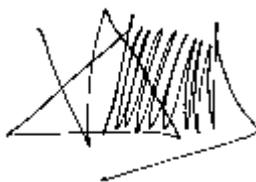
FECHA DE EMISIÓN DEL INFORME: 30 de Junio de 2018

FIRMA DEL TECNICO



Jose Manuel Camara Gimeno
MRICS
Registered Valuer 6205873

VALIDADOR



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

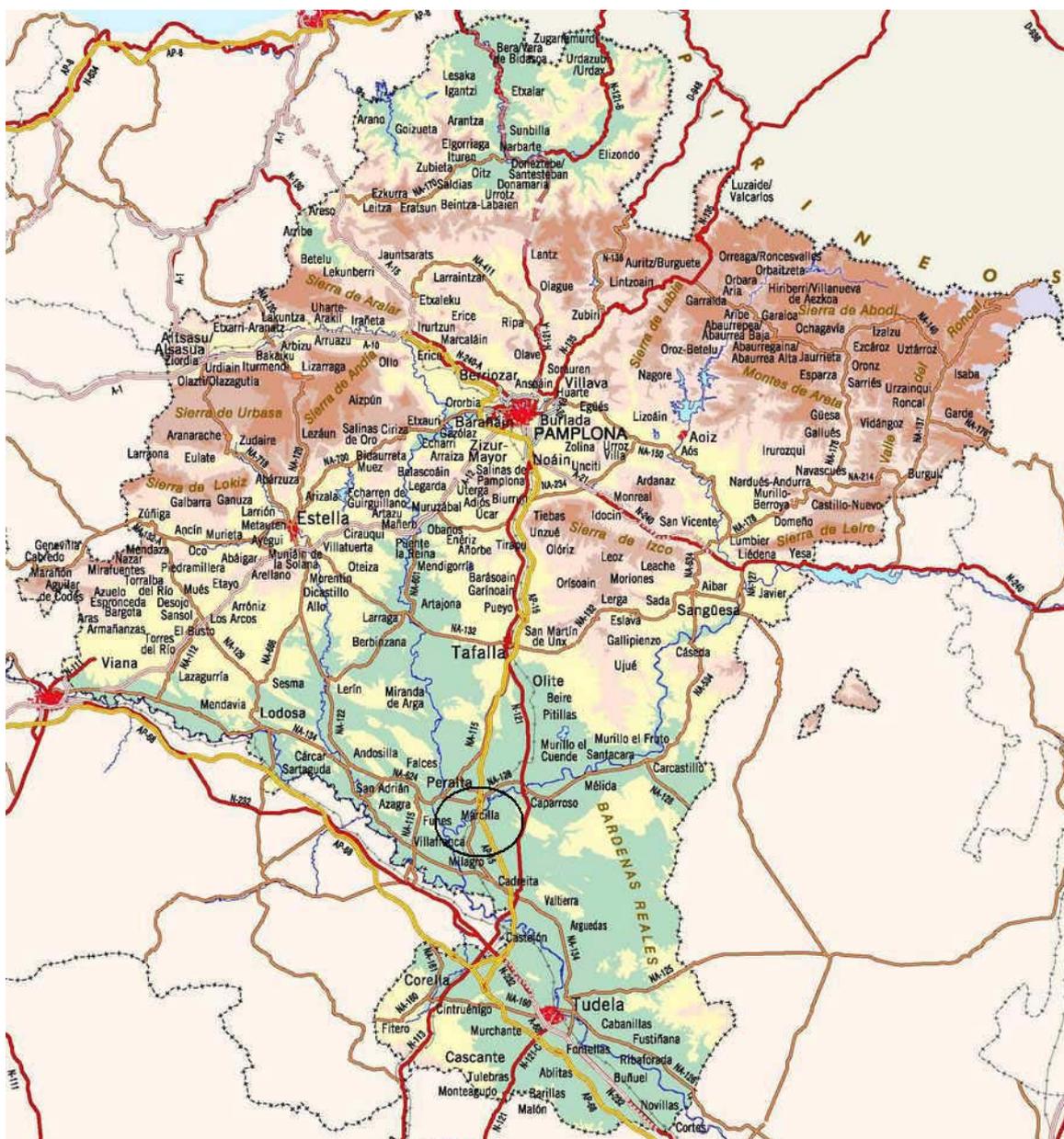
REPRESENTANTE
DE IBERTASA



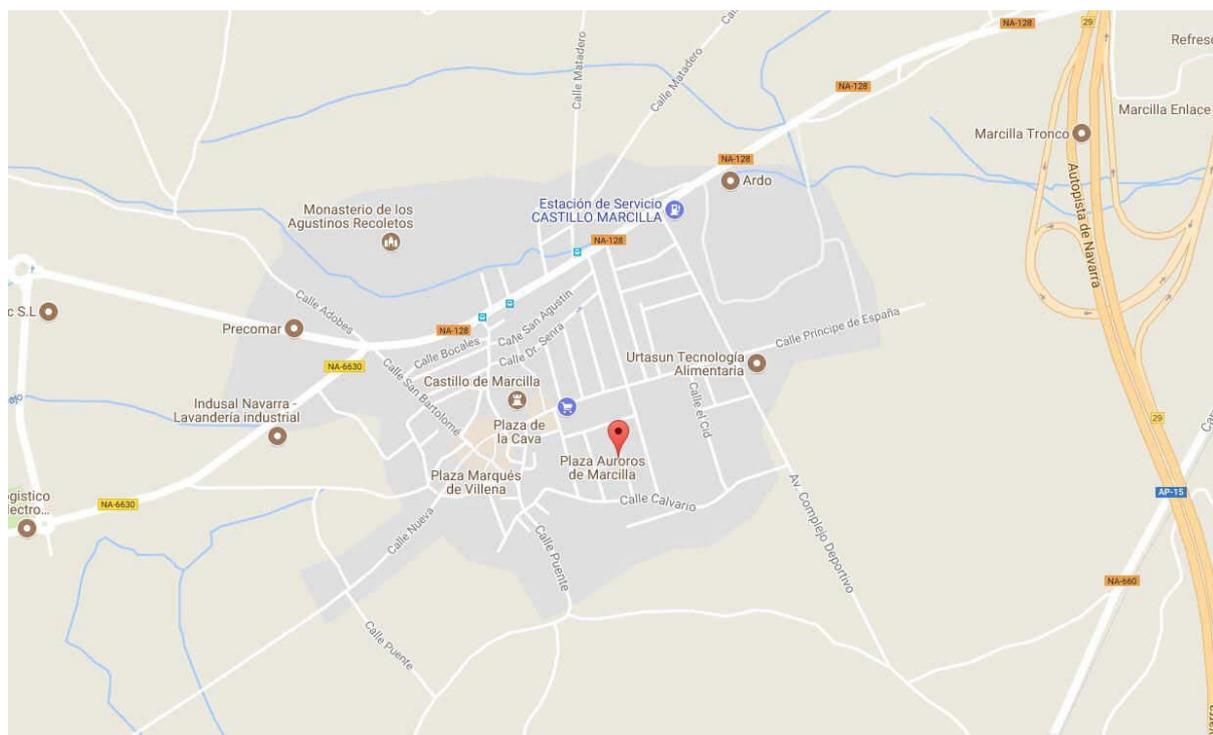
Alberto Aguirregaviria Arriola
Director General

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

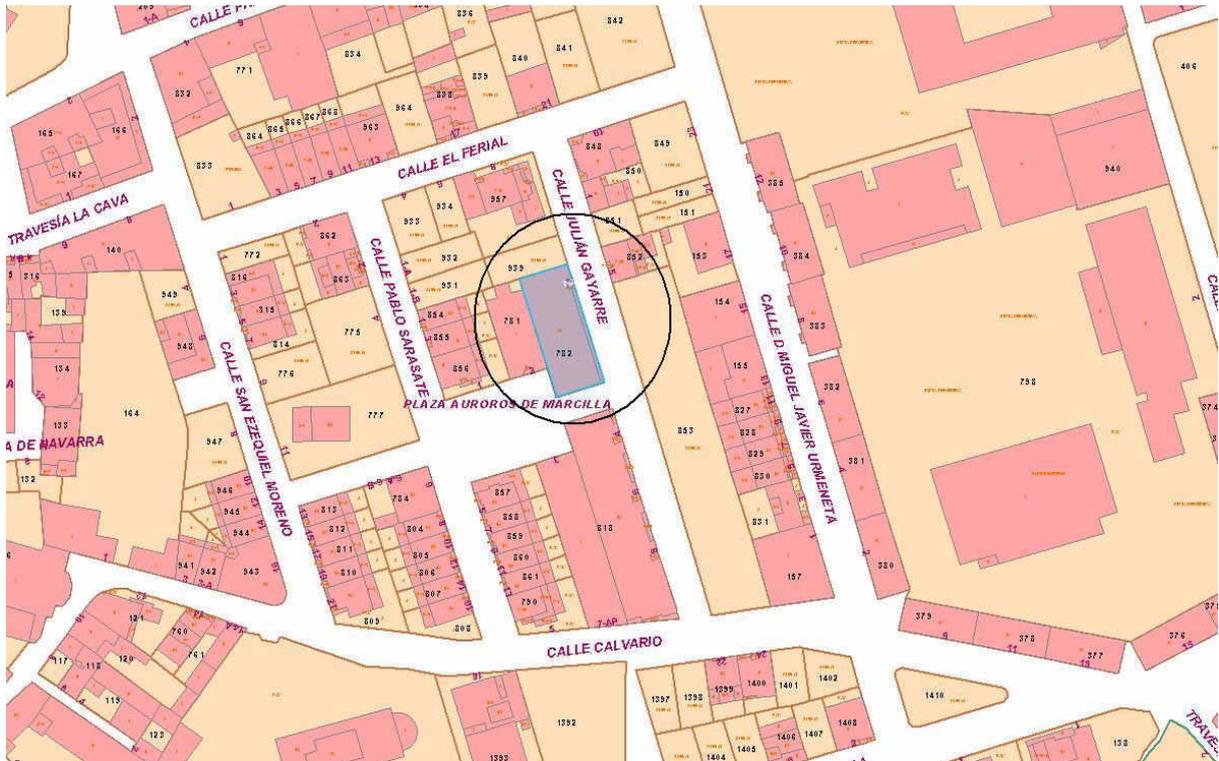
PLANO DE UBICACIÓN GEOGRÁFICA



PLANO DE SITUACIÓN EN EL ENTORNO PRÓXIMO



PLANO DE EMPLAZAMIENTO



Nº DE EXPEDIENTE: 597072.18

VISTA AÉREA DEL ENTORNO PRÓXIMO



Nº DE EXPEDIENTE: 597072.18

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



VISTA DEL ENTORNO



VISTA EXTERIOR DEL INMUEBLE - FACHADA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



VISTA INTERIOR DEL INMUEBLE - PORTAL



VISTA INTERIOR VIVIENDA - SALON

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



VISTA INTERIOR VIVIENDA - COCINA



VISTA INTERIOR VIVIENDA - BAÑO

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



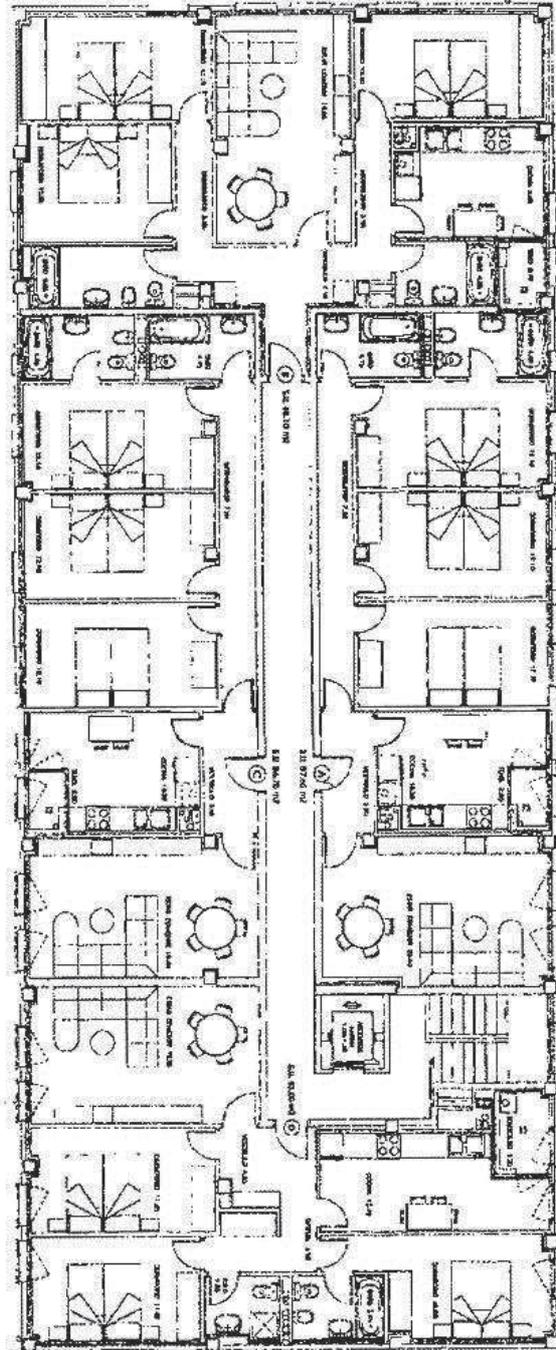
VISTA INTERIOR VIVIENDA - DORMITORIO

CROQUIS DEL EDIFICIO

Nº DE EXPEDIENTE: 597072.18

Nº de páginas: 1

CROQUIS DEL INMUEBLE



PLANO URBANÍSTICO

Nº DE EXPEDIENTE: 597072.18

Nº de páginas: 1

LEYENDA	
DESCRIPCIÓN Y CATEGORÍA ZONAL	
SUELO LIBERADO	
[Color]	Comerciales
[Color]	No urbanizables
[Color]	Industria
[Color]	Comunidades
[Color]	De Comunidades
[Color]	Área de Planamiento Integrado
SUELO URBANIZABLE	
[Color]	Suelo Urbanizable Sectorial
[Color]	Sector Industrial
[Color]	Suelo Urbanizable No Sectorial
SUELO URBANIZABLE	
[Color]	Reserva de Suelo
[Color]	Deportiva
[Color]	Recreativa
[Color]	Reservación (Público)
[Color]	Reservación (Privado)
[Color]	Deportivo (Público)
[Color]	Deportivo (Privado)
[Color]	Comercio y Servicios
[Color]	Comercio y Servicios
SISTEMAS LOCALES	
[Color]	Reserva Límite
[Color]	Delimitación
[Color]	Delimitaciones Iniciales
[Color]	Delimitaciones pendientes



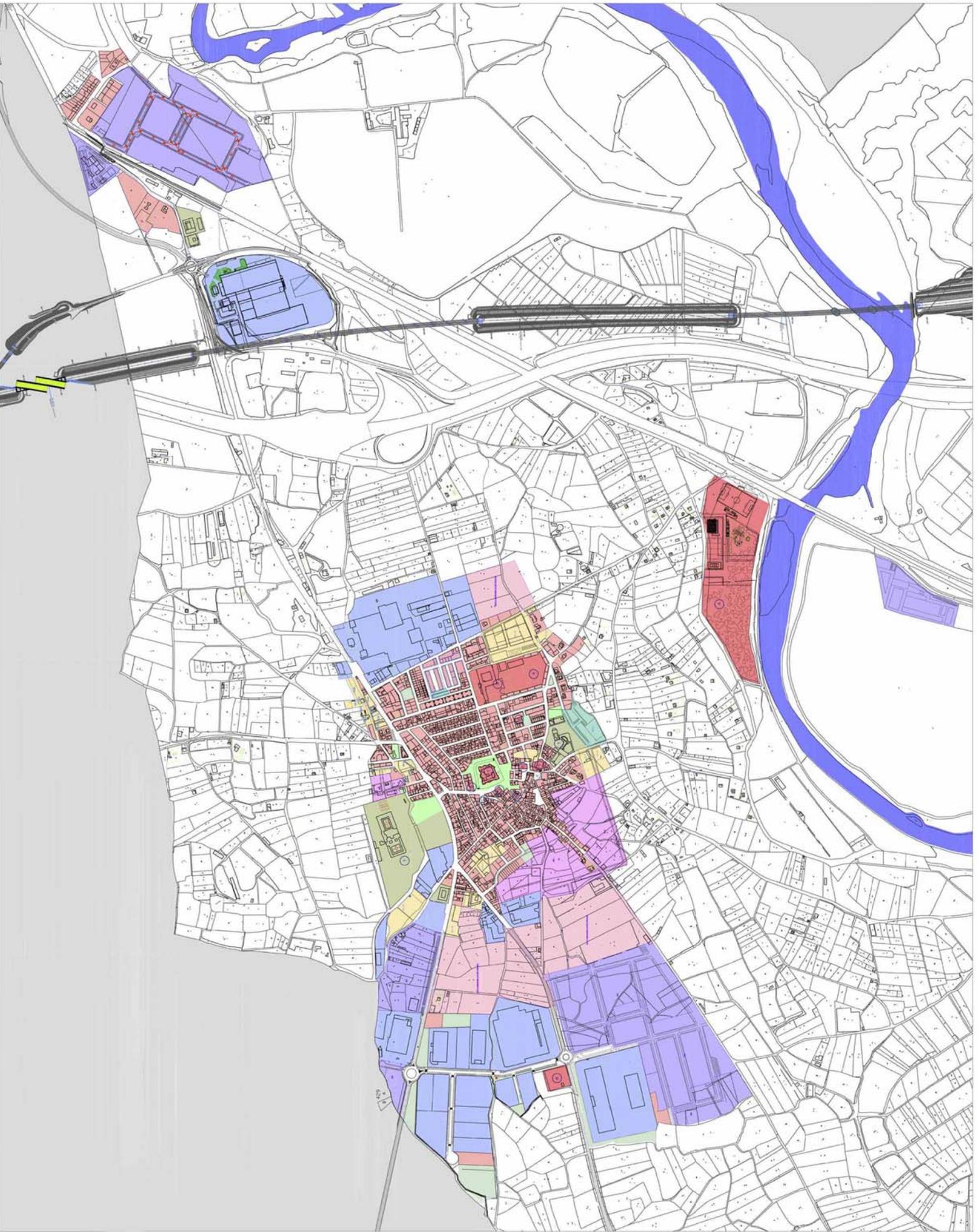
Plan General Municipal de Maricó
 Ayuntamiento de Maricó

O-05
 Plano de Organización
 Cálculo de la Capacidad de Edificación
 Escala: 1:5.000

expediente: M0104
 proyecto: Plan General Municipal de Maricó

autor: Victor M. Rodríguez
 fecha: Octubre 2017
 localidad: Ayuntamiento de Maricó

victormieriasociad
 Avenida O. Beltrán s/n
 31007 Perpetua
 Email: victormieriasociad@gmail.com



REFERENCIA CATASTRAL

Nº DE EXPEDIENTE: 597072.18

Nº de páginas: 1

Consulta de referencia catastral

Municipio: MARCILLA (163)

Polígono: 3

Parcela: 782

Población: MARCILLA

-- Opciones para la Parcela --

Subárea: 2

Calle: CL. JULIAN GAYARRE

Portal: 2

Solicitar todas las cédulas por correo electrónico

Unidades urbanas

Bien Inmueble	UNIDAD	Escal.	Planta	Puerta	Destino	Superf.(m ²)	PETICIÓN
310000000001842347WO	1		1º	A	VIVIENDA	100,00	----- Opciones -----
310000000001842348EP	2		1º	B	VIVIENDA	106,00	----- Opciones -----
310000000001842349RA	3		1º	C	VIVIENDA	100,00	----- Opciones -----
310000000001842350WO	4		1º	D	VIVIENDA	100,00	----- Opciones -----
310000000001842351EP	5		2º	A	VIVIENDA	100,00	----- Opciones -----
310000000001842352RA	6		2º	B	VIVIENDA	106,00	----- Opciones -----
310000000001842353TS	7		2º	C	VIVIENDA	100,00	----- Opciones -----
310000000001842354YD	8		2º	D	VIVIENDA	100,00	----- Opciones -----
310000000001842355UF	9		Bajo		ALMACEN	47,00	----- Opciones -----
310000000001842356IG	10		Bajo		ALMACEN	44,00	----- Opciones -----
310000000001842357OH	11		Bajo		ALMACEN	44,00	----- Opciones -----
310000000001842358PJ	12		Bajo		ALMACEN	43,00	----- Opciones -----
310000000001842359AK	13		Bajo		ALMACEN	46,00	----- Opciones -----
310000000001842360OH	14		Bajo		ALMACEN	46,00	----- Opciones -----
310000000001842361PJ	15		Bajo		ALMACEN	44,00	----- Opciones -----
310000000001842362AK	16		Bajo		ALMACEN	47,00	----- Opciones -----

CALIFICACIÓN DEFINITIVA

Nº DE EXPEDIENTE: 597072.18

Nº de páginas: 2



Gobierno de Navarra
Nafarroako Gobernua
Departamento de Medio Ambiente,
Ordenación del Territorio y Vivienda
Ingurugiro, Lurraldearen Antolamendu
eta Etxebizitza Departamentua

C/ Alhóndiga 1-2º - 31002 PAMPLONA

REGIMEN ESPECIAL (ARRENDAMIENTO)

EXPEDIENTE Nº: 31/1-0070/98

LOCALIDAD: MARCILLA

EMPLAZAMIENTO: Parcela 1

PROMOTOR: COGEMASA

CALIFICACION DEFINITIVA DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

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

Registro de la Propiedad de: TAFALLA, folio 52, finca nº 5559, inscripción 2ª
al tomo 1840, libro 78

RESULTANDO: Que el expediente se inició al amparo del Real Decreto-Ley 31/1.978 de 31 de octubre, la Ley Foral 14/1.992 de 21 de diciembre, y disposiciones que los desarrollan, obteniendo la calificación provisional en:

Fecha de Calificación Provisional: 9-9-1998

RESULTANDO: Que presentada en plazo la solicitud de calificación definitiva y documentación complementaria, como exige el artículo 17 del Real Decreto 3148/1978 de 10 de noviembre, el Servicio de Vivienda, tras la preceptiva visita de inspección, informa que las obras ejecutadas se ajustan al proyecto de ejecución final y a las condiciones establecidas en la calificación provisional y, en su caso, las modificaciones autorizadas.

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

Fecha de terminación de las obras: 8-9-2000

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 1484/1985 de 1 de agosto, el Decreto Foral 221/1995 de 11 de agosto, y en virtud de la delegación hecha por la Orden Foral 3 / 1.996 de 26 de septiembre,

CONCEDO LA CALIFICACIÓN DEFINITIVA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL a las construcciones referidas, a los efectos de que les sean reconocidos definitivamente los beneficios previstos en la legislación de viviendas de protección oficial, quedando sometidas dichas construcciones durante veinte años al régimen de uso, conservación, aprovechamiento y 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 cédula.

La presente Cédula, de la que deberá tomarse razón en el Registro de la Propiedad, tiene carácter de Resolución administrativa, pudiendo interponerse recurso ordinario ante el Gobierno de Navarra contra cualquiera de sus contenidos en el plazo de un mes desde su notificación, y surte efectos de cédula de habitabilidad de clase A durante 15 años

Pamplona, a 2 de Octubre de 2000



Gobierno de Navarra
Nafarroako Gobernua
Departamento de Medio Ambiente,
Ordenación del Territorio y Vivienda
Ingurugiro, Lurraldearen Antolamendu
eta Etxebizitza Departamentua

EL DIRECTOR GENERAL DE 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 de 19

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 94.435,-

ANEXO 2 DEPENDENCIAS ART. 2.º RD 3.148/1978

- Locales de negocio no vinculados a las viviendas: Superficie útil total (m²)
- Garajes no vinculados a las viviendas: Superficie útil total (m²), nº de plazas:
- Garajes (inseparables de la vivienda, exigidos por ordenanzas) Superficie útil total (m²), nº de plazas:
- Garajes (inseparables de la vivienda, no exigidos por ordenanzas) Superficie útil total (m²) 230,15, nº de plazas: 8.....

- Otras dependencias	DESIGNACION	SUPERFICIE UTIL TOTAL (m²)
	8 TRASTEROS VINCULADOS	94,60

ANEXO 3

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

SITUACION EN EDIFICIO Y PLANTA	TIPO DE VIVIENDA SEGUN SUP. Y/O FORMA	N.º VIVIENDA DE CADA TIPO	SUP. UTIL DE CADA VIVIENDA (m²)	PRECIO MAXIMO VTA. POR m² UTIL (Ptas.)	PRECIO MAXIMO VTA. DE LA VIVIENDA (Ptas.)	RENTA MAXIMA ANUAL POR m² UTIL (Ptas.)	RENTA MAXIMA ANUAL DE LA VIVIENDA (Ptas.)
	A	2	87,65	5.194,-	455.248,-
	B	2	88,10			"	457.585,-
	C	2	86,70			"	450.313,-
	D	2	83,00			"	431.096,-

OBSERVACIÓN: Los precios máximos correspondientes al metro cuadrado útil de locales vinculados a vivienda (garajes, trasteros...) son el sesenta por ciento de los máximos que corresponden al metro cuadrado útil de la vivienda a la que se vinculan.

CÉDULA HABITABILIDAD

N° DE EXPEDIENTE: 597072.18

N° 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
Tfn. 848 42 75 62
Fax 848 42 76 30

EXPTE: 31/1-0070/98
LOCALIDAD: MARCILLA
SOLCITANTE: AHORRO CORPORACION PATRIMONIO
INMOBILIARIO FII
ASUNTO: Concesión de 8 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:

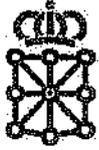
DIRECCION	Nº CÉDULA
C/ Julián Gayarre, 2-1º A	2016/03503
C/ Julián Gayarre, 2-1º B	2016/03505
C/ Julián Gayarre, 2-1º C	2016/03506
C/ Julián Gayarre, 2-1º D	2016/03507
C/ Julián Gayarre, 2-2º A	2016/03508
C/ Julián Gayarre, 2-2º B	2016/03510
C/ Julián Gayarre, 2-2º C	2016/03511
C/ Julián Gayarre, 2-2º D	2016/03513

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.31/1-0070/98	2016/03503	B

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

LOCALIDAD HERRIA	DIRECCIÓN HELBIDEA
Marcilla	CALLE JULIÁN GAYARRE, 2 1º A

REFERENCIA CATASTRAL KATASTROKO ERREFERENTZIA				
Polígono Poligonoa	Parcela Lurzatia	Subárea Azpieremua	U. U.	Referencia catastral bien inmueble Ondasun higiezinaren katastroko erreferentzia
3	782	2	1	31000000001842347WO

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

SUPERFICIE ÚTIL TOTAL AZALERA ERABILGARRIA GUZTIRA	87,65m ²
AÑO DE CONSTRUCCIÓN ERAIKITZE URTEA	2000

FECHA DE EXPEDICIÓN DE LA CÉDULA ZEDULA EMAN ZEN EGUNA	VALIDEZ BALIOA	FECHA LÍMITE DE VIGENCIA INDARRALDIAREN MUGA-EGUNA
25/11/2016	10 años	25/11/2026

OBSERVACIONES / OHARRAK:

* Esta vivienda se encuentra acogida al régimen de vivienda protegida de Régimen Especial en arrendamiento, calificada definitivamente en fecha 2 de Octubre de 2000, y permanecerá vinculada al Régimen de alquiler como mínimo hasta el 2 de Octubre de 2020.



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.31/1-0070/98	2016/03505	B

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

LOCALIDAD HERRIA	DIRECCIÓN HELBIDEA
Marcilla	CALLE JULIÁN GAYARRE, 2 1º B

REFERENCIA CATASTRAL KATASTROKO ERREFERENTZIA

Polígono Poligonoa	Parcela Lurzatia	Subárea Azpieremua	U. U.	Referencia catastral bien inmueble Ondasun higiezinaren katastroko erreferentzia
3	782	2	2	310000000001842348EP

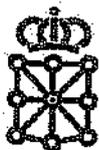
DORMITORIOS / LOGELAK	2
BAÑOS / BAINUGELAK	1
ASEOS / KOMUNAK	0

SUPERFICIE ÚTIL TOTAL AZALERA ERABILGARRIA GUZTIRA	88,10m ²
AÑO DE CONSTRUCCIÓN ERAIKITZE URTEA	2000

FECHA DE EXPEDICIÓN DE LA CÉDULA ZEDULA EMAN ZEN EGUNA	VALIDEZ BALIOA	FECHA LÍMITE DE VIGENCIA INDARRALDIAREN MUGA-EGUNA
25/11/2016	10 años	25/11/2026

OBSERVACIONES / OHARRAK:

* Esta vivienda se encuentra acogida al régimen de vivienda protegida de Régimen Especial en arrendamiento, calificada definitivamente en fecha 2 de Octubre de 2000, y permanecerá vinculada al Régimen de alquiler como mínimo hasta el 2 de Octubre de 2020.



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.31/1-0070/98	2016/03506	B

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

LOCALIDAD HERRIA	DIRECCIÓN HELBIDEA
Marcilla	CALLE JULIÁN GAYARRE, 2 1º C

REFERENCIA CATASTRAL KATASTROKO ERREFERENTZIA				
Polígono Poligonoa	Parcela Lurzatia	Subárea Azpieremua	U. U.	Referencia catastral bien inmueble Ondasun higiezinaren katastroko erreferentzia
3	782	2	3	31000000001842349RA

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

SUPERFICIE ÚTIL TOTAL AZALERA ERABILGARRIA GUZTIRA	86,70m ²
AÑO DE CONSTRUCCIÓN ERAIKITZE URTEA	2000

FECHA DE EXPEDICIÓN DE LA CÉDULA ZEDULA EMAN ZEN EGUNA	VALIDEZ BALIOA	FECHA LÍMITE DE VIGENCIA INDARRALDIAREN MUGA-EGUNA
25/11/2016	10 años	25/11/2026

OBSERVACIONES / OHARRAK:

* Esta vivienda se encuentra acogida al régimen de vivienda protegida de Régimen Especial en arrendamiento, calificada definitivamente en fecha 2 de Octubre de 2000, y permanecerá vinculada al Régimen de alquiler como mínimo hasta el 2 de Octubre de 2020.

MODULOS VPO VENTA NAVARRA 2018

Nº DE EXPEDIENTE: 597072.18

Nº de páginas: 1



MÓDULOS Y PRECIOS MÁXIMOS PARA EL 2018

ORDEN FORAL 455/2017, de 21 de diciembre, del CONSEJERO DE DERECHOS SOCIALES

MÓDULO PONDERADO : 1.150,60 €

MÓDULO SIN PONDERAR : 1104,58 €

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)

PRECIO MÁXIMO POR M² ÚTIL VIVIENDA NUEVA

Primera transmisión de la vivienda hasta transcurrido un año desde su Calificación Definitiva (1)

Tipo de vivienda	Venta
VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL V.P.O. : Vivienda y garaje:	1.495,78 €
Anejos:	598,31 €
VIVIENDAS DE PRECIO TASADO V.P.T. : Vivienda y garaje:	1.725,90 €
Anejos:	690,36 €

PRECIO MÁXIMO POR M² ÚTIL VIVIENDA USADA

Se aplicará a viviendas ya vendidas por 1ª vez, o a las nuevas si ha transcurrido más de un año desde su Calificación Definitiva

Tipo de vivienda	Venta
V.P.O. RÉGIMEN ESPECIAL : Vivienda y garaje (2):	1.325,50 €
Anejos:	530,20 €
V.P.O., V.P.O. RÉGIMEN GENERAL, GI-V.S.: Vivienda y garaje (2):	1.435,95 €
Anejos:	574,38 €
VIVIENDAS DE PRECIO TASADO : Vivienda y garaje (2):	1.656,87 €
Anejos:	662,75 €
VIVIENDAS DE PRECIO PACTADO (3) Vivienda y garaje (2):	1.822,56 €
Anejos:	729,02 €
VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA : Vivienda:	1.104,58 €
Anejos:	441,83 €

RENTA 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 €

- Para más información www.vivienda.navarra.es

Datos aplicables a partir de : 01/01/2018

- El contenido de esta hoja es únicamente informativo, ya que la regulación de las actuaciones protegibles se rige por las disposiciones legales citadas en el encabezamiento.

MODULOS VPO ALQUILER NAVARRA 2018

Nº DE EXPEDIENTE: 597072.18

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: 597072.18

Nº de páginas: 2

	Fecha contrato	Revisión	Fecha finalización	Renta inicial contrato	Facturación Enero	Facturación Febrero	Facturación Marzo	Abril	Mayo	Valor Max Legal Rentas	Mercado Alquileres (€/M2/MES)	Mercado Alquileres (€/mes)
FINCA	01/07/2017	01/07/2018	01/07/2020	515,00	590,13	590,13	590,13	590,13	590,13	536,04	4,71	536,68
FINCA	01/05/2015	01/05/2016	01/05/2018	517,09	600,10	600,10	600,10	600,10	600,10	537,86	4,71	539,44
FINCA	01/03/2015	01/03/2016	01/03/2018	489,14	577,21	577,21	959,20	577,21	577,21	533,76	4,71	530,86
FINCA	01/02/2014	01/02/2015	01/02/2018	455,36	530,40	571,13	571,13	571,13	571,13	514,79	4,71	508,21
FINCA	01/07/2016	01/07/2017	01/07/2019	510,02	594,15	594,15	594,15	594,15	594,15	532,08	4,71	536,68
FINCA	14/02/2010	01/03/2011	28/02/2018	473,57	596,45	596,45	599,57	599,57	599,57	538,57	4,71	539,44
FINCA	01/08/2017	01/08/2018	01/08/2020	512,75	209,53	587,46	587,46	587,46	587,46	532,64	4,71	530,86
FINCA	01/11/2016	01/11/2017	01/11/2019	495,91	576,79	576,79	576,79	576,79	576,79	512,36	4,71	508,21

Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	
590,13	590,13	590,13	596,03	596,03	596,03	596,03	596,03	596,03	596,03	596,03	596,03	596,03	596,03	596,03	596,03	596,03	596,03	596,03	596,03	596,03	596,03
600,10	606,10	606,10	606,10	606,10	606,10	606,10	606,10	606,10	606,10	606,10	606,10	606,10	606,10	606,10	606,10	606,10	606,10	606,10	606,10	606,10	606,10
577,21	577,21	577,21	577,21	577,21	577,21	577,21	577,21	577,21	577,21	577,21	577,21	577,21	577,21	577,21	577,21	577,21	577,21	577,21	577,21	577,21	577,21
571,13	571,13	571,13	571,13	571,13	571,13	571,13	571,13	571,13	571,13	576,84	576,84	576,84	576,84	576,84	576,84	576,84	576,84	576,84	576,84	576,84	576,84
594,15	594,15	594,15	600,09	600,09	600,09	600,09	600,09	600,09	600,09	600,09	600,09	600,09	600,09	600,09	600,09	600,09	600,09	600,09	600,09	600,09	600,09
599,57	599,57	599,57	599,57	599,57	599,57	599,57	599,57	599,57	599,57	599,57	605,57	605,57	605,57	605,57	605,57	605,57	605,57	605,57	605,57	605,57	605,57
587,46	587,46	587,46	593,33	593,33	593,33	593,33	593,33	593,33	593,33	593,33	593,33	593,33	593,33	593,33	593,33	593,33	593,33	593,33	593,33	593,33	593,33
576,79	576,79	576,79	576,79	576,79	576,79	576,79	582,56	582,56	582,56	582,56	582,56	582,56	582,56	582,56	582,56	582,56	582,56	582,56	582,56	582,56	582,56
4.696,54	4.702,54	4.702,54	4.720,26	4.720,26	4.720,26	4.720,26	4.726,03	4.726,03	4.731,74	4.743,51	4.743,51	4.743,51	4.743,51	4.749,57	4.767,46	4.767,46	4.767,46	4.767,46	4.767,46	4.773,29	4.773,29

ESCRITURA DE COMPRAVENTA

Nº DE EXPEDIENTE: 597072.18

Nº de páginas: 58

DH1433139

09/2016



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



COPIA PARCIAL. -----
 NÚMERO CIENTO VEINTITRÉS (123) -----
 ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES SITOS EN
 MARCILLA (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 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,

DH1433140

09/2016



TIMBRE DEL ESTADO



el día 8 de marzo de 1990, bajo el número 343 de su 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 Nafría, 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

DH1433141

09/2016



2 de agosto de 2016, bajo el número 1.307 de su 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

DH1433142

09/2016



estatutaria, de distribución de beneficios y 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 período 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

DH1433143

09/2016



"MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A., Sociedad Unipersonal", a 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 2016, 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 calle Julián Gayarre 2, Marcilla (Navarra) (en adelante, conjuntamente, "**Las Fincas**"): -----

1.- **URBANA.- UNO.** Vivienda letra A que es la primera a la derecha, subiendo por la escalera, en la planta primera, de un edificio en la calle tres, hoy calle Julián Gayarre, señalado con el número dos. -----

Es del tipo A, tiene una superficie útil de ochenta y siete metros y sesenta y cinco decímetros cuadrados y linda: frente, o entrada con pasillo de distribución y vivienda letra B de la misma planta; derecha entrando, cajas de la escalera y del ascensor; izquierda, vivienda letra B; y fondo, parcela número dos, propiedad del Ayuntamiento de Marcilla y paseo peatonal de la Unidad. -----

09/2016



Se le atribuyen como anejos: -----

a) La plaza de aparcamiento número tres, situada en la planta baja, de una superficie útil de veintiocho metros y setenta y cinco decímetros cuadrados, que linda: frente o entrada, calle tres, mediante el porche cubierto; derecha entrando, plaza de aparcamiento número cuatro; izquierda, plaza de aparcamiento número dos y fondo, cuarto trastero número tres. -----

b) Y el cuarto trastero número tres, situado en la planta baja de una superficie útil de once metros y sesenta y cinco decímetros cuadrados, que linda: frente o entrada, plaza de aparcamiento número tres; derecha entrando, cuarto trastero número cuatro; izquierda, cuarto trastero número dos y fondo, parcela número dos propiedad del Ayuntamiento de Marcilla, y paseo peatonal de la Unidad. -----

Le es anejo igualmente un condominio en los elementos comunes del edificio, estimado en doce

enteros y seis mil trescientas noventa y cinco diezmilésimas de entero por ciento. -----

Constituye la unidad urbana 1, subárea 2 de la parcela 782 del polígono 3 del catastro. -----

REFERENCIAS CATASTRALES: -----

Vivienda 310000000001842347WO. -----

Garaje y trastero 310000000001842355UF. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Tafalla número UNO al tomo 1861, libro 80, folio 196, **finca 5679**, inscripción 4^a. -----

2.- URBANA.- DOS. Vivienda letra B, que es la segunda a la derecha, subiendo por la escalera en la planta primera, de un edificio en la calle tres, número dos. -----

Es del tipo B, tiene una superficie útil de ochenta y ocho metros y diez decímetros cuadrados y linda: frente o entrada, en línea quebrada compuesta de cinco rectas, pasillo de distribución y viviendas letras A y C de la misma planta; derecha entrando, parcela número dos propiedad del Ayuntamiento de Marcilla, paseo peatonal de la Unidad y vivienda letra A de la misma planta; izquierda, calle tres y vivienda letra C de la misma planta; y fondo, paseo peatonal de la Unidad.

DH1433145

09/2016



Se le atribuyen como anejos: -----

a) La plaza de aparcamiento número Uno, situada en la planta baja de una superficie útil de veintiocho metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados, que linda: frente o entrada, calle tres, mediante el porche cubierto; derecha entrando, plaza de aparcamiento número dos; izquierda, paseo peatonal de la unidad y fondo, cuarto trastero número uno. -----

b) Y el cuarto trastero número uno, situado en la planta baja, de una superficie útil de once metros y sesenta decímetros cuadrados, que linda: frente o entrada, plaza de aparcamiento número uno; derecha entrando, cuarto trastero número dos; izquierda, paseo peatonal de la Unidad; y fondo, paseo peatonal de la Unidad. -----

CUOTA. Le es anejo, igualmente, un condominio en los elementos comunes del edificio estimado en doce enteros y seis mil setecientas setenta y seis diezmilésimas de entero por ciento. -----

Constituye la unidad urbana 2, subárea 2, parcela 782 del polígono 3 del catastro. -----

REFERENCIAS CATASTRALES: -----

Vivienda 310000000001842348EP. -----

Garaje y trastero 310000000001842356IG. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Tafalla número UNO al tomo 1861, libro 80, folio 198, finca 5680, inscripción 4ª. -----

3.- **URBANA.- TRES.** Vivienda letra C, que es la tercera empezando a contar por la derecha, subiendo por la escalera, en la planta primera, de un edificio en la calle tres, número dos. -----

Es del tipo C, tiene una superficie útil de ochenta y seis metros y setenta decímetros cuadrados, y linda: frente o entrada, con pasillo de distribución y vivienda letra B de la misma planta; derecha entrando, vivienda letra B de la misma planta; izquierda, vivienda letra D de igual planta y fondo, calle tres. -----

Se le atribuyen como anejos: -----

a) La plaza de aparcamiento número cinco, situada en la planta baja, de una superficie útil de veintinueve metros y sesenta y cinco decímetros cuadrados, que linda: frente o entrada, calle tres,

DH1433146

09/2016



mediante porche cubierto; derecha entrando, plaza de aparcamiento número seis, izquierda, plaza de aparcamiento número cuatro y fondo, cuarto trastero número cinco. -----

b) Y el cuarto trastero número cinco, situado en la planta baja de una superficie útil de doce metros y cinco decímetros cuadrados, que linda: frente, o entrada, plaza de aparcamiento número cinco; derecha entrando, cuarto trastero número cuatro; fondo, parcela número dos, propiedad del Ayuntamiento de Marcilla. -----

CUOTA. Le es anejo igualmente un condominio en los elementos comunes del edificio estimado en doce enteros y seis mil cuarenta y cuatro diezmilésimas de entero por ciento. -----

Constituye la unidad urbana 3, subárea 2, parcela 782 del polígono 3 del catastro. -----

REFERENCIAS CATASTRALES: -----

Vivienda 310000000001842349RA. -----

Garaje y trastero 310000000001842357OH. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Tafalla número UNO al tomo 1861, libro 80, folio 202, finca 5681, inscripción 4ª. -----

4.- URBANA.- CUATRO. Vivienda letra D, que es la cuarta empezando a contar por la derecha, subiendo por la escalera en la planta primera, en la calle tres, número dos. -----

Es del tipo D, tiene una superficie útil de ochenta y tres metros cuadrados, y linda: frente, o entrada, en línea quebrada compuesta de tres rectas, caja de escalera, pasillo de distribución y vivienda letra C de la misma planta; derecha entrando, calle tres; izquierda, parcela número dos, propiedad del Ayuntamiento de Marcilla, y fondo, braçal que la separa de las fincas 145 y 146. -----

Se le atribuyen como anejos: -----

a) La plaza de aparcamiento número ocho, situada en la planta baja de una superficie útil de veintinueve metros y setenta decímetros cuadrados, que linda: frente o entrada, calle tres, mediante el porche cubierto; derecha entrando, braçal que la separa de las fincas 145 y 146; izquierda, porche cubierto y portal de entrada del edificio y fondo,

DH1433147

09/2016



cuarto trastero número ocho. -----

b) Y el cuarto trastero número ocho, situado en la planta baja, de una superficie útil de doce metros y diez decímetros cuadrados, que linda: frente, o entrada, plaza de aparcamiento número ocho; derecha entrando, brazal que la separa de las fincas 145 y 146; izquierda, local para uso de la comunidad y portal de entrada del edificio; y fondo, parcela número dos, propiedad del Ayuntamiento de Marcilla. -----

Le es anejo igualmente un condominio en los elementos comunes del edificio, estimado en doce enteros y mil setecientas sesenta y seis diezmilésimas de entero por ciento. -----

Constituye la unidad urbana 4, subárea 2, de la parcela 782 del polígono 3 del catastro. -----

REFERENCIAS CATASTRALES: -----

Vivienda 310000000001842350WO. -----

Garaje y trastero 310000000001842358PJ. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de

Tafalla número UNO al tomo 1861, libro 80, folio 204, **finca 5682**, inscripción 4ª. -----

5.- **URBANA.- CINCO.** Vivienda letra A que es la primera a la derecha subiendo por la escalera, en la planta segunda, en la calle tres, hoy calle Julián Gayarre, número dos. -----

Es del tipo A, tiene una superficie útil de ochenta y siete metros y sesenta y cinco decímetros cuadrados y linda: frente o entrada, con pasillo de distribución y vivienda letra B de la misma planta; derecha entrando, cajas de la escalera y del ascensor; izquierda, vivienda letra B y fondo, parcela número dos propiedad del Ayuntamiento de Marcilla y paseo peatonal de la Unidad. -----

Se le atribuyen como anejos: -----

a) La plaza de aparcamiento número cuatro, situada en la planta baja, de una superficie útil de veintisiete metros y treinta decímetros cuadrados, que linda: frente o entrada, calle tres, mediante porche cubierto; derecha entrando, plaza de aparcamiento número cinco; izquierda, plaza de aparcamiento número tres y fondo, cuarto trastero número cuatro. -----

b) Y el cuarto trastero número cuatro, situado

DH1433148

09/2016



en la planta baja de una superficie útil de once metros y quince decímetros cuadrados, que linda: frente o entrada, plaza de aparcamiento número cuatro; derecha entrando, cuarto trastero número cinco; izquierda, cuarto trastero número tres y fondo, parcela número dos, propiedad del Ayuntamiento de Marcilla. -----

CUOTA. Le es anejo, igualmente un condominio en los elementos comunes del edificio, estimado en doce enteros y cinco mil doscientas cincuenta y tres diezmilésimas de entero por ciento. -----

Constituye la unidad urbana 5, subárea 2 de la parcela 782 del polígono 3 del catastro. -----

REFERENCIAS CATASTRALES: -----

Vivienda 310000000001842351EP. -----

Garaje y trastero 310000000001842359AK. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Tafalla número UNO al tomo 1861, libro 80, folio 207, **finca 5683**, inscripción 4ª. -----

6.- URBANA.- SEIS. Vivienda letra B que es la

segunda a la derecha subiendo por la escalera en la planta segunda, en la calle tres, hoy calle Julián Gayarre, número dos. -----

Es del tipo B, tiene una superficie útil de ochenta y ocho metros y diez decímetros cuadrados, y linda: frente o entrada, en línea quebrada compuesta de cinco rectas, pasillo de distribución y viviendas letras A y C, de la misma planta; derecha entrando, parcela número dos, propiedad del Ayuntamiento de Marcilla, paseo peatonal de la Unidad y vivienda letra A de la misma planta; izquierda, calle tres y vivienda letra C de la misma planta, y fondo, paseo peatonal de la Unidad.

Se le atribuyen como anejos: -----

a) La plaza de aparcamiento número dos, situada en la planta baja de una superficie útil de veintiocho metros y ochenta decímetros cuadrados, que linda: frente o entrada, calle tres, mediante el porche cubierto; derecha entrando, plaza de aparcamiento número tres; izquierda, plaza de aparcamiento número uno y fondo, cuarto trastero número dos. -----

b) Y el cuarto trastero número dos, situado en la planta baja, de una superficie útil de once

DH1433149

09/2016



metros y setenta decímetros cuadrados, que linda: frente o entrada, plaza de aparcamiento número dos; derecha entrando, cuarto trastero número tres; izquierda, cuarto trastero número uno y fondo, paseo peatonal de la unidad. -----

CUOTA. Le es anejo igualmente un condominio en los elementos comunes del edificio, estimado en doce enteros y seis mil novecientas ochenta y una diezmilésimas de entero por ciento. -----

Constituye la unidad urbana 6, subárea 2, de la parcela 782 del polígono 3 del catastro. -----

REFERENCIAS CATASTRALES: -----

Vivienda 310000000001842352RA. -----

Garaje y trastero 310000000001842360OH. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Tafalla número UNO al tomo 1861, libro 80, folio 210, **finca 5684**, inscripción 4ª. -----

7.- URBANA.- SIETE. Vivienda letra C, que es la tercera empezando a contar por la derecha, subiendo por la escalera, en la planta segunda, en la calle

tres, hoy calle Julián Gayarre, número dos. -----

Es del tipo C, tiene una superficie útil de ochenta y seis metros y setenta decímetros cuadrados, y linda: frente, o entrada, con pasillo de distribución y vivienda letra B de la misma planta; derecha entrando, vivienda letra B de la misma planta; izquierda, vivienda letra D de igual planta; fondo, calle tres. -----

Se le atribuyen como anejos: -----

a) La plaza de aparcamiento número seis, situada en la planta baja, de una superficie útil de veintinueve metros y veinticinco decímetros cuadrados, que linda: frente, o entrada, calle tres, mediante porche cubierto; derecha entrando, plaza de aparcamiento número siete; izquierda, plaza de aparcamiento número cinco y fondo, cuarto trastero número seis. -----

b) Y el cuarto trastero número seis, situado en la planta baja, de una superficie útil de once metros y noventa decímetros cuadrados, que linda: frente o entrada, plaza de aparcamiento número seis; derecha entrando, cuarto trastero número siete, izquierda, cuarto trastero número cinco y fondo, parcela número dos, propiedad del

DH1433150

09/2016



Ayuntamiento de Marcilla. -----

CUOTA. Le es anejo igualmente un condominio en los elementos comunes del edificio de doce enteros y cinco mil setecientas veintiuna diezmilésimas de entero por ciento. -----

Constituye la unidad urbana 7, subárea 2, de la parcela 782 del polígono 3 del catastro. -----

REFERENCIAS CATASTRALES: -----

Vivienda 310000000001842353TS. -----

Garaje y trastero 310000000001842361PJ. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Tafalla número UNO al tomo 1861, libro 80, folio 213, **finca 5685**, inscripción 4ª. -----

8.- URBANA.- OCHO. Vivienda letra D, que es la cuarta empezando a contar por la derecha, subiendo por la escalera, en la planta segunda, en la calle tres, hoy calle Julián Gayarre, número dos. -----

Es del tipo D, tiene una superficie útil de ochenta y tres metros cuadrados, y linda: frente, o entrada en línea quebrada compuesta de tres rectas,

caja de escalera, pasillo de distribución y vivienda letra C de la misma planta; derecha entrando, calle tres; izquierda, parcela número dos, propiedad del Ayuntamiento de Marcilla, y fondo, brazal que la separa de las fincas 145 y 146. -----

Se le atribuyen como anejos: -----

a) La plaza de aparcamiento número siete, situada en la planta baja, de una superficie útil de veintiocho metros y quince decímetros cuadrados, que linda: frente, o entrada, calle tres, mediante el porche cubierto; derecha entrando, cajas de escalera y de ascensor, cuartos de maquinaria del ascensor y cuartos de contadores de agua, electricidad y gas; izquierda, plaza de aparcamiento número seis y fondo, cuarto trastero número siete. -----

b) Y el cuarto trastero número siete, situado en la planta baja, de una superficie útil de doce metros y cuarenta y cinco decímetros cuadrados, que linda: frente o entrada, plaza de aparcamiento número siete; derecha entrando, caja de escalera; izquierda, cuarto trastero número seis y fondo, parcela número dos propiedad del Ayuntamiento de

DH1433151

09/2016



Marcilla. -----

CUOTA: Le es anejo, igualmente un condominio en los elementos comunes del edificio de doce enteros y mil sesenta y cuatro diezmilésimas de entero por ciento. -----

Constituye la unidad urbana 8, subárea 2, de la parcela 782 del polígono 3 del catastro. -----

REFERENCIAS CATASTRALES: -----

Vivienda 310000000001842354YD. -----

Garaje y trastero 310000000001842362AK. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Tafalla número UNO al tomo 1861, libro 80, folio 216, **finca 5686**, 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 razón de las Fincas. -----

El Vendedor aporta copia del certificado de deudas con el Ayuntamiento correspondiente de fecha 10 de octubre 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

DH1433152

09/2016



que, en caso contrario, 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.- -----

El Vendedor declara estar al corriente en el pago de todos los gastos devengados por razón de las Fincas, incluidos los servicios y suministros que el Vendedor tenga, en su caso, obligación de abonar con relación a las Fincas. -----

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.- -----

Si bien el edificio al que pertenecen las Fincas se encuentra dividido horizontalmente, la Comunidad de Propietarios no ha sido formalmente constituida ni se encuentra en funcionamiento, siendo responsabilidad del Vendedor el abono de los gastos comunes que se hayan devengado hasta la fecha de otorgamiento de la presente escritura, sin

perjuicio de la posible repercusión a los arrendatarios de Conformidad con los Contratos de Arrendamiento. -----

SITUACIÓN ARRENDATICIA.-----

El Vendedor manifiesta y garantiza que las Fincas objeto de esta escritura se encuentran actualmente arrendadas en virtud de los contratos de arrendamiento que se relacionan en el cuadro identificativo de arrendamientos que se incorpora a la presente como **Anexo 3 (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

DH1433153

09/2016



cumplimiento de todas sus obligaciones derivadas de los Contratos de Arrendamiento, todo ello 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, los cuales han sido objeto de actualización en la presente escritura. -----

Manifiesta que algunos arrendatarios a día de hoy se encuentran en situación de mora en el pago de la renta. Por otra parte, algunos arrendatarios han hecho entrega al actual arrendador de anticipos de renta. Me exhibe y a su requerimiento incorporo a esta matriz como **Anexo 4 (Deuda y Anticipos de Arrendatarios)** un listado de los arrendatarios morosos con indicación de la cuantía adeudada y de los arrendatarios que han realizado anticipos de renta, con indicación de la cuantía anticipada, todo ello referido a fecha 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 5 (Certificados de Eficiencia 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.

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ("VPO").- El Vendedor manifiesta que la promoción a la que pertenecen las Fincas han obtenido la calificación definitiva de VPO, régimen especial (Arrendamiento), según se desprende de la Calificación Definitiva emitida por el Gobierno de

09/2016



Navarra en fecha 2 de octubre de 2000, cuya copia se incorpora como **Anexo 6 (Calificación Definitiva)**. -----

En este sentido, las restricciones legales aplicables a las Fincas en su condición de viviendas VPO han sido tenidas en cuenta por las partes a los efectos de fijar el precio de compraventa de las mismas. -----

El Vendedor no ha recibido comunicación alguna de la Administración competente de la que pudiere desprenderse que los Contratos de Arrendamiento relativos a las Fincas no cumplen con todos los requisitos y condiciones exigidas por la legislación VPO aplicable. -----

ESTADO DE CARGAS.- Las fincas se encuentran libres de cargas y gravámenes a excepción de la calificación de las Fincas como VPO. -----

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.

II.- Que en virtud de 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

DH1433155

09/2016



INMOBILIARIO SOCIMI, 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 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.- Que de conformidad con el Contrato de Compraventa, la eficacia de la compraventa respecto de aquellos inmuebles de la Cartera de Inmuebles calificados como VPO, entre los que se encuentran las Fincas, se encontraba sujeta al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en la obtención

de la autorización de la transmisión y al no ejercicio por parte de los organismos públicos autonómicos competentes, de sus correspondientes derechos de adquisición preferente, de conformidad con la legislación aplicable correspondiente. La referida condición suspensiva ha sido cumplida para las Fincas, determinando la eficacia del Contrato de Compraventa con respecto a las mismas y así queda acreditado por el Vendedor mediante la entrega de la resolución emitida por el Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra en fecha 30 de noviembre de 2016, copia del cual se incorpora a la presente escritura como **Anexo 8 (Resolución Administrativa)**. -----

IV.- 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 SOCIMI, S.A.U.**" que compra y adquiere las Fincas descritas en esta escritura, bajo el apartado I del

DH1433156

09/2016



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) las restricciones derivadas de la regulación de las VPO, (ii) aquellas cargas y gravámenes 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 Obligacionales no Inscribibles; (ii) así como las derivadas de la propiedad horizontal a la que pudieran pertenecer y de los estatutos de comunidad de propietarios, en su caso; -----

- al corriente en el pago de todos los gastos (incluidos los gastos 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

DH1.433157

09/2016



presente transmisión, cuyas copias quedan incorporadas a la presente como **Anexo 9 (Cédulas de habitabilidad)**; -----

- 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 Inscribibles, 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 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

09/2016



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 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 35.I.B) 25.3 del Texto Refundido de las disposiciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Decreto Foral Legislativo 129/1999, de 26 de abril, 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

DH1433159

09/2016



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 14 (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 hay ninguna cantidad pendiente de pago por los arrendatarios en concepto de fianza legal. Cuadro de fianzas incorporo a esta matriz como **Anexo 15 (Cuadro de fianzas)**. -----

El Vendedor manifiesta que las fianzas legales recibidas por los Contratos de Arrendamiento no se encuentran depositadas en ningún organismo de la Comunidad Autónoma de Navarra al no existir obligación legal para ello en la Comunidad Foral de Navarra. -----

El Vendedor cede en este acto al Comprador, conjuntamente con los Contratos de Arrendamiento de las Fincas, todas las expresadas fianzas legales, en la forma prevista en la Estipulación 6.4, posterior. -----

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

09/2016



Contratos de Arrendamiento, consistentes en: a) avales bancarios, b) depósito en efectivo y c) póliza de seguro con cobertura de garantía de rentas. Cuadro de garantías adicionales incorporo a esta matriz como **Anexo 16 (Cuadro de garantías adicionales)**. -----

El Vendedor entrega en este acto al Comprador las fianzas arrendaticias indicadas en la Estipulación 6.3, anterior y la garantía adicional consistente en un depósito en efectivo, por importe total de **CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS (5.247,90 €)**, 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 17 (Cheque fianza y garantías)**. -----

Al objeto de notificar a los garantes la subrogación del Comprador como nuevo propietario en los correspondientes Contratos de Arrendamiento de

su garantizada, 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 documento por correo de las notificaciones que me entregan para su envío. -----

6.5. Arrendamientos subvencionados. -----

Conforme al decreto 61/2013 de la Comunidad Foral de Navarra, de 18 de septiembre, los arrendatarios de VPO calificadas definitivamente para arrendamiento en régimen especial que hayan suscrito un contrato de arrendamiento podrán obtener subvenciones, en función de sus ingresos familiares ponderados, cuando conste el visado administrativo del correspondiente contrato de alquiler y los arrendatarios estén al corriente del pago de los recibos de las rentas, de los gastos de comunidad, mantenimiento, contribuciones, tasas e impuestos municipales determinados. En este sentido, los arrendatarios de los contratos de arrendamiento que se identifican en el **Anexo 18 (Arrendamientos subvencionados)**, tienen derecho a la subvención, que se reconoce con carácter anual y que se abona trimestralmente al Vendedor, para que descuenta el importe correspondiente de la renta

DH1433161

09/2016



mensual. -----

Habida cuenta de que los organismos competentes suelen abonar con retraso las subvenciones a las que se refiere el presente apartado, las Partes hacen constar que los importes devengados y pendientes de abono hasta la fecha corresponden en todo caso al Vendedor, por haber aplicado efectivamente las referidas subvenciones a los Contratos de Arrendamiento correspondientes. -----

A efectos aclaratorios, se hace constar que todavía no se han aprobado las Resoluciones relativas a las subvenciones correspondientes al último trimestre del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016 y al primer trimestre de 2017. En consecuencia, se encuentran pendiente de abono al Vendedor las subvenciones relativas a dicho trimestre, así como la parte proporcional del trimestre en curso hasta la fecha de la presente. -

Al objeto de notificar a la administración competente el cambio de titularidad de los

inmuebles afectados con el fin de que en lo sucesivo, sea el Comprador el receptor de las subvenciones que se devenguen con posterioridad, 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. -----

SÉPTIMO.- CONTRATOS CON TERCEROS -----

El Vendedor ha suscrito una serie de contratos de servicio de suministros y mantenimiento con terceros. -----

Las Partes han acordado la cesión por el Vendedor al Comprador de los derechos y obligaciones derivadas de los Contratos de servicios de suministros y mantenimiento celebrados por el Vendedor con terceros en relación con las Fincas. -----

Al objeto de notificar a los prestadores de los correspondientes servicios y suministros la subrogación del Comprador como "propiedad" en dichos contratos, el Comprador me requiere a mí, la Notario, para autorizar a continuación, en el día de hoy y bajo número posterior de protocolo, acta

DH1433162

09/2016



de envío de documentos por correo de la
notificación que me entregan para su envío. -----

El Vendedor suscribió un contrato de comercialización de inmuebles con la entidad Emmanuel Integral, S.L., en fecha 11 de febrero de 2015, 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 19 (Documentación Entregada)**. -----

NOVENO.- REQUERIMIENTO COMUNICACIÓN PLUSVALÍA. -

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

DH1433163

09/2016



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.- El Vendedor se obliga a presentar copia

de la presente escritura de compraventa en el Servicio de la Vivienda del Gobierno de Navarra dentro del plazo legalmente establecido, manteniendo al Comprador indemne de cualquier daño y perjuicio que se le pueda ocasionar por el incumplimiento o retraso en el cumplimiento de esta obligación. -----

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

DUODÉCIMO.- 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 TESÓ, con D.N.I. 70.248.025-E. Subsidiariamente si 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

09/2016



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, 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,

DH1433165

09/2016



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

DH1433166

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 VEINTIOCHO FOLIOS DE PAPEL TIMBRADO DEL ESTADO DE USO EXCLUSIVO EN DOCUMENTOS NOTARIALES DE LA SERIE DH, NUMEROS 1433139 Y LOS VEINTISIETE SIGUIENTES EN ORDEN Y NÚMERO CORRELATIVO. **DOY FE.**



DREGISTRO DE LA PROPIEDAD N° DOS DE TAFALLA

DOCUMENTO PRESENTADO:

Escritura otorgada en Madrid, el día 16 de febrero de 2.017, ante el Notario doña Lucía María Serrano de Haro Martínez, número 123 de protocolo, presentado en este Registro, el día 17 de febrero de 2.017, causando el asiento 345 del Diario 21.

CALIFICACIÓN NEGATIVA.

Previo examen y calificación del documento presentado y de lo que resulta del mismo, **SUSPENDO** la inscripción solicitada, por el siguiente defecto:

En cuanto a los Hechos: Se suspende la inscripción, por que no se acredita estar inscrita en el Registro Mercantil la liquidación de la entidad vendedora.

Fundamento de Derecho: Artículo 278-4º del Reglamento del Registro Mercantil.

OBSERVACIONES.

El defecto señalado se considera subsanable, por lo que podrá solicitarse anotación preventiva de suspensión, así como subsanar el mismo durante la vigencia del asiento de presentación.

RECURSOS:

La anterior nota de calificación negativa podrá ser objeto de recurso potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o ser impugnada directamente ante los Juzgados de la capital de provincia en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal.

El recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en este Registro para su remisión a dicho Centro Directivo, debiéndose acompañar al escrito del recurso el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada.

El recurso debe interponerse en el plazo de dos meses, en el caso de que se interponga directamente ante el Juzgado competente, o el plazo de un mes cuando se interponga ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, contándose, en cualquier caso, dichos plazos desde la notificación de la calificación recurrida.

Asimismo se advierte de la posibilidad de solicitar la intervención de Registrador sustituto, conforme al artículo 19bis de la Ley Hipotecaria y el R.D. 1039/2003 de 1 de agosto.

El asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días a contar de la última de las notificaciones de la presente calificación negativa.

Tafalla, a 6 de abril de 2.017

REGISTRADOR INTERINO



FDO. FELIPE MARCOS FERNANDEZ



REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE TAFALLA

Tras examinar los antecedentes del Registro, acreditada la autoliquidación del impuesto, y calificar este documento con el número 123 de protocolo, del Notario de Madrid doña Lucía María Serrano de Haro Martínez, de fecha 16 de febrero de 2.017, en unión de diligencia extendida por el mismo notario el 17 de Julio de 2.017, y que ha sido presentado el día dieciocho de julio de dos mil diecisiete, con el Asiento 723 del Diario 141 la inscripción se ha practicado, como se indica:

<u>TOMO</u>	<u>LIBRO</u>	<u>AYUNTAMIENTO</u>	<u>FOLIO</u>	<u>FINCA</u>	<u>INSCR</u>	<u>IDUFIR</u>
1861	80	Marcilla	196	5.679	5	31016000313309
1861	80	Marcilla	198	5.680	5	31016000313316
1861	80	Marcilla	202	5.681	5	31016000313323
1861	80	Marcilla	204	5.682	5	31016000313330
1861	80	Marcilla	207	5.683	5	31016000313347
1861	80	Marcilla	210	5.684	5	31016000313354
1861	80	Marcilla	213	5.685	5	31016000313361
1861	80	Marcilla	216	5.686	5	31016000313378

En virtud de la cual se inscribe el pleno dominio de las fincas, a favor de: la entidad MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, SA, Sociedad Unipersonal, por compra.

Se ha hecho constar el código registral único de identificación de fincas (IDUFIR) por nota al margen de la inscripción practicada, constando además el mismo en la nota simple informativa que se acompaña.

No se han hecho constar las coordenadas georreferenciadas de la/s finca/s, por imposibilidad técnica.

Conforme a la Ley Foral 12/2006 se ha suspendido la coordinación con el Registro Fiscal de Riqueza Territorial de Navarra.

Los asientos practicados, producirán todos sus efectos legales y quedan bajo la salvaguarda de los Tribunales.

Tafalla a nueve de agosto de dos mil diecisiete.

Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don FELIPE MARCOS FERNANDEZ con firma electrónica reconocida.



(*) C.S.V. : 23101699FBE9088D

**Documento firmado electrónicamente (R.D. 1671/2009 Art. 21.c),
Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación
23101699FBE9088D en www.r-tafalla.org**

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. 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 resulta 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.