

Presentación Inicial



Complejo Residencial Familiar ArtKintoa

Quinto Real - Navarra - España

**Promotor
y Propietario:**



Constructor:



Ventas:



Sumario de la Presentación

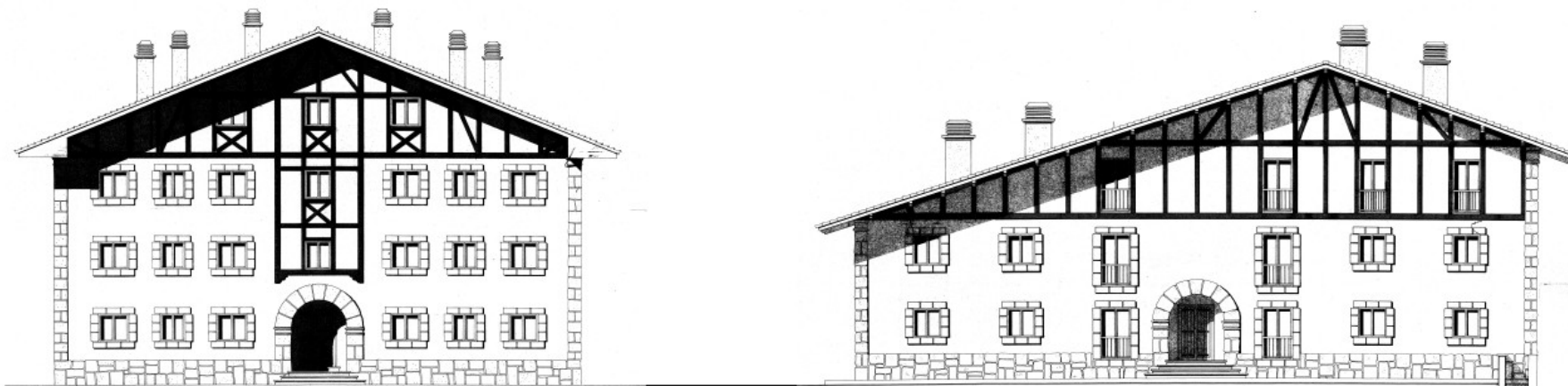
- Introducción
- Ubicación
- La propiedad
- El Proyecto
- Planteamiento Edificio 1
- Planteamiento Edificio 2
- Edificio 1 - Planta Baja
- Edificio 1 - Planta Primera
- Edificio 1 - Planta Segunda
- Edificio 1 - Planta Ático
- Edificio 2 - Planta Semi.
- Edificio 2 - Planta Baja
- Edificio 2 - Planta Primera
- Edificio 2 - Planta Segunda
- Edificio 2 - Planta Ático

- Dotaciones Exteriores
- Expansión I
- Expansión II
- Autogeneración Absoluta
- Parte Solar
- Parte Eólica
- Parte Hidroeléctrica
- Parte Térmica Hidrógeno.
- Huella Cero
- Economía Circular
- División Horizontal
- Gastos y Servicios
- Condiciones de descuento
- Precios de venta
- Contacto

Introducción

El presente dossier de venta, pretende profundizar en las características y singularidades que hacen del CRF Vierna una propiedad única en Europa. Como veremos, estamos ante un complejo residencial sin comparación en la zona (Pirineo Navarro) ni en el resto de España, entre otras por las siguientes razones: sus imponentes dimensiones de más de 3.000 metros cuadrados construidos; la singularidad arquitectónica; un entorno natural incomparable, más de 5.000 hectáreas de protegidas de alto valor ecológico; una ubicación privilegiada, justo a menos de 3 kilómetros de la frontera Franco-Española que garantiza privacidad absoluta, ya que no hay vecinos próximos en un radio de varios kilómetros a la redonda.

Así mismo cabe destacar, las buenas comunicaciones tanto por carretera como por avión, a pocos minutos de Pamplona, San Sebastián o Biarritz en la parte francesa; servicios asistenciales de calidad; oferta lúdica, cultural y deportiva de referencia y de alto nivel... casinos, teatros, puertos deportivos, campos de Golf, cotos de caza y pesca, playa, estaciones de esquí, etc., Un lujo que como veremos, bien vale lo que cuesta.



Ubicación

Una ubicación privilegiada del complejo justo en la frontera franco-española, es uno de sus grandes atractivos, como veremos nos ubicamos en dos de las zonas más ricas, estables y seguras de Europa (Navarra y Aquitania).

Los inmuebles se encuentran a 3km de la frontera con Francia, en el kilómetro 20,5 de la carretera NA-138, en el famoso monte de **Quinto Real**, en la carretera que une Eugui con Esnazu (Francia), pasando por el collado de Urquiaga.

La propiedad está rodeada por un bosque de hayas, que conforma la mancomunidad de Quinto Real situado al noroeste de **Navarra (España)** y sur de los **Pirineos Atlánticos (Francia)**.



La propiedad



El complejo está dentro de una finca de una hectárea, en la que se alcanzan dos edificaciones.

La primera o **Edificio 1**, estaría destinado al uso mixto con 8 apartamentos, zona de actividades comunitarias, zona polivalente, oficinas y taller.

En el **Edificio 2**, estaría el garaje, zonas de actividades comunitarias, y 11 suites distribuidas en 3 plantas con amplias zonas comunes, cocinas, zonas de ocio, etc.

En la parcela se ubicará el helipuerto en la parte delantera de los edificios frente al Edificio 2, zonas de recreo, piscina natural y pistas deportivas.



CRF Vierna - Quinto Real - Proyecto ArtKintoa

Superficies EDIFICIO 1
Planta Baja 305,14 m ²
Planta Primera 305,14 m ²
Planta Segunda 305,14 m ²
Planta bajo Cubierta 200,20 m ²
Total 1.115,62 m²

Superficies EDIFICIO 2
Planta Semisótano 435,50 m ²
Planta Baja 435,50 m ²
Planta Primera 435,50 m ²
Planta Segunda 400,25 m ²
Planta Ático 200 m ²
Total 1.906,75 m²

El Proyecto

VIRAUN

ArtKintoa es un ambicioso y nuevo concepto de complejo residencial familiar, y también es la fórmula que permite maximar el potencial de la propiedad.

La idea es dotar al complejo de un sin fin de mejoras y servicios: Helipuerto, SPA, Piscina interior, Sala de Cine, Gimnasio, Bussines center, Wellness, Lounge Room, pista de tenis, piscina natural, etc.

Todo ello, mediante el desarrollo de energías renovables para hacer del complejo una unidad energética independiente y autosuficiente.

Un planteamiento tan ambicioso y singular requiere de una importante inversión, VIRAUN puede recurrir a la financiación convencional u otras figuras a largo plazo hasta unos límites si bien, consideramos que es más prudente introducir la figura de copropiedad.

La venta de una parte del complejo supondrá una importante inyección de capital para asumir todas las necesidades financieras del proyecto a corto y a medio plazo. Pero es igualmente importante contar con otra aportación a largo plazo para el mantenimiento y uso de las instalaciones comunes mediante el reparto de cargas en una comunidad de propietarios, que supondrá un alivio económico entorno al 40% del total de los gastos del complejo.

Así podremos mejorar nuestros planteamientos iniciales y aumentar el valor del complejo.



Planteamiento Edificio 1

VIRAUN

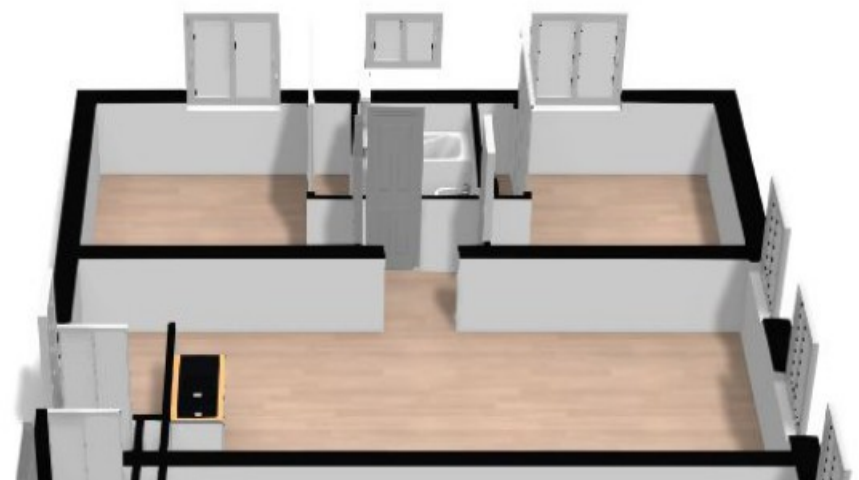
Está distribuido en la actualidad en planta baja con locales destinados a taller, almacén, oficina con 5 despachos y sala polivalente, planta primera 4 apartamentos dobles, planta segunda 4 apartamentos dobles y planta bajo cubierta espacio diáfano.

VIRAUN mantendrá la propiedad de la planta baja del edificio, en la que se ubicarán las oficinas de la empresa, la zona de taller y seguridad, y una zona polivalente con cocina industrial.

Serán comercializadas la planta Primera y Segunda que son simétricas, cuentan 8 apartamentos en total, distribuidos en hall, salón con cocina americana, dos habitaciones y baño (con una superficie construida de 70m²).

En el ático se ubicará una zona común en la que se ubicará un gimnasio, Lounge Room y Bussines center.

En el exterior se dispondrá de una plaza de aparcamiento por apartamento en superficie.



Planteamiento Edificio 2



El Edificio 2, es la vivienda principal del complejo residencial, la propiedad plena será de VIRAUN, si bien se permitiría el acceso a las zonas de recreo a los nuevos propietarios de los apartamentos del Edificio 1.

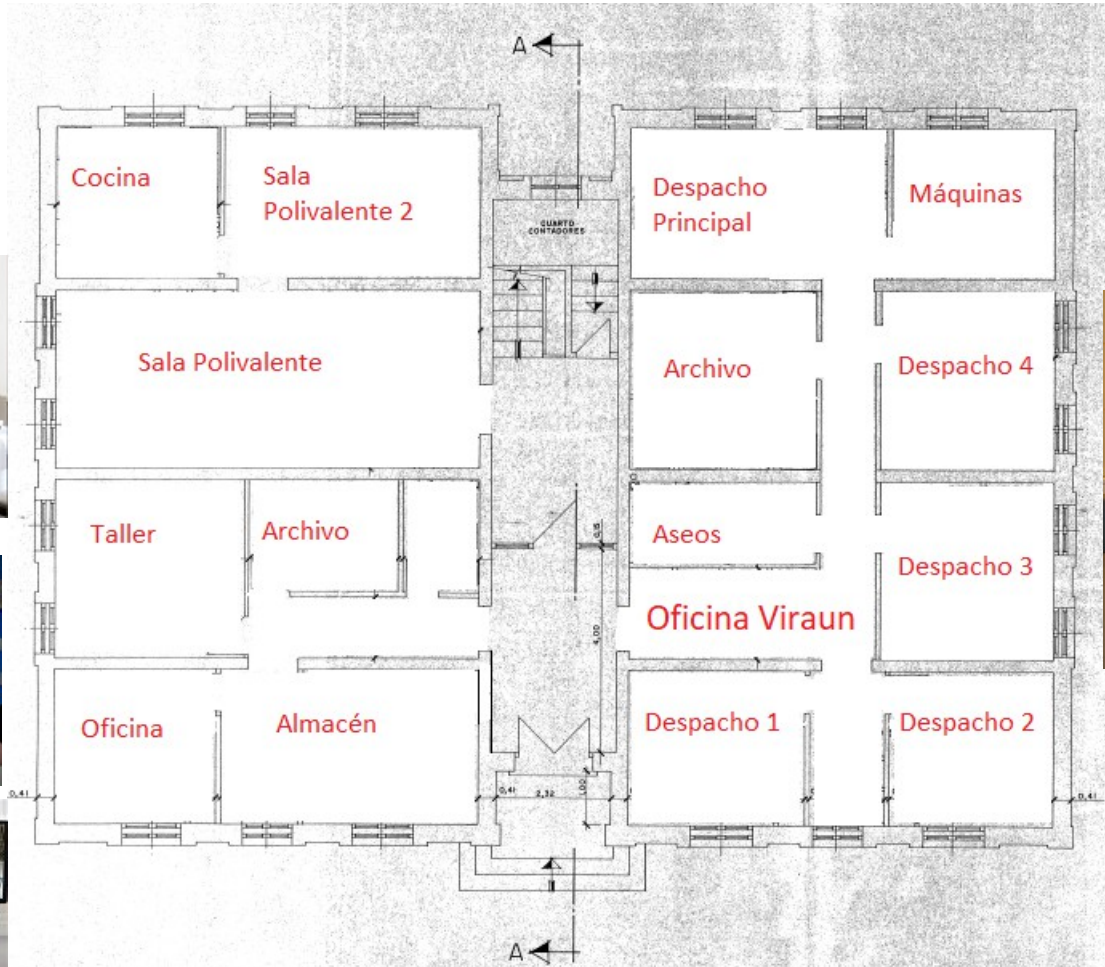
La nueva distribución comprenderá esta planta semisótano con garaje, sala de cine, piscina cubierta, SPA, zona de ocio y recreo.

La distribución del resto de plantas del edificio 2, ofrecen 16 habitaciones típicas suite con amplios baños, espacios para usos múltiples, biblioteca, terrazas solarium, sala, etc.), así como otras dotacionales y de servicios, zona de máquinas. La planta segunda también cuenta con comedor, sala de estar y gran salón con zona de piano.

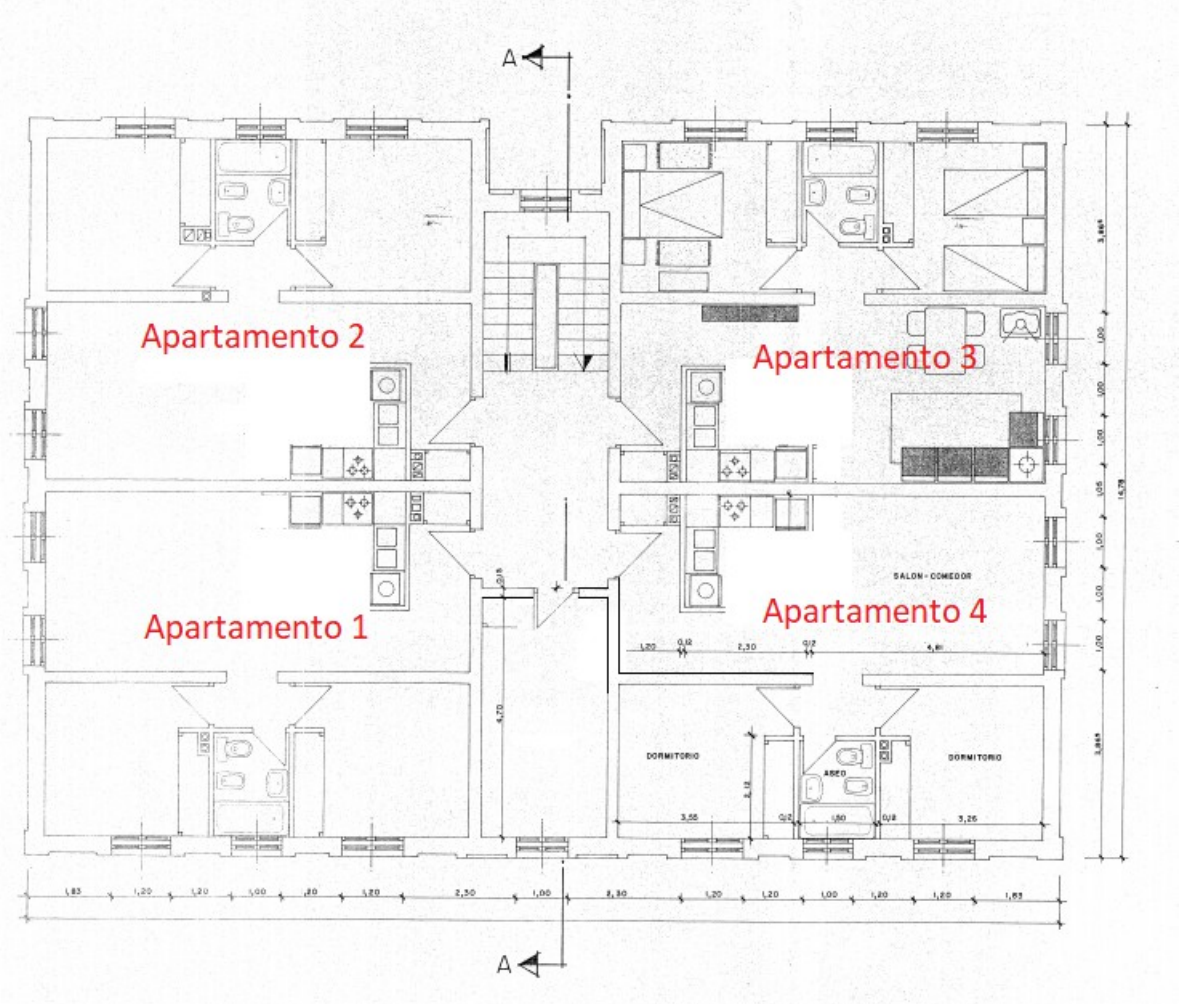
El ático de la vivienda de nueva construcción estarían ubicadas 3 habitaciones y dos baños **(RESERVADA PARA USO DE LA FAMILIA)**



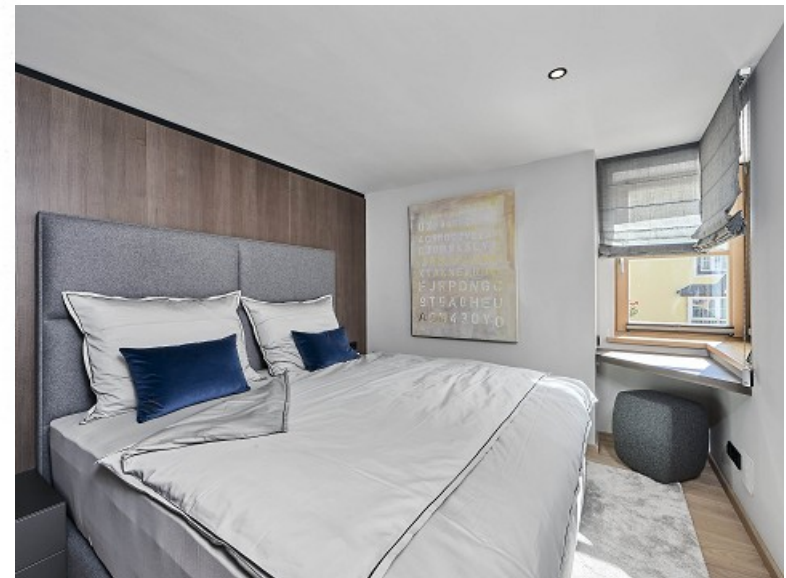
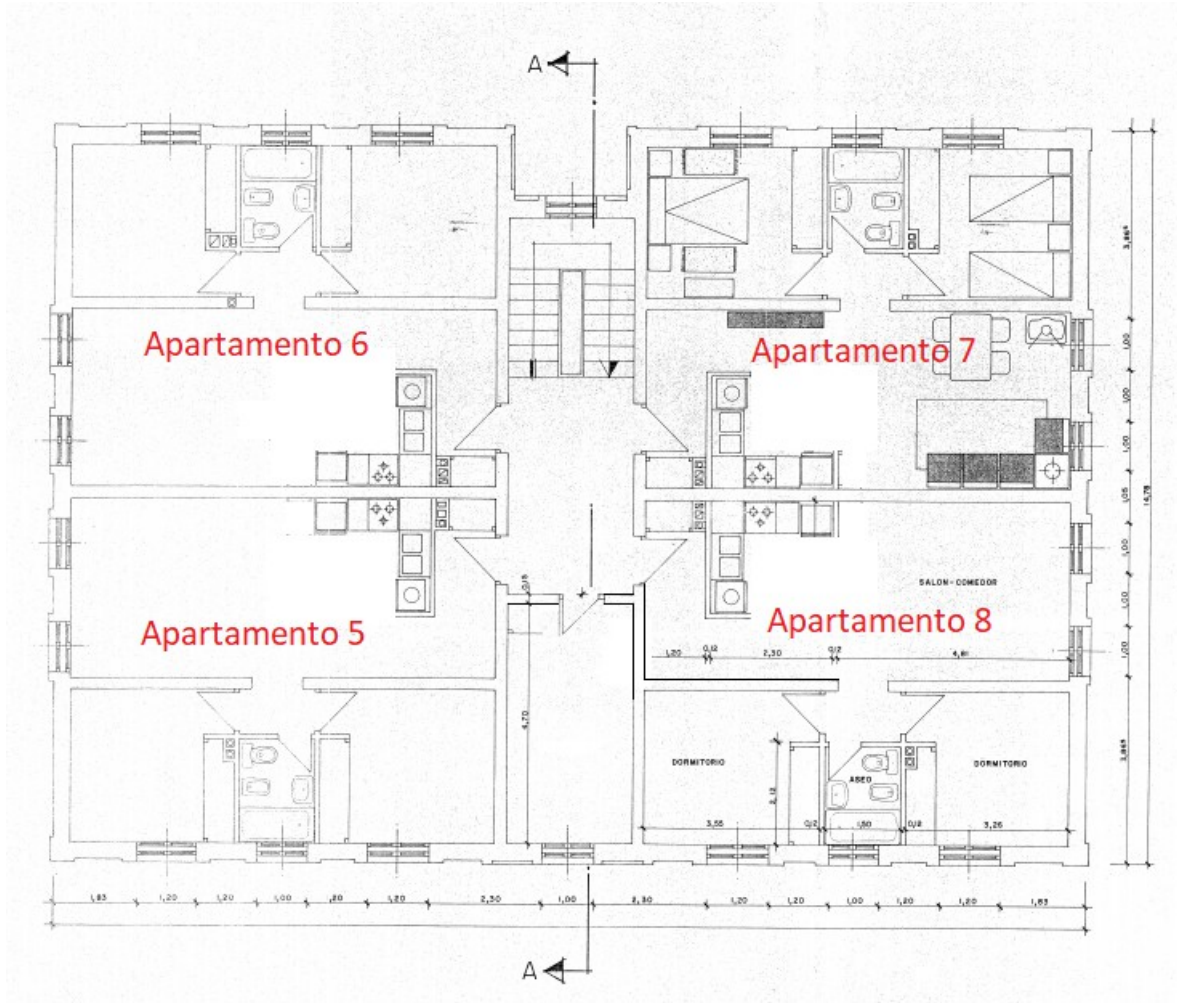
Edificio 1 – Planta Baja



Edificio 1 – Planta Primera



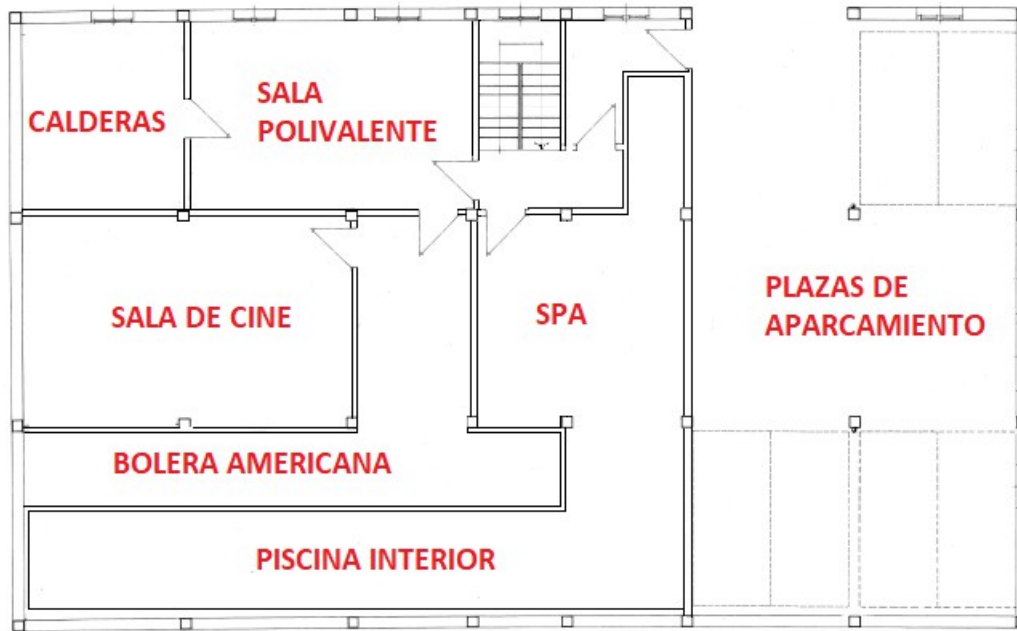
Edificio 1 – Planta Segunda



Edificio 1 – Planta Ático



Edificio 2 – Planta Semisótano



CRF Vierna - Quinto Real - Proyecto ArtKintoa

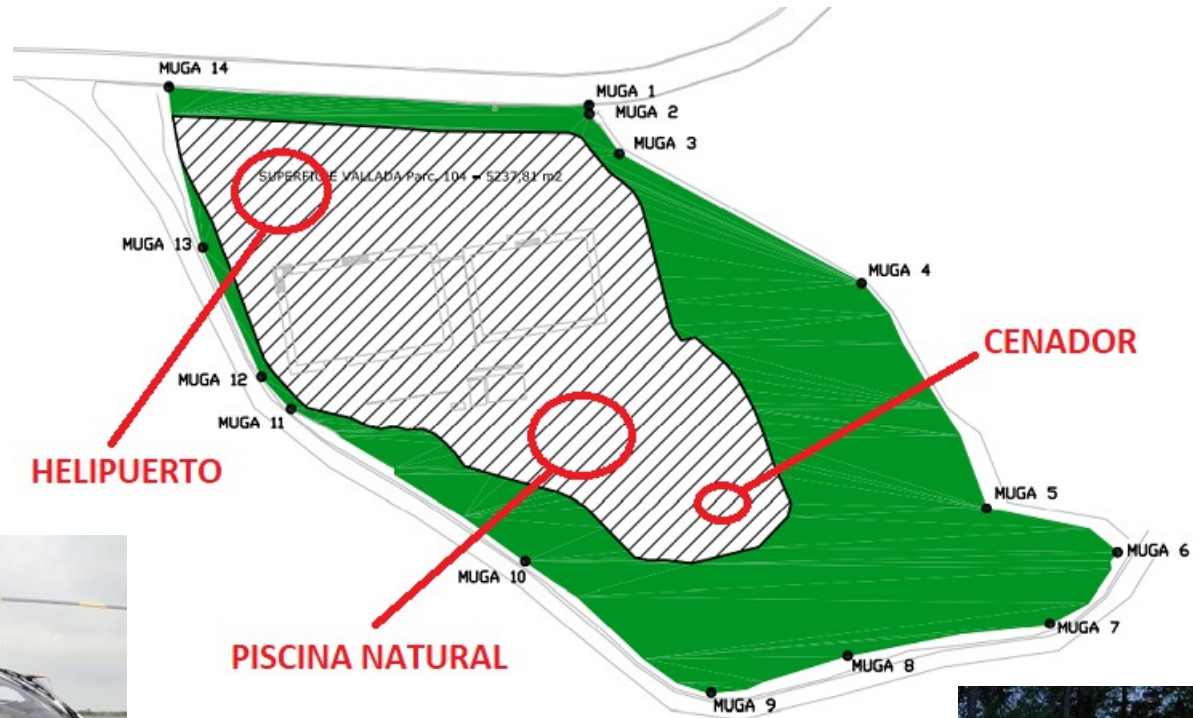
Las mejores calidades, confiar en lo mejor de los mejores!



SANTOS



Dotaciones exteriores



La incorporación de estos elementos al proyecto inicial de reforma no supone un problema administrativo ya que se pueden considerar elementos pre-existentes.

Expansión I (Zonas de Ocio)



La ampliación de la parcela contempla varias parcelas colindantes, en la parcela 1 se ubicaría la pista de tenis y padel. La finca 2 daría acceso a la generación eléctrica por minihidráulica. Y en la parcela 3, se podrían ubicar otros elementos de ocio.

También se mejorarán las pistas y senderos próximos, de igual modo, los accesos al río y las cascadas naturales en la parte posterior del complejo también serán rehabilitados y ensanchados para que personas con movilidad reducida también puedan acceder a estas zonas.

Expansión II (Generación H₂)

La expansión II, supondrá el **aprovechamiento del exceso de agua que produce nuestro manatial, que pierde cada día más de 100 mil litros de agua.**

La producción Fotovoltaica será ampliada, junto con la recuperación con una mini turbina hidráulica y nuestro exceso de agua, pueden ser una fuente casi inagotable de hidrógeno para aprovechar en el consumo de calefacción del complejo.

Algo nunca visto hasta ahora, pero totalmente ejecutable técnicamente.



Por otro lado, se contempla la creación de una zona de recreo orientada a la hípica, encaja perfectamente con la riqueza de la naturaleza de la zona, permitiendo rutas muy atractivas y cómodas. Se contempla la construcción de boxes para caballos, almacenes y zonas de entrenamiento. Los futuros propietarios podrán participar opcionalmente.



Autogeneración Absoluta

La propiedad, cuenta con su **propio manantial de agua natural**, de una pureza exquisita, al no existir en la zona presión ganadera ni agrícola, **es una parte fundamental por tanto de la propiedad**, ya que nos permite tener independencia absoluta y disponibilidad prácticamente inagotable (dentro de un uso racional) de un recurso como el agua, que **sin duda en las próximas décadas y con la evolución del cambio climático tendrá un valor capital**.

La **autosuficiencia energética** es otro elemento capital, nuestra propiedad, apostando por un **mix energético que** garantice la generación suficiente, **combinando las fuentes por Biomasa , Eólica, Solar, Hidráulica y generación de hidrógeno como acumulador de energía en vez de baterías. Con las diferentes ampliaciones se podría generar más de 1 Megavatio de potencia**.

Al ser la única vivienda prácticamente en más de 5.000 hectáreas de terreno, tiene derecho sobre el aprovechamiento forestal de los montes del Estado, pudiendo recuperar de manera gratuita la madera necesaria para su uso como combustible de biomasa, utilizando calderas de astillas (modelo Austriaco) de cogeneración, llegando a generar más de 50Kw.

Por otra parte, las corrientes de aire han sido estudiadas para **equipar el complejo con uno o dos mini aerogeneradores de ENAIR**, aprovechando las chimeneas (lo que permitiría obtener energía gracias a una potencia instalada de generación de más de 20-50Kw).

En la construcción auxiliar entre ambos edificios, donde se encuentran centralizas todas las conexiones eléctricas, baterías y generadores de emergencia, **se aprovecha la cubierta para la instalación de una potencia fotovoltaica de más de 20 Kw**. La combinación de todas las fuentes de energía previstas junto con el uso de baterías garantizan la plena autonomía del complejo.

División Horizontal

VIRAUN

A la vista de todo lo expuesto en la presentación, la división horizontal resultante de la propiedad quedaría definida de la siguiente forma:

EDIFICIO 1:

- Planta Baja propiedad de VIRAUN al 65% (2 oficinas) el 35% restante (zona de polivalente y cocina industrial) exclusiva de los nuevos propietarios.
- Planta Primera y Segunda, en total 8 apartamentos para su plena comercialización.
- Plata Ático zona de uso común del conjunto de propietarios del Edificio 1 (exclusiva de los 8 nuevos titulares).

EDIFICIO 2:

- El conjunto del edificio se mantendrá como un único elemento residencial propiedad al 100% de la familia y VIRAUN.

PARCELA:

- Elemento de uso común del conjunto de propietarios del complejo.





Gastos y Servicios

Teniendo en cuenta las importantes zonas comunes del complejo se estiman unos gastos generales mensuales y cuotas que previsiblemente se corresponderán con estos conceptos:

-Pago por acceso, disfrute y mantenimiento de las zonas de recreo en edificio 2, propiedad de VIRAUN y la familia vierna: 125,00€ al mes por propietario.

-Pago por gastos de comunidad de zonas generales 200,00€ al mes por propietario.

Aportación general a las zonas comunes 3.600,00€ mensuales (50% comunidad de propietarios y VIRAUN, otro 50% familia Vierna), de los cuales:

-500,00€ a reservas.

-750,00€ al mantenimiento general y jardinería.

-750,00€ a la limpieza general.

-1.300,00€ conserje y seguridad (otra parte es abonada por la familia Vierna).

-300,00€ para consumos y otros gastos.

Otros servicios disponibles y a definir en cada caso serían:

-Box para caballos en parcelas próximas y acceso a las instalaciones.

-Traslados a Pamplona, Biarritz... en coche o helicóptero.

-Servicio de limpieza individual.

-Catering y servicio de restaurante individual.

-En temporada de verano servicio de camarero de piso para las diferentes partes de las instalaciones y cocina (a definir por el conjunto de propietarios).



Condiciones y descuento

PRIVADO Y FAMILIAR

No es una venta abierta al público en general, busca cumplir unos criterios de perfil similar dentro de la comunidad de propietarios, y del agrado de la familia Vierna. Se busca crear una ambiente cordial y correcto, siempre desde unas exquisitas formas, educación, valores clásicos y la seriedad como la base.

INVITACIÓN DE LA FAMILIA VIERNA

El **nuevo propietario deberá contar con la invitación de Doña María Luisa Vierna** (en representación de la familia), para poder acceder a la opción de compra. Sin la aceptación del cliente por parte de la familia VIRAUN SL no está facultada para realizar la venta , ya que incumpliría los acuerdos privados entre las partes.

COLECTIVOS SELECCIONABLES Y DESCUENTO APLICABLE

- Ciertos colectivos profesionales colegiados (Médicos, Farmacéuticos, Ingenieros, Arquitectos, Pilotos de Aviación civil y Capitanes de la Marina Mercante...).
- Socios numerarios de la Asociación Española de Directivos.
- Clientes de Banca Privada de Banco Santander y Deutsche Bank.
- Clientes Centurion de American Express.
- Otros afines a la familia.

El **descuento máximo aplicado a los precios es de 75.000,00€**, como **colectivo de interés y con la imprescindible invitación de la familia**. Se estudiará cada caso de forma individual.

Precios de Venta con descuento



PLANTA PRIMERA:

- Apartamento 1: 175.000,00€ impuestos no incluidos.
- Apartamento 2: 195.000,00€ impuestos no incluidos.
- Apartamento 3: 195.000,00€ impuestos no incluidos.
- Apartamento 4: 175.000,00€ impuestos no incluidos.



PLANTA SEGUNDA:

- Apartamento 5: 185.000,00€ impuestos no incluidos.
- Apartamento 6: 205.000,00€ impuestos no incluidos.
- Apartamento 7: 205.000,00€ impuestos no incluidos.
- Apartamento 8: 185.000,00€ impuestos no incluidos.



EXTRA POR VIVIENDA:

-Autosuficiencia energética de por vida (vida útil de los sistemas de generación 30 años), por apartamento 25.000,00€, IVA no incluido; y suministro gratuito de agua potable del manantial de la propiedad.

Contacto



¡Desde el 11 de abril de 2022 se abre el plazo de pre-venta y reservas!

Si está dentro de alguno de los colectivos afines estaremos encantados de ampliar la información, precios, disponibilidad, estudiar sus necesidades personales o concertar una visita al complejo:

ventas@artkintoa.com

También puede recibir información de nuestros socios comerciales nacionales e internacionales, si bien, siempre estaremos encantados de tener un contacto directo de propietario a propietario.

¡Muchas gracias por su tiempo e interés, hasta pronto!

