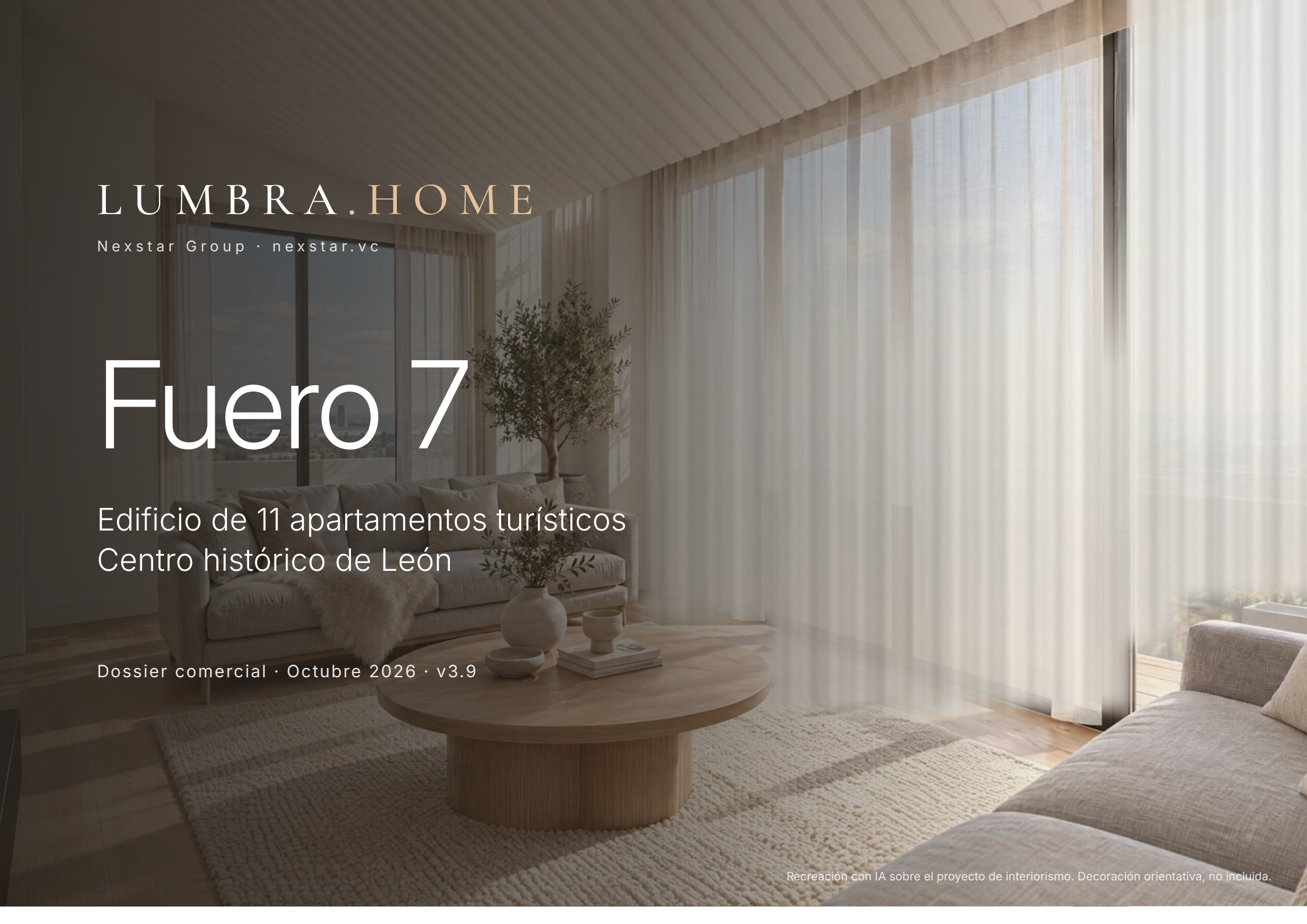




LUMBRA.HOME

Nexstar Group · nexstar.vc

# Fuero 7

Edificio de 11 apartamentos turísticos  
Centro histórico de León

Dossier comercial · Octubre 2026 · v3.9

Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.

# Contenido

|    |                         |                                                                      |
|----|-------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 01 | <b>El activo</b>        | Fuero 7 en cifras, concepto y ubicación                              |
| 02 | <b>El edificio</b>      | Ficha técnica, licencias, superficies y planos                       |
| 03 | <b>Los apartamentos</b> | Cinco tipologías, vivienda a vivienda                                |
| 04 | <b>Calidades</b>        | Envolvente, instalaciones, domótica, cocinas y baños                 |
| 05 | <b>Interiorismo</b>     | Proyecto de interiorismo y mobiliario                                |
| 06 | <b>La obra hoy</b>      | Estado de ejecución a octubre de 2026                                |
| 07 | <b>Precios y venta</b>  | Precio por apartamento, total del edificio, documentación y contacto |



01

# El activo

Un edificio completo, rehabilitado de forma integral para alojamiento turístico.

Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.

## Fuero 7 en cifras

11

apartamentos turísticos

1.184,54 m<sup>2</sup>

construidos sobre rasante

22

plazas de alojamiento

5

tipologías distintas

738,84 m<sup>2</sup>

útiles de apartamentos

273 m<sup>2</sup>

de solar en el centro de León

Fuente: proyecto básico y de ejecución visado por el COAL (exp. LE24073536) y memoria de actividad.

# Un edificio pensado para el huésped

Fuero 7 es un edificio de 1945 en el centro de León, rehabilitado de forma integral y transformado en **once apartamentos turísticos** de una sola titularidad.

El proyecto, visado por el Colegio de Arquitectos de León, combina la escala de un edificio urbano clásico con soluciones propias de obra nueva:

- Fachada con aislamiento exterior (SATE)
- Triple acristalamiento
- Aerotermia
- Aislamiento acústico entre apartamentos
- Domótica en todas las estancias

Cada planta tipo reúne tres apartamentos. La planta baja aloja un apartamento con patio privado de casi 50 m<sup>2</sup> y el bajo cubierta, un ático adaptado de cuatro dormitorios con tres terrazas.



Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.

# La fachada a calle Fuero

La fachada principal conserva la composición del edificio de 1945: tres crujías con huecos verticales y un remate de cubierta con buhardillas.

Se renueva por completo con:

- Aislamiento térmico exterior (SATE) con acabado de mortero acrílico blanco
- Carpintería de PVC con triple acristalamiento
- Barandillas de vidrio
- Cubierta de chapa en gris grafito

En planta baja se sitúan el portal, el acceso al garaje y la entrada al apartamento E.



Recreación con IA de la fachada a calle Fuero según el alzado del proyecto visado. Imagen orientativa.

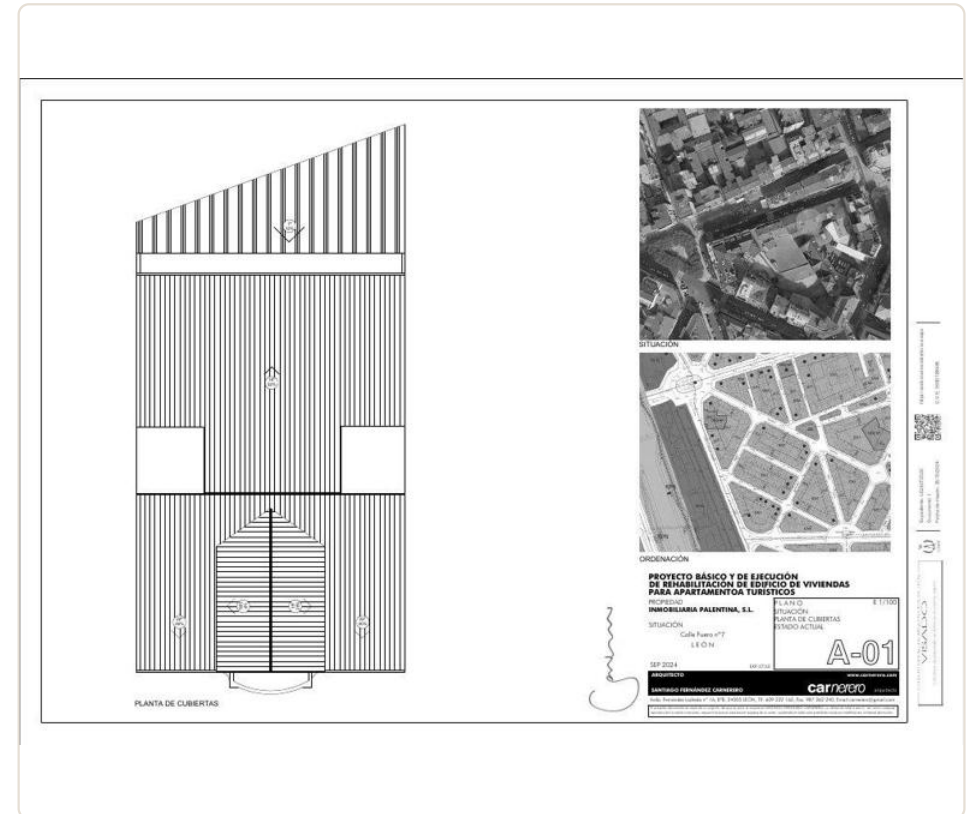
# Ubicación

## Calle Fuero, 7 · 24001 León

En el centro histórico de la ciudad, a pie de los principales recorridos turísticos de León:

- Catedral
- Plaza Mayor
- Barrio Húmedo
- Camino de Santiago

Es una ubicación pensada para la estancia corta: visitante cultural, peregrino y viaje de fin de semana.



Plano de situación del proyecto visado (A-01).



02

# El edificio

Ficha técnica, licencias, superficies y planos del proyecto visado.

Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.

# Ficha técnica

|                                     |                                                                                |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Dirección                           | Calle Fuero 7, 24001 León                                                      |
| Uso                                 | Apartamentos turísticos (11 unidades, 22 plazas)                               |
| Año de construcción                 | 1945 · rehabilitación integral 2024-2026                                       |
| Solar                               | 273 m² (catastro y medición)                                                   |
| Superficie construida sobre rasante | 1.184,54 m²                                                                    |
| Superficie útil sobre rasante       | 887,36 m²                                                                      |
| Sótano                              | 94,05 m² contruidos: garaje con elevador de vehículos e instalaciones          |
| Plantas                             | Sótano, baja, primera, segunda, tercera y bajo cubierta                        |
| Altura del edificio                 | 14,73 m                                                                        |
| Comunicación vertical               | Escalera y ascensor accesible a todas las plantas, a cota cero desde el portal |
| Anexos                              | Garaje (dos plazas según proyecto) y tres trasteros en planta baja             |
| Planeamiento                        | PGOU de León · suelo urbano · ordenanza EN1                                    |

# Situación administrativa

| TRÁMITE                                                  | REFERENCIA                                                                  | ESTADO              |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Proyecto básico y de ejecución                           | Visado COAL, exp. LE24073536 (25-10-2024)                                   | Concedido           |
| Licencia de obra mayor                                   | Ayuntamiento de León, exp. 47097/2024 (Junta de Gobierno Local, 02-05-2025) | Concedida           |
| Cambio de uso a apartamentos turísticos                  | Toma de razón de la declaración responsable, exp. 19442/2025 (28-11-2025)   | Concedido           |
| Certificado final de obra                                | Dirección facultativa                                                       | Al terminar la obra |
| Declaración de primera ocupación                         | Ayuntamiento de León                                                        | Al terminar la obra |
| Inscripción en el Registro de Turismo de Castilla y León | Decreto 17/2015, apartamentos turísticos                                    | Al terminar la obra |

El edificio está proyectado y licenciado como apartamentos turísticos de un único titular. Los precios por apartamento figuran en el apartado 07.

## Cuadro de superficies por apartamento

| TIPO | PLANTA                                              | UDS. | ÚTIL M <sup>2</sup> | CONSTRUIDA M <sup>2</sup> | DORM. | BAÑOS | EXTERIOR                                      |
|------|-----------------------------------------------------|------|---------------------|---------------------------|-------|-------|-----------------------------------------------|
| E    | Baja                                                | 1    | 112,68*             | 156,01*                   | 2     | 2     | Patio privado 48,87 m <sup>2</sup>            |
| A    | 1. <sup>a</sup> , 2. <sup>a</sup> , 3. <sup>a</sup> | 3    | 60,90               | 72,17                     | 2     | 1     | —                                             |
| B    | 1. <sup>a</sup> , 2. <sup>a</sup> , 3. <sup>a</sup> | 3    | 48,95               | 67,58                     | 1     | 1     | —                                             |
| C    | 1. <sup>a</sup> , 2. <sup>a</sup> , 3. <sup>a</sup> | 3    | 53,65               | 78,36                     | 1     | 1     | —                                             |
| D    | Bajo cubierta                                       | 1    | 135,66*             | 178,11*                   | 4     | 3     | 3 terrazas (13,74 m <sup>2</sup> ) · adaptado |

\* La superficie útil del apartamento E incluye el patio (48,87 m<sup>2</sup>); su interior útil es de 63,81 m<sup>2</sup>. La del D incluye sus tres terrazas (13,74 m<sup>2</sup>); su interior útil es de 121,92 m<sup>2</sup>.

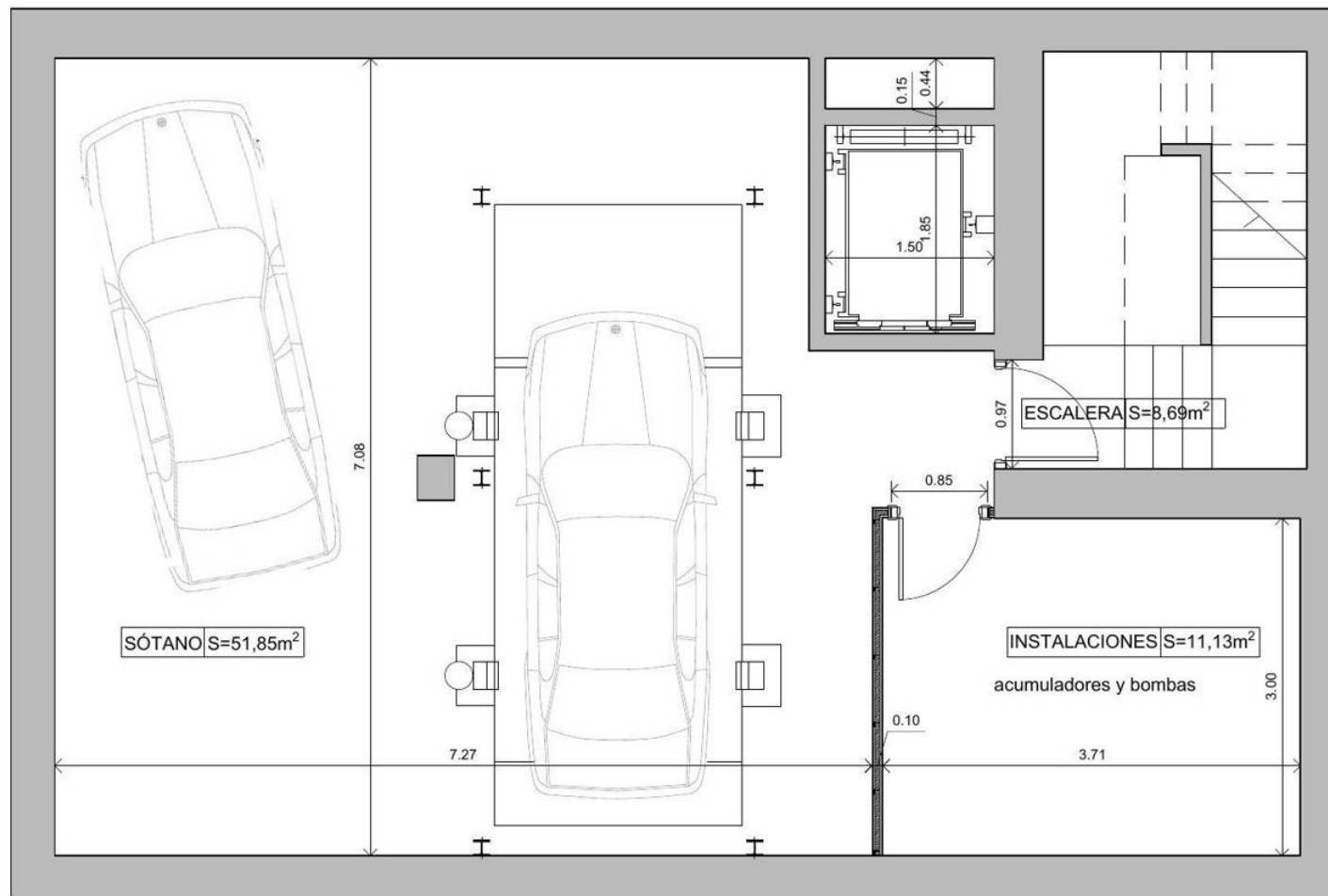
Fuente: cuadro de superficies de la memoria visada (apdo. 3.3.2) y planos A-05 y A-06. Construidas sin zonas comunes.

# Composición por plantas

| PLANTA         | CONTENIDO                                                  | ÚTIL M² | CONSTRUIDA M² |
|----------------|------------------------------------------------------------|---------|---------------|
| Bajo cubierta  | Apartamento D · 4 dormitorios · 3 baños · 3 terrazas       | 146,09  | 191,47        |
| Planta tercera | Apartamentos A, B y C                                      | 182,24  | 244,68        |
| Planta segunda | Apartamentos A, B y C                                      | 182,24  | 244,68        |
| Planta primera | Apartamentos A, B y C                                      | 182,24  | 244,68        |
| Planta baja    | Portal · apartamento E con patio · garaje · 3 trasteros    | 194,55  | 259,03        |
| Sótano         | Garaje con elevador de vehículos · cuarto de instalaciones | 71,67   | 94,05         |

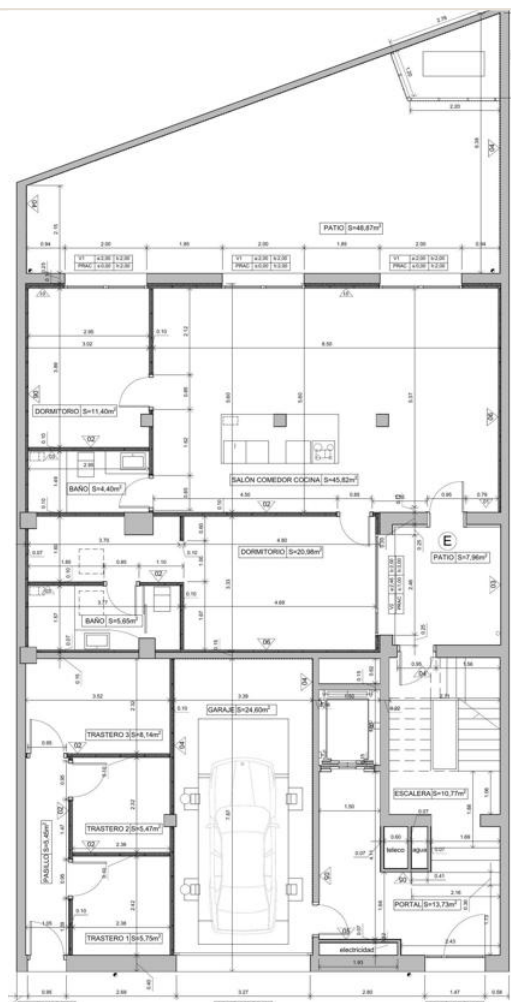
Superficies totales por planta, zonas comunes incluidas (memoria visada, apdo. 3.3.2).

# Planta sótano · cochera para dos vehículos



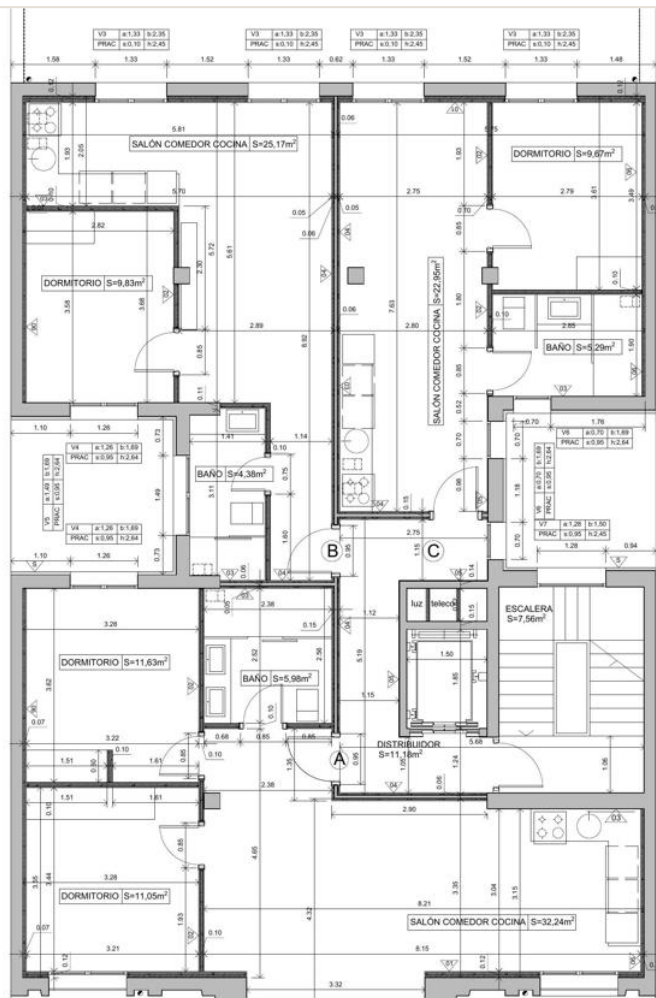
Plano A-05 del proyecto visado (septiembre 2024). Segundo vehículo dibujado de forma orientativa: la cochera admite dos coches, uno de ellos ligeramente en diagonal.

# Planta baja



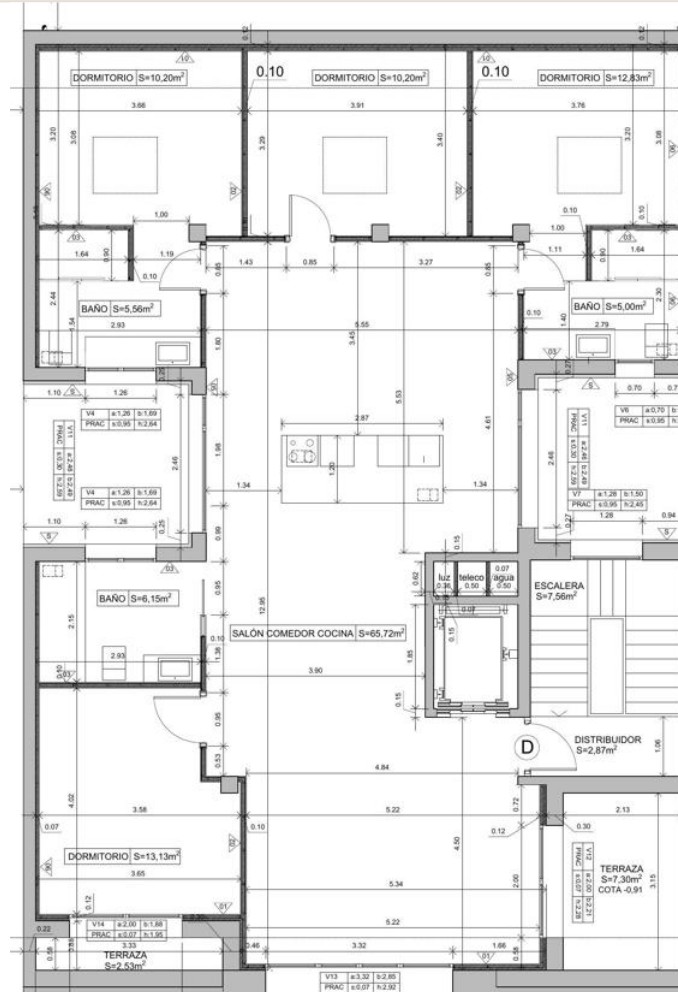
Plano A-05 del proyecto visado: portal, apartamento E con patio, garaje y trasteros.

# Plantas primera, segunda y tercera



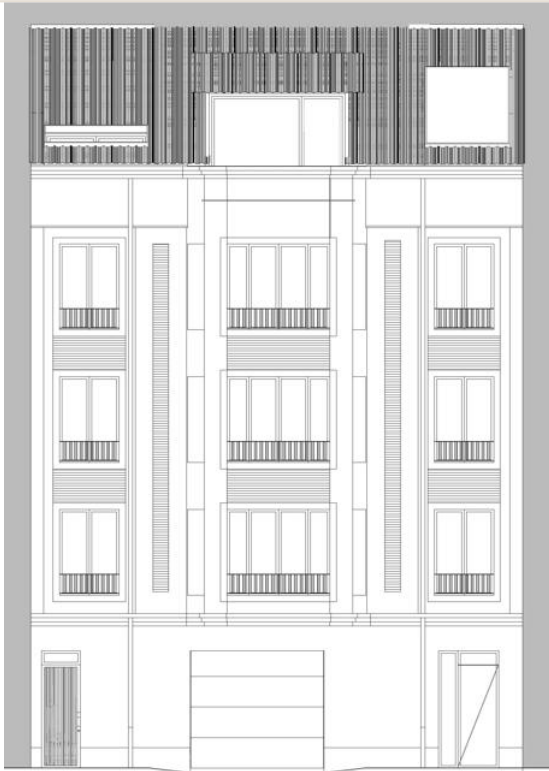
Plano A-06 del proyecto visado: apartamentos A, B y C por planta.

# Planta bajo cubierta

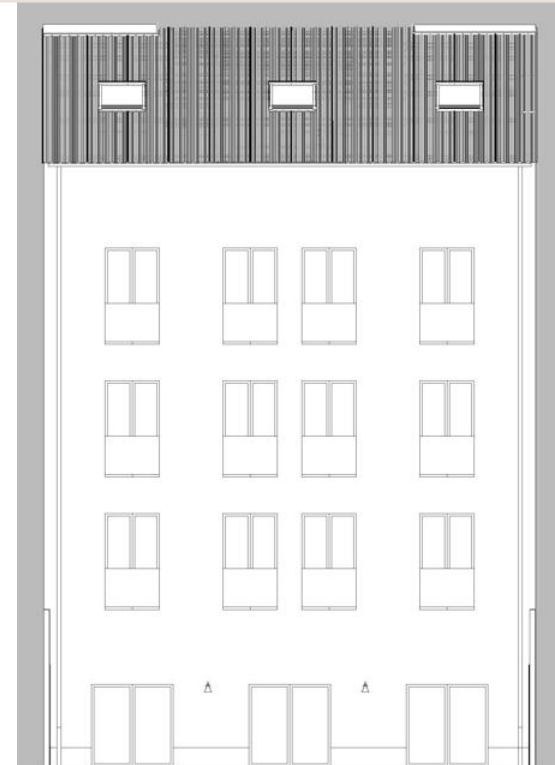


Plano A-06 del proyecto visado: apartamento D adaptado.

# Alzados



Alzado a calle Fuero (plano A-07).



Alzado posterior (plano A-07).



03

# Los apartamentos

Cinco tipologías: de un dormitorio al ático de cuatro.

Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.

## Apartamento E · planta baja con patio

Es el apartamento más singular del edificio: una gran zona de día de casi 46 m<sup>2</sup> que se abre a un patio privado ajardinado. El patio tiene tarima, revestimiento de lamas de madera e iluminación integrada.

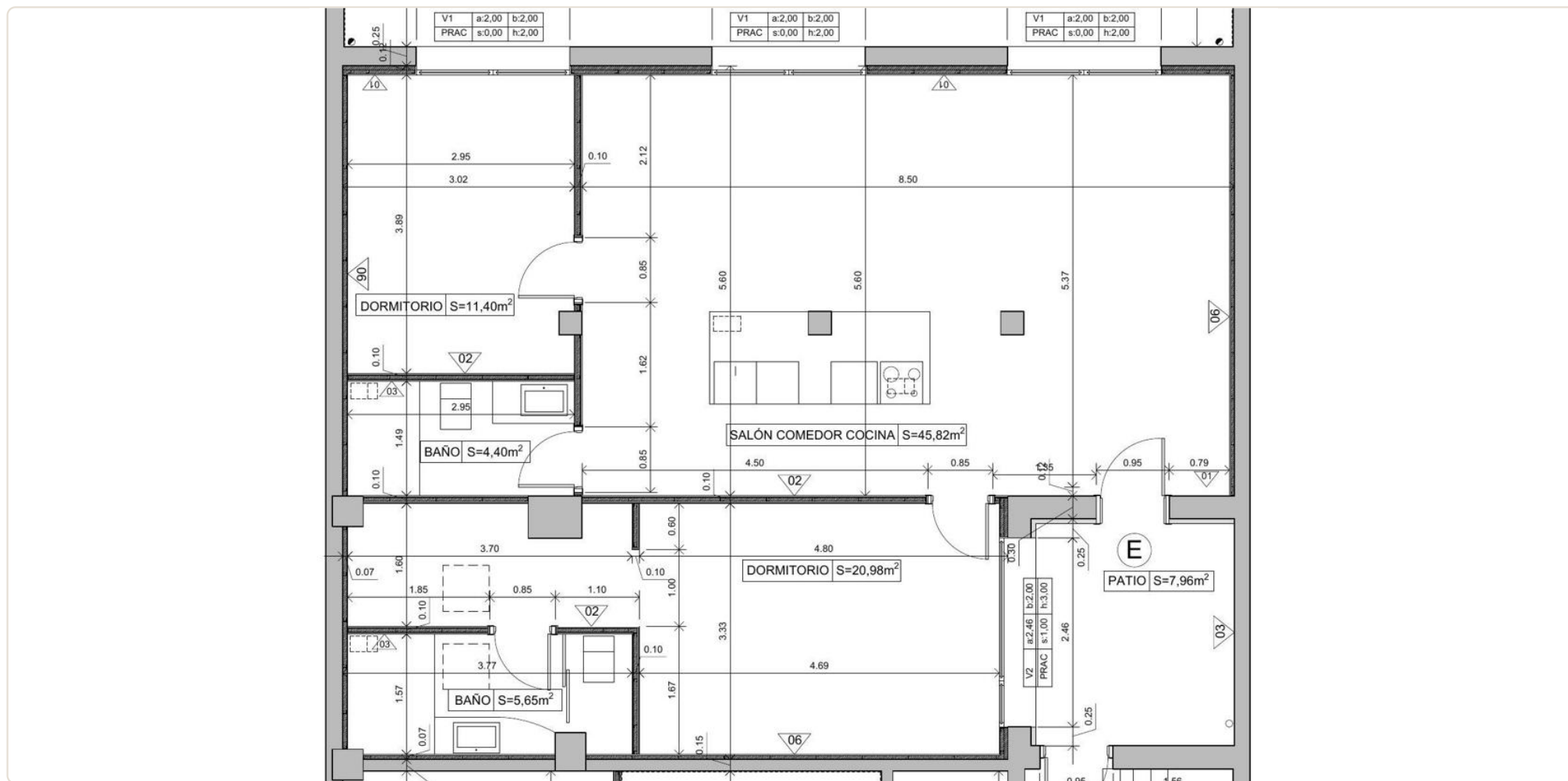
|                       |                                                                                          |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Unidades              | 1                                                                                        |
| Superficie útil       | 112,68 m <sup>2</sup> (63,81 m <sup>2</sup> interiores + patio de 48,87 m <sup>2</sup> ) |
| Superficie construida | 156,01 m <sup>2</sup> · 180,51 m <sup>2</sup> con zonas comunes                          |
| Dormitorios           | 2                                                                                        |
| Baños                 | 2                                                                                        |
| Precio                | <b>789.000 €</b>                                                                         |

| ESTANCIA             | M <sup>2</sup> ÚTILES |
|----------------------|-----------------------|
| Salón-cocina-comedor | 45,82                 |
| Dormitorio principal | 20,98                 |
| Dormitorio           | 11,40                 |
| Baño                 | 5,65                  |
| Baño                 | 4,40                  |
| Patio privado        | 48,87                 |



Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.

# Apartamento E · plano



Detalle del plano A-05 (planta baja). El patio de 48,87 m<sup>2</sup> se sitúa al fondo de la parcela.

## Zona de día



Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.

## Cocina abierta y dormitorio principal



Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.



Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.

## Patio privado



Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.



Infografía del proyecto de interiorismo (2025).

# Apartamento A · dos dormitorios

Es el apartamento de dos dormitorios de cada planta tipo. Tiene un salón-cocina-comedor de más de 32 m<sup>2</sup> y dos dormitorios dobles de superficie similar, que le dan flexibilidad para familias y grupos.

|                       |                                                               |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------|
| Unidades              | 3 (plantas 1.ª, 2.ª y 3.ª)                                    |
| Superficie útil       | 60,90 m <sup>2</sup>                                          |
| Superficie construida | 72,17 m <sup>2</sup> · 83,50 m <sup>2</sup> con zonas comunes |
| Dormitorios           | 2                                                             |
| Baños                 | 1                                                             |
| Precio                | <b>409.000 € (1.º) · 429.000 € (2.º) · 449.000 € (3.º)</b>    |

## ESTANCIA

## M<sup>2</sup> ÚTILES

Salón-cocina-comedor

32,24

Dormitorio

11,63

Dormitorio

11,05

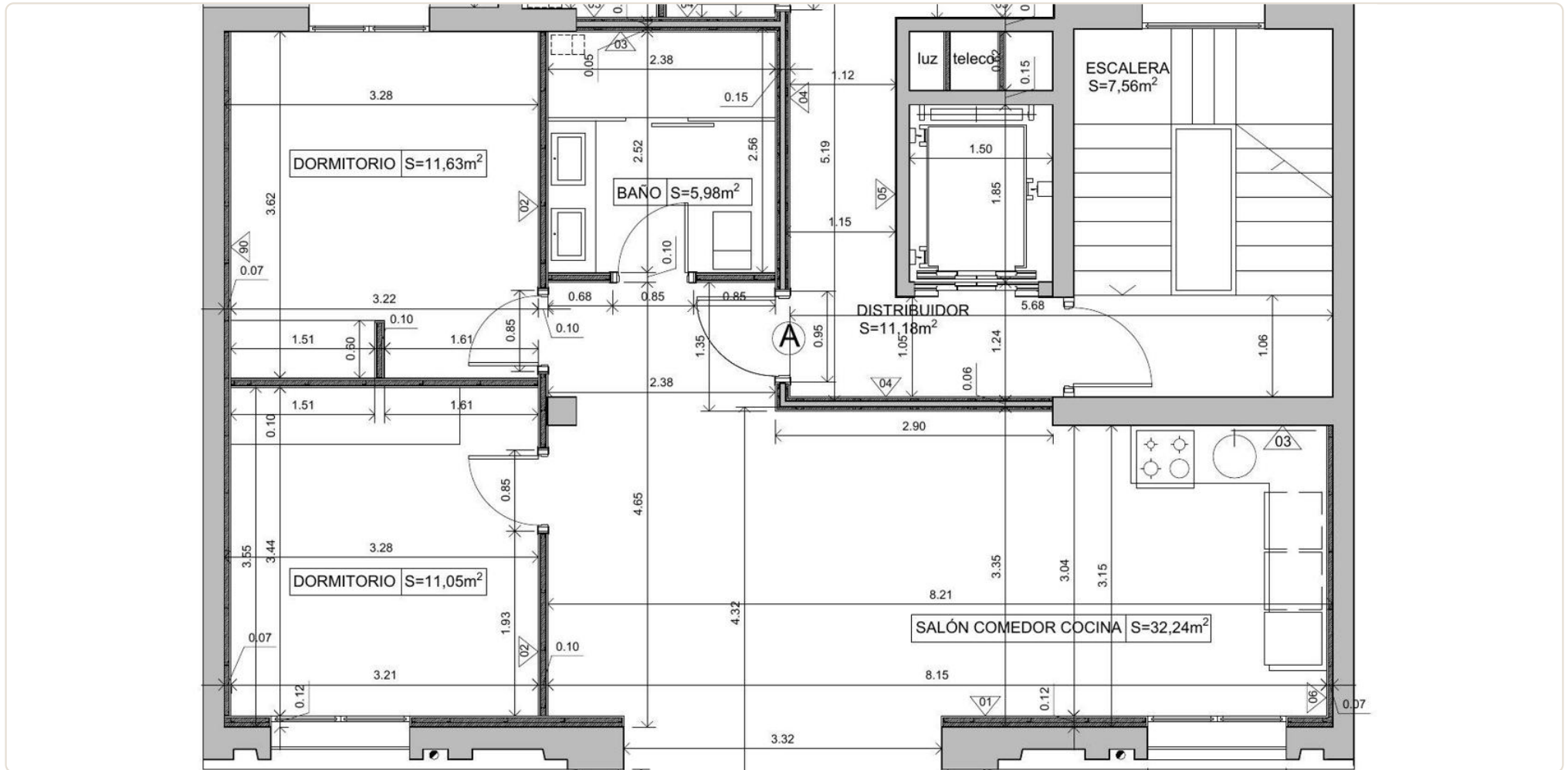
Baño

5,98



Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.

# Apartamento A · plano



Detalle del plano A-06 (plantas 1.<sup>a</sup> a 3.<sup>a</sup>).

## Salón y dormitorio



Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.



Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.

# Apartamento B · un dormitorio

Es el formato de pareja: una zona de día de 25 m² con cocina integrada, un dormitorio independiente y un baño completo.

|                       |                                                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------------|
| Unidades              | 3 (plantas 1.ª, 2.ª y 3.ª)                          |
| Superficie útil       | 48,95 m²                                            |
| Superficie construida | 67,58 m² · 78,19 m² con zonas comunes               |
| Dormitorios           | 1                                                   |
| Baños                 | 1                                                   |
| Precio                | 379.000 € (1.º) · 409.000 € (2.º) · 419.000 € (3.º) |

| ESTANCIA             | M² ÚTILES |
|----------------------|-----------|
| Salón-cocina-comedor | 25,17     |
| Dormitorio           | 9,83      |
| Baño                 | 4,38      |



Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.



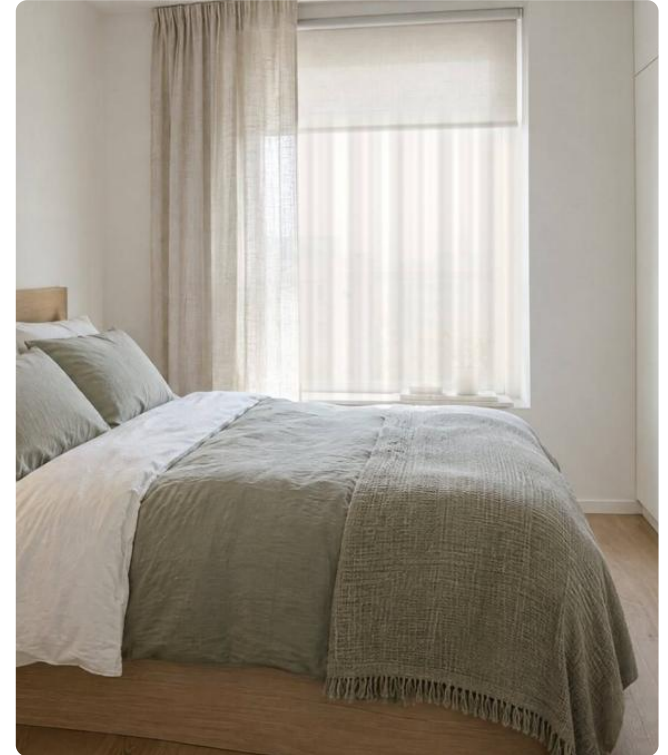
## Zona de día y dormitorio



Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo.  
Decoración orientativa, no incluida.



Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo.  
Decoración orientativa, no incluida.



Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo.  
Decoración orientativa, no incluida.

# Apartamento C · un dormitorio

Tiene un salón-cocina-comedor longitudinal con cocina lineal equipada con columnas de horno y frigorífico, además de un dormitorio y un baño independientes.

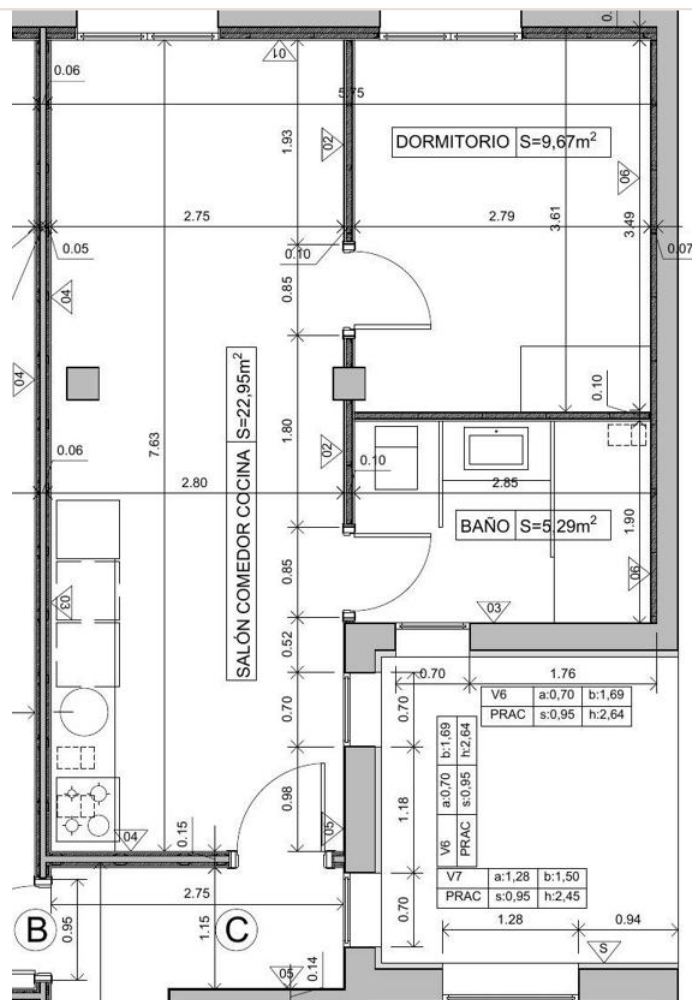
|                       |                                                            |
|-----------------------|------------------------------------------------------------|
| Unidades              | 3 (plantas 1.ª, 2.ª y 3.ª)                                 |
| Superficie útil       | 53,65 m²                                                   |
| Superficie construida | 78,36 m² · 90,66 m² con zonas comunes                      |
| Dormitorios           | 1                                                          |
| Baños                 | 1                                                          |
| Precio                | <b>439.000 € (1.º) · 469.000 € (2.º) · 489.000 € (3.º)</b> |

| ESTANCIA             | M² ÚTILES |
|----------------------|-----------|
| Salón-cocina-comedor | 22,95     |
| Dormitorio           | 9,67      |
| Baño                 | 5,29      |



Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.

# Apartamento C · plano



Detalle del plano A-06 (plantas 1.ª a 3.ª).

## Salón y cocina



Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.



Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.

# Apartamento D · ático de cuatro dormitorios

Es la pieza principal del edificio. Tiene una zona de día de casi 66 m² bajo la cubierta inclinada, cuatro dormitorios, tres baños y tres terrazas.

Cuenta con suelo radiante y aislamiento reforzado en cubierta, y está adaptado para personas con movilidad reducida.

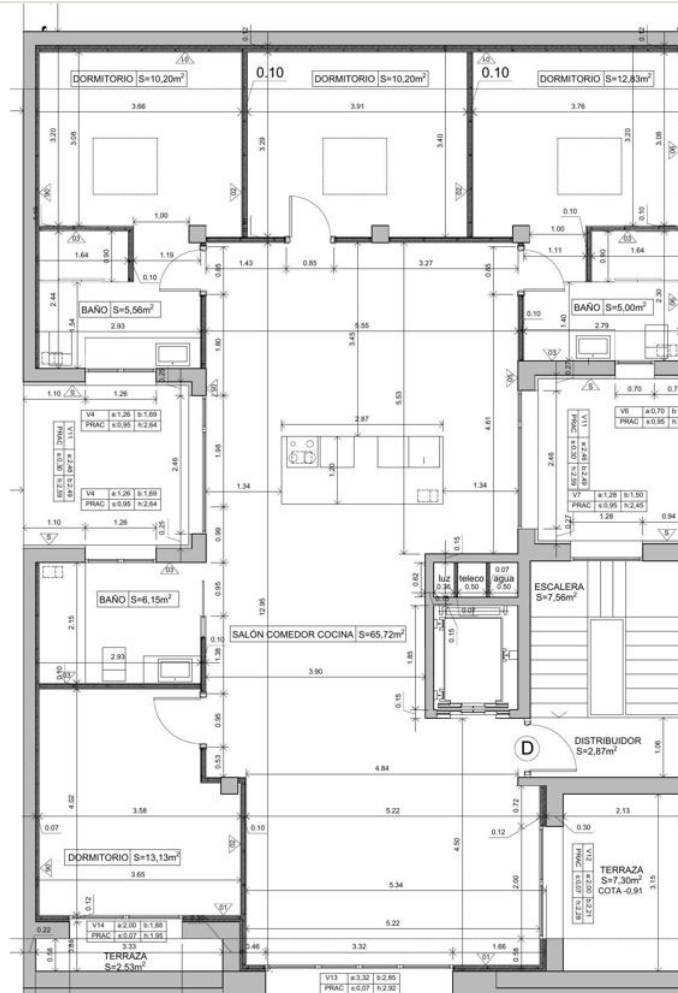
|                       |                                                                            |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Unidades              | 1 (bajo cubierta)                                                          |
| Superficie útil       | 135,66 m² (121,92 m² interiores + 13,74 m² de terrazas)                    |
| Superficie construida | 178,11 m² · 206,08 m² con zonas comunes                                    |
| Dormitorios           | 4                                                                          |
| Baños                 | 3                                                                          |
| Accesibilidad         | Apartamento adaptado                                                       |
| Precio                | <b>1.289.000 €</b> con 2 cocheras (planta baja 26,57 m² · sótano 81,23 m²) |

| ESTANCIA             | M² ÚTILES                     |
|----------------------|-------------------------------|
| Salón-cocina-comedor | 65,72                         |
| Dormitorios          | 13,13 · 12,83 · 10,20 · 10,20 |
| Baños                | 6,15 · 5,56 · 5,00            |
| Terrazas             | 7,30 · 3,91 · 2,53            |



Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.

# Apartamento D · plano



Detalle del plano A-06 (planta bajo cubierta).

## Salón bajo cubierta



Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.

## Comedor y zona de estar



Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.



Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.

## Dormitorio y baño



Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.



Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.



04

# Calidades

Envolvente de obra nueva dentro de un edificio clásico.

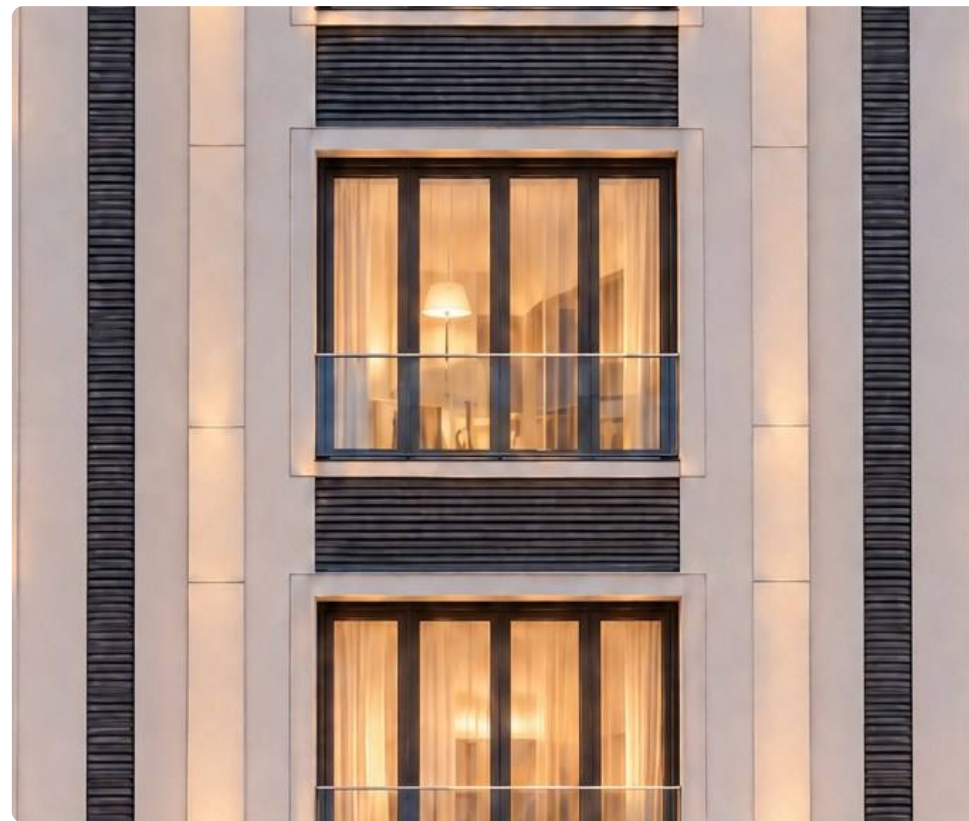
Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.

# Estructura, fachada y cubierta

|                                 |                                                                                                                                                         |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Estructura                      | Muros de carga de fábrica, pilares y vigas de hormigón armado; refuerzo metálico. Forjados de 25 cm, con prueba de carga favorable (febrero 2026)       |
| Fachada                         | Fábrica de ladrillo existente con aislamiento térmico exterior SATE y acabado de mortero acrílico                                                       |
| Aislamiento interior de fachada | Trasdosado de cartón yeso con lana de roca y panel de poliestireno extruido                                                                             |
| Transmitancia de fachada        | $U = 0,26 \text{ W/m}^2\text{K}$                                                                                                                        |
| Cubierta                        | Doble chapa lacada en gris grafito sobre estructura metálica, con 10 cm de poliuretano proyectado de alta densidad ( $U = 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) |
| Lucernarios                     | Ventanas de cubierta tipo Velux en el bajo cubierta                                                                                                     |

# Carpintería exterior y aislamiento acústico

|                                |                                                                                           |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ventanas                       | PVC con rotura de puente térmico y persianas                                              |
| Vidrio                         | Triple acristalamiento 6/14/4/12/6 mm con vidrio exterior bajo emisivo y cámaras de argón |
| Barandillas                    | Vidrio en fachada posterior y patios                                                      |
| Particiones entre apartamentos | Doble trasdosado de cartón yeso con lana de roca y lámina acústica                        |
| Tabiquería interior            | Cartón yeso de doble placa con lana de roca                                               |
| Instalaciones                  | Mantas antiacústicas en suelos y paredes, y bajantes y colectores forrados acústicamente  |



Recreación con IA de la fachada a calle Fuero según el alzado del proyecto visado. Imagen orientativa.

# Climatización y agua caliente

|                         |                                                                                                                                                |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Generación              | Sistema centralizado de aerotermia (bomba de calor aire-agua de alta eficiencia) en configuración híbrida con caldera de condensación de apoyo |
| Emisión                 | Fancoils de techo frío-calor y radiadores; radiador toallero en baños                                                                          |
| Ático                   | Suelo radiante, aislamiento reforzado en cubierta e impulsores                                                                                 |
| Agua caliente sanitaria | Acumulación centralizada producida por bomba de calor con apoyo                                                                                |
| Ventilación             | Híbrida, con aireadores en carpintería y extracción mecánica en baños                                                                          |
| Control                 | Integrado en la domótica del edificio                                                                                                          |

## Domótica y control de acceso

|                   |                                                                             |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Domótica          | Sistema KNX de Zennio en todas las estancias                                |
| Presencia         | Sensores de presencia para clima e iluminación                              |
| Control de acceso | Cerraduras electrónicas Salto, con recepción del huésped sin llaves físicas |
| Videoportero      | Uno por apartamento                                                         |
| Ventaja operativa | Gestión remota del edificio, menor consumo y check-in autónomo              |



Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.

# Cocinas

|                   |                                                                                                                           |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Distribución      | Cocina integrada en el salón-comedor: lineal o en L según tipología; isla en los apartamentos E y D                       |
| Mobiliario        | Diseñado por la interiorista del proyecto: frentes en blanco y madera, módulos de 60 cm y columnas de horno y frigorífico |
| Electrodomésticos | Placa vitrocerámica, horno, microondas, campana extractora, frigorífico-congelador, lavavajillas y lavadora               |
| Equipamiento      | Menaje completo y contenedores de reciclaje integrados, según el Decreto 17/2015                                          |
| Zona de día       | Sofá cama en todos los apartamentos                                                                                       |



Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.

# Baños

|                       |                                                                   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Ducha                 | Plato de ducha de gran formato con mampara                        |
| Lavabo                | Mueble suspendido con cajones y espejo de gran formato            |
| Sanitarios y grifería | Sanitarios Roca y grifería monomando, según proyecto              |
| Revestimientos        | Alicatado blanco mate en paredes y baldosa decorativa en suelo    |
| Confort               | Radiador toallero y extracción mecánica                           |
| Número de baños       | 14 en total: 1 en cada apartamento A, B y C; 2 en el E; 3 en el D |



Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.

# Acabados interiores

|                      |                                                                                                  |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pavimentos           | Porcelánico en zonas interiores; porcelánico imitación madera en el patio                        |
| Techos               | Falso techo de cartón yeso con iluminación LED integrada                                         |
| Paredes              | Pintura lisa sobre cartón yeso                                                                   |
| Carpintería interior | Puertas de paso de madera, puertas cortafuegos en zonas comunes y armarios con frentes de madera |
| Altura libre         | 2,50 m en apartamentos; 2,80 m en zona común de planta baja                                      |



Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.

# Instalaciones y zonas comunes

|                    |                                                                                       |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Ascensor           | Accesible, sin cuarto de máquinas, a todas las plantas y a cota cero desde el portal  |
| Electricidad       | Electrificación de 5.750 W por apartamento e iluminación LED                          |
| Telecomunicaciones | TV, satélite y telefonía; 6 tomas por apartamento                                     |
| Seguridad          | Alumbrado de emergencia, extintores y puertas cortafuegos                             |
| Accesibilidad      | Apartamento D adaptado e itinerario accesible desde la calle                          |
| Garaje             | Cochera en sótano para dos vehículos con elevador de coches, y cochera en planta baja |
| Trasteros          | Tres trasteros en planta baja                                                         |



Montaje del ascensor. Obra, octubre 2026.

05

# Interiorismo

Proyecto de interiorismo y mobiliario a medida.

Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.

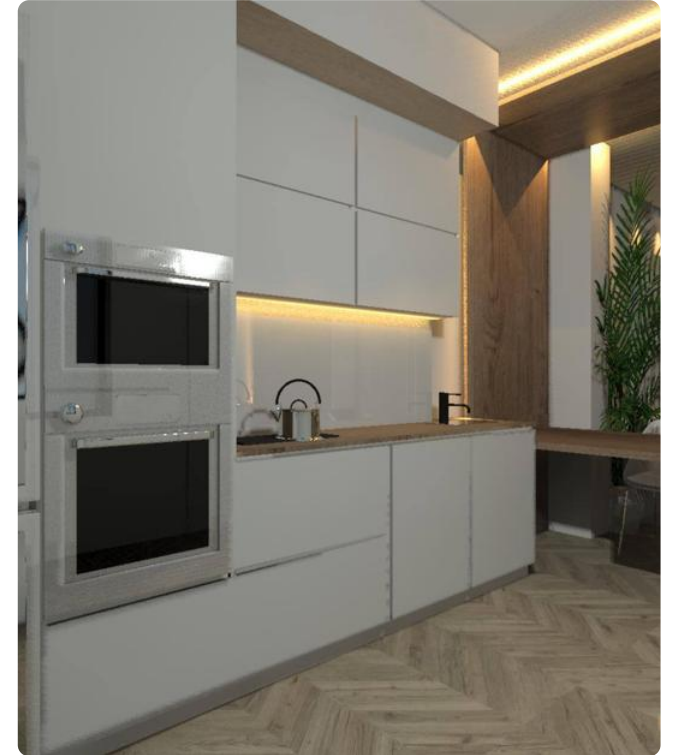
## Proyecto de interiorismo · zonas de día



Ático D. Infografía del proyecto de interiorismo (2025).



Apartamento E. Infografía del proyecto de interiorismo (2025).



Apartamento C. Infografía del proyecto de interiorismo (2025).

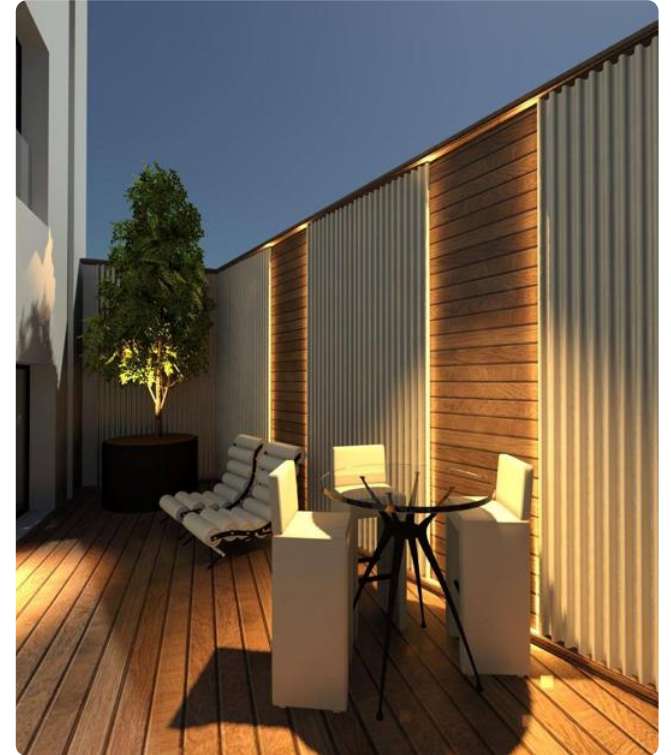
## Proyecto de interiorismo · patio



Infografía del proyecto de interiorismo (2025).



Infografía del proyecto de interiorismo (2025).



Infografía del proyecto de interiorismo (2025).

# Mobiliario a medida (julio 2026)

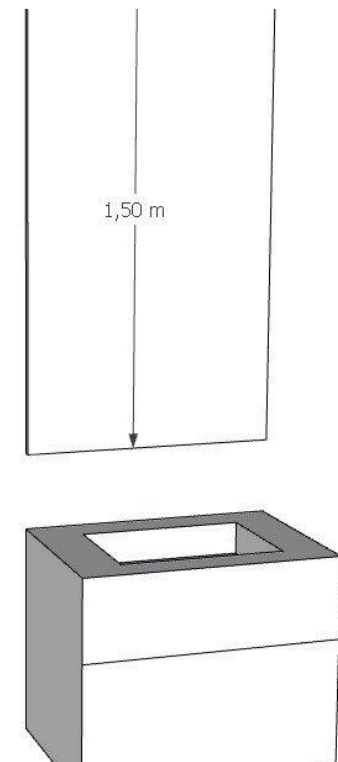
Mobiliario diseñado para el uso turístico: piezas sólidas, sobre patas, de fácil limpieza y reposición rápida.



Cocina tipo C.



Dormitorio tipo B.



Lavabo tipo.

06

# La obra hoy

Rehabilitación integral en fase final de ejecución.

Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.

# Cronología

| FECHA                   | HITO                                                                                |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Abril 2024              | Inicio de los trabajos de rehabilitación                                            |
| Octubre 2024            | Visado del proyecto básico y de ejecución                                           |
| Mayo 2025               | Licencia de obra mayor                                                              |
| Noviembre 2025          | Toma de razón del cambio de uso a apartamentos turísticos                           |
| Febrero 2026            | Prueba de carga de forjados con resultado favorable                                 |
| Julio-agosto 2026       | Reparación de fondo de la fachada principal y colocación de las ventanas de fachada |
| Septiembre 2026         | Llegada del ascensor e inicio del montaje                                           |
| Septiembre-octubre 2026 | Electricidad y domótica, carpinterías, alicatados de baños y fachada                |
| Al terminar la obra     | Certificado final, primera ocupación e inscripción turística                        |

## Trabajos en curso · octubre 2026

Según el informe semanal de la dirección facultativa del 17 de octubre de 2026:

- Montaje del ascensor y de las puertas de acceso en cada planta.
- Instalación eléctrica y domótica en todo el edificio.
- Barandillas de vidrio en fachada posterior y patios.
- Platos de ducha, solados y alicatados en los baños.
- Sellado acústico de las carpinterías de fachada principal.
- Reparación de fachada y revestimiento de panel composite en los patios del bajo cubierta.

Entrega prevista: primer trimestre de 2027.



Baño en ejecución. Octubre 2026.

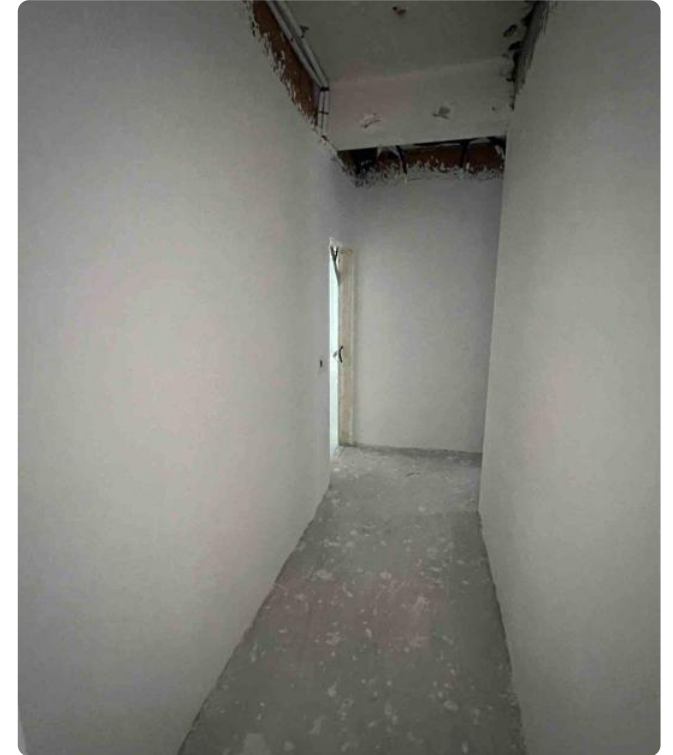
## Imágenes de obra



Fachada posterior. Octubre 2026.



Aislamiento de lana de roca. Septiembre 2026.



Distribuidor enlucido. Septiembre 2026.



07

# Precios y venta

Precio por apartamento y total del edificio.

Recreación con IA sobre el proyecto de interiorismo. Decoración orientativa, no incluida.

# Relación de precios de salida

| UNIDAD                | PLANTA             | DORM.     | M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS CON COMUNES | EXTERIOR Y ANEXOS                                       | PRECIO DE SALIDA   |
|-----------------------|--------------------|-----------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------|
| Bajo E                | Baja               | 2         | 180,51                                 | Patio privado 48,87 m <sup>2</sup>                      | 789.000 €          |
| 1.º A                 | 1.ª planta         | 2         | 83,50                                  | —                                                       | 409.000 €          |
| 1.º B                 | 1.ª planta         | 1         | 78,19                                  | —                                                       | 379.000 €          |
| 1.º C                 | 1.ª planta         | 1         | 90,66                                  | —                                                       | 439.000 €          |
| 2.º A                 | 2.ª planta         | 2         | 83,50                                  | —                                                       | 429.000 €          |
| 2.º B                 | 2.ª planta         | 1         | 78,19                                  | —                                                       | 409.000 €          |
| 2.º C                 | 2.ª planta         | 1         | 90,66                                  | —                                                       | 469.000 €          |
| 3.º A                 | 3.ª planta         | 2         | 83,50                                  | —                                                       | 449.000 €          |
| 3.º B                 | 3.ª planta         | 1         | 78,19                                  | —                                                       | 419.000 €          |
| 3.º C                 | 3.ª planta         | 1         | 90,66                                  | —                                                       | 489.000 €          |
| Ático D               | Bajo cubierta      | 4         | 206,08                                 | 3 terrazas · 2 cocheras (26,57 + 81,23 m <sup>2</sup> ) | 1.289.000 €        |
| <b>Total edificio</b> | <b>11 unidades</b> | <b>18</b> | <b>1.143,64</b>                        |                                                         | <b>5.969.000 €</b> |

Precios de salida por unidad, sin impuestos. Superficie construida de cada apartamento más su parte proporcional de zonas comunes construidas, según el cuadro de superficies del proyecto visado. El bajo cubierta D incluye las dos cocheras: planta baja (26,57 m<sup>2</sup>) y sótano (81,23 m<sup>2</sup>).

# Importe total del edificio

5.969.000 €

Precio de salida del edificio completo: suma de las 11 unidades

11

Apartamentos: 1 bajo con patio, 9 en plantas tipo y 1 ático

2

Cocheras incluidas con el bajo cubierta D (26,57 m² y 81,23 m²)

| PLANTA                 | UNIDADES                | IMPORTE     |
|------------------------|-------------------------|-------------|
| Planta baja            | Apartamento E con patio | 789.000 €   |
| Planta 1. <sup>a</sup> | Apartamentos A, B y C   | 1.227.000 € |
| Planta 2. <sup>a</sup> | Apartamentos A, B y C   | 1.307.000 € |
| Planta 3. <sup>a</sup> | Apartamentos A, B y C   | 1.357.000 € |
| Bajo cubierta          | Ático D con 2 cocheras  | 1.289.000 € |
| Total                  | 11 unidades             | 5.969.000 € |

Precios sin impuestos. La venta por apartamentos independientes requiere constituir previamente la división horizontal del edificio.

# Documentación disponible

| DOCUMENTO                                                     | ESTADO                      |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Proyecto básico y de ejecución visado, con planos             | Disponible                  |
| Licencia de obra mayor y toma de razón del cambio de uso      | Disponible                  |
| Nota simple registral y escritura                             | Disponible en due diligence |
| Informes semanales de la dirección facultativa                | Disponible                  |
| Certificado final, primera ocupación y certificado energético | Al terminar la obra         |

Se facilita la documentación completa a compradores cualificados, previa firma de un acuerdo de confidencialidad. Las ofertas deberán indicar precio, estructura, calendario y condiciones de due diligence.

# Contacto

## Fuero 7 · León

LUMBRA.HOME

Nexstar Group

Información, documentación técnica completa y precios actualizados a través de la web de la promoción.

Visitas concertadas al inmueble con cita previa.

**Aviso legal.** Este documento es informativo y no constituye una oferta vinculante. Las superficies proceden del proyecto visado y pueden variar en la ejecución. Las calidades son orientativas y pueden sustituirse por otras de nivel equivalente a criterio de la dirección facultativa.

Las imágenes marcadas como recreación con IA son orientativas: mobiliario, decoración y vistas no forman parte de la venta ni reflejan el entorno real.

Titular: Inmobiliaria Palentina, S.L. · CIF B24075582.