



**PROMOCIÓN EDIFICIO DE VIVIENDAS, LOCALES Y APARCAMIENTOS EN PARCELA 6D SECTOR
SUP-ACA-07, VEGA DE ACA, ALMERÍA**

PROMOTOR

CONSTRUCCIONES RODRÍGUEZ S.A

Calle Alhamar nº11, 18005, Granada

Inscrita en el Registro Mercantil de Granada, Tomo 512, Folio 44, Hoja GR-4227

CIF A18036699

AGENCIA INMOBILIARIA O INTERMEDIARIO

PROYECTISTAS

Arquitectos: Fernando Arellano Cariñanos

C/ Veracruz 7 18004, Granada

Juan José Benavides Real

C/ Rueda López 19 04004, Almería

DIRECTOR DE LA OBRA: Fernando Arellano Cariñanos y Juan José Benavides Real

Domicilio: c/ Veracruz 7 18004 Granada y c/ Rueda López 19 04004 Almería

EMPRESA CONSTRUCTORA: Pendiente de adjudicación.

DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA Y COCHERA: Recogido en plano anexo.

DESCRIPCIÓN DE LAS REDES Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.-

Código Técnico de la Edificación DB SI Seguridad en caso de incendio. Código Técnico de la Edificación DB SU Seguridad de Utilización. Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- B.O.E. 022; 25.01.08 Ministerio de la Vivienda. Corrección de errores y erratas del Código Técnico de la Edificación.
- B.O.E. 099; 23.04.09 Orden VIV/984/2009, de 15 de abril, por la que se modifican determinados documentos básicos del Código Técnico de la Edificación aprobados por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, y el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre.
- B.O.E. 061; 11.03.10 Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

Reglamento de instalaciones de protección contra incendios: Real Decreto 1942/1993, del 5 de noviembre, del Ministerio de Industria y Energía (Normas de Procedimiento y Desarrollo).

Reglamento de equipos a presión y sus instrucciones técnicas complementarias. Real Decreto 2060/2008, de 12 de diciembre.

Reglamento de Seguridad contra Incendios en los establecimientos industriales: Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, del Ministerio de Industria y Energía.

- B.O.E. 055; 05.03.05 Corrección de errores y erratas del Real Decreto 2267/2004.

Clasificación de los productos y de los elementos constructivos en función de sus propiedades de reacción y de resistencia al fuego: Real Decreto 312/2005, de 18 de marzo, del Ministerio de la Presidencia.

- B.O.E. 281; 23.11.13 Real Decreto 842/2013, de 31 de octubre, por el que se aprueba la clasificación de los productos de construcción y de los elementos constructivos en función de sus propiedades de reacción y de resistencia frente al fuego

El edificio proyectado estará dotado de las instalaciones protección contra incendios en función del uso previsto, las superficies, niveles de riesgo etc. Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo superior al sector de incendio de mayor resistencia. El acceso está garantizado, ya que los huecos cumplen las condiciones de separación.

En los sectores con uso Residencial de Vivienda, dispondrán de la dotación de instalaciones de extintores portátiles, colocándose uno con eficacia 21^a- 113B a 15 m de recorrido en cada planta, como máximo dese todo origen de evacuación.

Aquellas zonas cuyo uso previsto es diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que deben estar integradas y que constituyen un sector de incendio diferente, dispondrán igualmente de la dotación de instalaciones de extintores portátiles, colocándose uno con eficacia 21^a- 113B a 15 m de recorrido en cada planta, como máximo desde todo origen de evacuación.

En el sector con uso Local, un extintor en el exterior del local o de la zona y próximo a la puerta de acceso, el cual podrá servir simultáneamente a varios locales o zonas. En el interior del local o de la zona se instalarán además los extintores necesarios para que el recorrido real hasta alguno de ellos, incluido el situado en el exterior, no sea mayor que 15 m en locales de riesgo especial medio o bajo, o que 10 m en locales o zonas de riesgo especial alto.

Los medios de protección contra incendios de utilización manual (extintores, bocas de incendios, hidrantes exteriores, pulsadores manuales de alarma y dispositivos de disparo de sistemas de extinción) se identificarán mediante señales definidas en la norma UNE 23033-1. Las señales serán visibles incluso en caso de fallo en el suministro del alumbrado normal.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO.-

Consiste en el Edificio Rome de 65 viviendas y 1 local y de los 2 sótanos del edificio, situados en la parcela 6-D del sector SUP-ACA-07 Vega de Acá de Almería. Los sótanos del edificio están destinados a plazas de aparcamientos y trasteros. Estos tienen 2 núcleos de escaleras. Portal I y Portal II. Dicho bloque está proyectado en planta ligeramente trapezoidal, ocupando prácticamente la totalidad de la parcela. Se genera un espacio libre lateral destinado a las zonas comunes y piscina del edificio en un recinto cerrado.

El edificio se genera en una sola fase, y está dividido en dos portales con sus respectivos núcleos de escaleras, generando entre ambos un patio de luces, al que no da en ningún caso ninguna habitación vividera. Ambos portales, se separan estructuralmente por una junta de dilatación.

El acceso de personas se produce a través de dos cancelas o puertas peatonales situados en el vial principal, que dan acceso a un soportal común en la parte delantera o frontal del edificio y en el que se encuentran dos portales, uno para cada núcleo, denominados PORTAL I Y PORTAL II. Cada núcleo de comunicación o portal, está compuesto de por una escalera y 2 ascensores que dan acceso a las plantas de viviendas y a los sótanos. En la parte trasera o posterior del edificio se encuentran las zonas de recreo, ajardinadas y piscina, a la que se accede desde el PORTAL I, directamente por una puerta secundaria hacia dicha zona, y desde el PORTAL II desde la propia puerta del portal y bajo el soportal en la que habrá un camino directo a éste área.

El conjunto dispone de dos plantas de sótanos, para plaza de garaje, trasteros y cuartos de instalaciones. La planta baja se destina para 1 locales, 4 viviendas y portales. El resto de plantas son 7 destinadas a viviendas y una última cual es la cubierta.

Las superficies de las viviendas, oscila entre 54,37 m² y 113,10 m² útiles se desarrollan en ocho plantas de altura y se distribuyen en salón-cocina o cocina y salón, terraza y lavadero, dos baños o un baño y 2 ó 3 ó 4 dormitorios.

La piscina de un dimensionado de 6mx20m tiene un vaso, de adultos o recreativa con 120 m², una altura de 1,35m (mínima) y 1,85m (máxima). La piscina contará con servicios, (dos inodoros y dos lavabos) y una depuradora bajo rasante.

Por plantas la organización interna el edificio es la siguiente:

Planta Sótano -2: dedicada a plazas de aparcamiento y a trasteros más dos núcleos de comunicación vertical (escalera y ascensores).

Planta Sótano -1: dedicada a plazas de aparcamiento y a trasteros más dos núcleos de comunicación vertical (escalera y ascensores).

Planta Baja: Soportal, portal de acceso al bloque, viviendas, local y piscina.

Planta Primera a Séptima: viviendas.

Finalmente, el edificio está coronado por una cubierta plana. El núcleo de escalera y ascensores termina en una cubierta plana invertida no transitable.

RESUMEN DE LA MEMORIA DE CALIDADES

“La presente memoria de calidades está sujeta a las modificaciones que pudieran introducirse por la Dirección Facultativa o Administraciones Públicas, por cambios en la ejecución material del proyecto o en las instalaciones, sin que ello implique menoscabo en el nivel global de calidades”

CIMENTACIÓN	Losa y muro perimetral de hormigón armado
ESTRUCTURA	Soportes de hormigón armado y forjados reticulares con armaduras bidireccionales y aligerados con bovedilla de hormigón.
CUBIERTA	Hormigón poroso, impermeabilizante, geotextil, aislamiento rígido, mortero de protección y grava suelta.
FACHADA	Fábrica de ladrillo cerámico macizo a cara vista de ½ pie de espesor, embarado de cemento, aislamiento proyectado, cámara de aire y cerramiento interior de fábrica de tabicón de ladrillo o cartón yeso.
DIVISIONES	Fábrica de ladrillo de la forma tradicional o de sistema prefabricado de placas de cartón yeso sobre montantes metálicos.
SOLADOS	Tarima sintética y plaquetas cerámicas
REVESTIMIENTOS	Fábrica de ladrillo macizo, yeso o placas cartón yeso, alicatado de plaquetas hasta el techo, yeso y placas de escayola
CARPINTERÍA EXTERIOR	Perfilaría de aluminio y con características diferentes, según que dependencias.
PROTECCIONES	Los pretilos de las azoteas principales se realizarán con fábrica de ladrillo.
CARPINTERÍA INTERIOR	Las puertas de entrada a vivienda serán de madera y puertas interiores de viviendas serán prefabricadas.

FONTANERÍA	De polietileno o polibutileno
AGUA CALIENTE	Sistema ACS Solar o Aerotermia, toda su instalación será calorifugada mediante coquilla.
ELECTRICIDAD	Grado de electrificación media
CLIMATIZACIÓN	Preinstalación de Bomba de Frío-Calor
INSTALACIONES VARIAS	Ascensor y portero electrónico

ASPECTOS ECONÓMICOS: Recogido en Anexo.

FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA

Préstamo cualificado por importe máximo del 100% del precio máximo de venta.

(Esta información tiene exclusivamente carácter ilustrativo y no originará derechos ni expectativas de derechos)

PRESTAMO HIPOTECARIO: En tramitación

GASTOS DE LA TRANSMISIÓN.- La compraventa está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), al tipo del 10% de la base imponible.

Los gastos de Notaría, inscripción en el Registro de la Propiedad y tramitación de la escritura de compraventa serán de cuenta de la parte compradora. Para hacer frente a estos gastos la parte compradora efectuará una provisión de fondos en el momento de la firma de la escritura de compraventa.

ESCRITURA DEL SOLAR.- CONSTRUCCIONES RODRÍGUEZ S.A, titular registral del 100% de la Parcela 6D, Sector SUP-ACA-07, Vega de Aca, Almería.

CARGAS Y SERVIDUMBRES DE LA VIVIENDA, INSTALACIONES O ACCESOS.- Libres de cargas y gravámenes salvo la hipoteca y las afecciones fiscales.

OBRA NUEVA.- En la actualidad está pendiente el otorgamiento de la escritura pública de obra nueva y división horizontal, que se protocolizará ante Notario.

LICENCIA DE OBRAS.- El Proyecto Técnico de ejecución está en fase de realización. Finalizado dicho proyecto, CONSTRUCCIONES RODRIGUEZ S.A lo presentará ante el Servicio Municipal de Urbanismo y Obras del Ayuntamiento de Almería, una vez obtenida la licencia de obra mayor correspondiente la cual está solicitada con el proyecto básico pertinente. En virtud de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística vigente de Almería.

FASE DE EJECUCIÓN.- En la fase actual de ejecución de la promoción, las obras aún no han comenzado, estando pendiente para comenzar con ellas a que se obtenga la preceptiva licencia urbanística de obras de edificación.

Este documento está redactado de acuerdo con los términos expuestos en el Anexo II y VI del Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía.

FECHA DE ENTREGA.- Estimada 4º trimestre del 2019

CONDICIONES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA:

- Todos los gastos e impuestos (incluyendo aranceles notariales y registrales) que se deriven de la futura compraventa serán de cuenta del comprador (como comprador del Inmueble).

- Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente al vendedor.

-El comprador tiene derecho a la elección de Notario. No obstante lo anterior, en el supuesto que el comprador no haga uso voluntariamente de su derecho a designar Notario para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, se otorgará la misma ante el Notario propuesto por la Promotora, quien soportará los gastos notariales de otorgamiento de la matriz, siendo de cargo del comprador el resto de gastos notariales, incluidos los de primera copia.

-El contrato se elevará a escritura pública en el acto de entrega de la vivienda.

-El comprador tiene derecho a obtener copia del modelo de contrato que se va a utilizar

La documentación acreditativa de este documento informativo se encuentra a disposición del consumidor/a para su consulta en el domicilio de CONSTRUCCIONES RODRÍGUEZ S.A., sito en Calle Alhamar número 11, 18005 de Granada y en la página Web: www.construccionesrodriguez.es a partir del día 15 de Noviembre de 2016.

Granada, Noviembre de 2016.