

1.- Promotor.

Gabriel Rojas, S.L.
Calle Virgen de Lujan nº 8, bajo, 41011 Sevilla.
Registro Mercantil de Sevilla al folio 110, Tomo 99, Hoja SE-4500.
C.I.F. B-41008970.

2.- Agencia Inmobiliaria.

Gabriel Rojas, S.L.
Calle Virgen de Lujan nº 8, bajo, 41011 Sevilla.
Registro Mercantil de Sevilla al folio 110, Tomo 99, Hoja SE-4500.
C.I.F. B-41008970.

3.- Proyectista de la Obra.

Arquitecto Manuel Díaz Periñan S.L.P.
C/ Doctor Pedro Vélez, B1-1º. Chiclana de la Frontera, Cádiz.

4.- Director de la Obra.

Sin definir, por encontrarse la promoción en fase de Proyecto

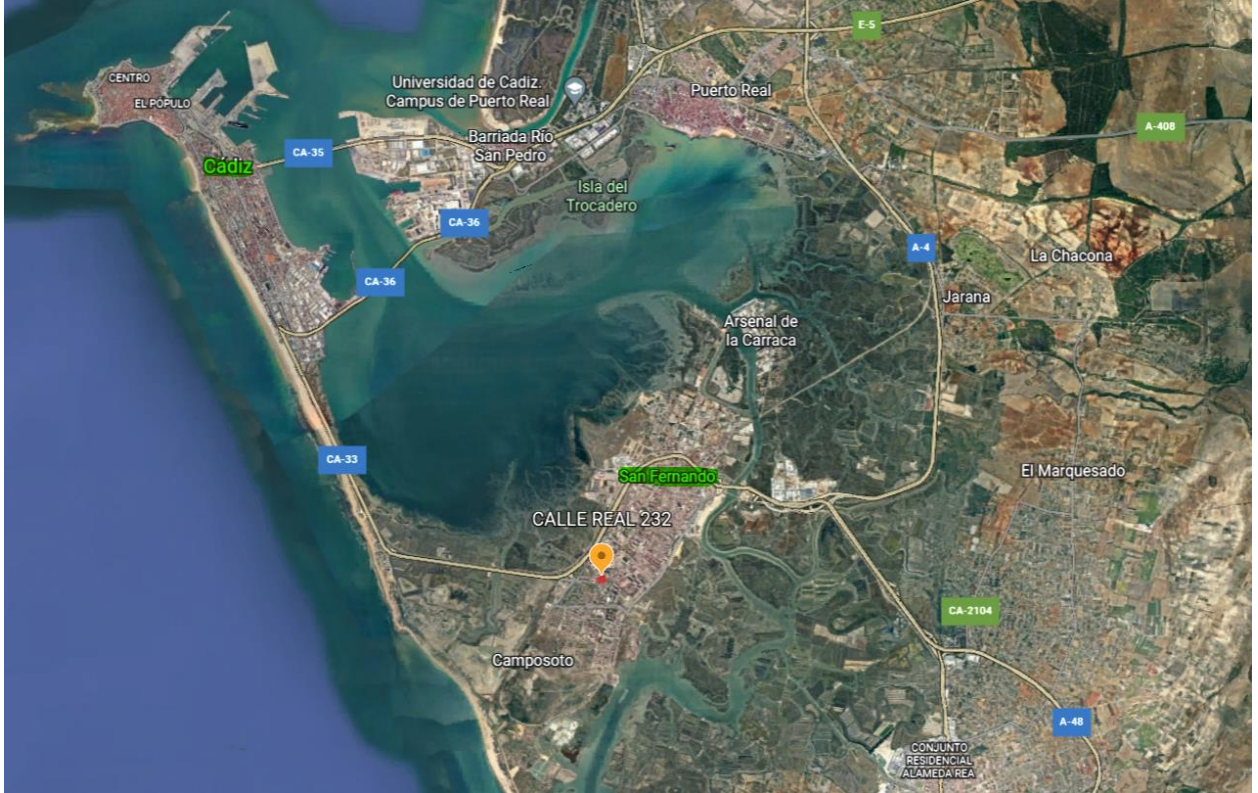
5.- Empresa Constructora.

Sin definir, por encontrarse la promoción en fase de Proyecto



6.- Plano general del emplazamiento de la finca.

6.1.- Ubicación



6.2.- Situación



7.- Planos de planta de la vivienda:

Se adjuntan como anexo los siguientes planos:

- Plano Viv. Numero:

8.- Superficie útil de la vivienda:

Se detalla en el propio plano de la vivienda aportado en el apartado 7 anterior.

9.- Superficie útil de los anejos:

Se detalla en el propio plano de la vivienda aportado en el apartado 7 anterior.

10.- Descripción de la vivienda y anejos:

La promoción cuenta con 23 viviendas de las cuales 3 son de dos dormitorios, 18 son de tres dormitorios y 2 son de cuatro dormitorios. Están distribuidas en un edificio en forma lineal, donde se disponen 2 portales, con un desarrollo en altura de Planta Baja + 3. Cuenta con 23 garajes que se sitúan en sótano en una planta bajo rasante.

11.- Descripción de las redes y protección contra incendios.

La Promoción se encuentra en fase de Proyecto, se describen someramente las siguientes redes con los datos que se conocen en esta fase del proyecto:

- Fontanería:

Toda la instalación se diseñara con llaves que independizan los distintos tramos y locales húmedos. Se dispondrán tomas para lavavajillas y lavadoras. Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada, en blanco. La grifería será monomando cromada.

- Electricidad:

Se trabajara con una tensión nominal de servicio de 220 V; Todos los circuitos se realizarán con conductor con aislamiento, bajo tubería de plástico corrugado, empotrados en paramentos, con sus correspondientes cajas de registro, enlace y derivación. Todos los circuitos llevarán los correspondientes dispositivos de seguridad. La potencia eléctrica se calculará para permitir la instalación de aire acondicionado.

- Aire Acondicionado:

Se proyectará la instalación de aire acondicionado en salón y dormitorios.

- Telecomunicaciones:

Se cumplirá el R.D. 279/1.999 de 22 de Febrero relativo a las infraestructuras comunes para Telecomunicaciones en el interior de los edificios hasta el punto de conexión de los usuarios.

- Energía solar

Se proyectara una instalación con paneles sobre la cubierta

- Instalaciones de protección contra incendios

La instalación de protección contra incendios cumplirá la normativa vigente.

12.- Descripción general del edificio, zonas comunes y servicios accesorios.

Se ubicará en la parcela situada en la Calle Real 232 de la ciudad de San Fernando, Cádiz. Dicha parcela se encuentra totalmente urbanizada, constando de todas las instalaciones necesarias. Tiene forma rectangular, con una topografía sin cambios de rasantes apreciables, por lo que la edificación no se ha tenido que escalonar en el sentido longitudinal. Cuenta con una piscina en la planta de cubiertas del edificio.

El edificio cuenta con 2 portales. El Portal 1 cuenta con 12 viviendas y el Portal 2 con 11. La planta bajo rasante, se destinan a alojar 23 aparcamientos y locales técnicos de instalaciones comunes.

13.- Memoria de Calidades.

• **CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA**

- Cimentación: Zapatas y muros de hormigón armado.
- Estructura: forjados y pilares de hormigón armado.

• **FACHADA.**

Diseñada para atenuar el consumo energético de la vivienda.

- Fábrica de ladrillo de medio pie de espesor para revestir, aislamiento térmico y trasdosado de placas de yeso laminado con estructura portante de acero galvanizado.
- Revestimiento general de las fachadas exteriores con mortero monocapa y parcialmente aplacado con gres porcelánico efecto piedra natural en planta baja.

• **CUBIERTA.**

Se configuran distintos tipos de cubiertas según su situación y uso;

- Cubierta plana técnica para alojamiento de placas solares y maquinas exteriores de Aire Acondicionado, con formación de pendientes, impermeabilización y aislamiento térmico, terminada con grava.
- Cubierta plana visitable, zona comunitaria y piscina, con formación de pendientes, impermeabilización y aislamiento térmico, y terminada con solería o césped artificial.

• **DISTRIBUCIÓN INTERIOR**

Las divisiones interiores de las viviendas se resuelven mediante sistema de tabiquería seca formado por placas de yeso laminado, estructura metálica y aislamiento acústico.

• **SEPARACIÓN ENTRE VIVIENDAS**

En medianeras de separación entre viviendas, se dispondrá de fábrica de ladrillo con trasdosado de placa de yeso laminado en ambas caras incorporando aislamiento acústico.

• **REVESTIMIENTOS INTERIORES**

Paredes:

Alicatados de plaqueta cerámica en cocina y baños, en distintas alturas:

- En baños en zona de bañera o ducha hasta el techo y resto a media altura.
- En cocina en zona de fuegos y fregadero hasta el techo y resto sin alicatar.
- El resto de paramentos interiores de la vivienda se pintarán con pintura plástica en color blanco.

Todos los revestimientos cerámicos de la vivienda serán de la marca GRUPO PORCELANOSA.

Techos:

En toda la vivienda se dispondrá de falso techo de placas de yeso laminado, acabados con pintura plástica lisa. Techo desmontable en las estancias donde se prevea la instalación de la máquina interior de climatización.

Solados:

Interior de la vivienda:

- El pavimento de las estancias interiores de las viviendas se dispone de Tarima sintética efecto madera sobre lámina anti impacto como mejora de la atenuación acústica.
- En baños baldosas de gres porcelánico
- En terrazas, Baldosas de gres antideslizantes.

Todos los solados interiores y exteriores de la vivienda serán de la marca GRUPO PORCELANOSA.

- **CARPINTERIA EXTERIOR**
 - Realizada en aluminio lacado con rotura de puente térmico y vidrios con cámara de aire para mayor eficiencia energética y atenuación acústica; correderas o abatibles según proyecto.
 - Persianas de lamas de aluminio enrollables en dormitorios.
 - Barandillas de las terrazas exteriores se configuran con vidrio y perfiles metálicos.

- **CARPINTERIA INTERIOR**
 - Puerta de entrada de seguridad blindada con placa de acero intermedia y terminación en tablero liso lacado en ambas caras. Bisagras anti palanca y cerradura de seguridad, mirilla y tirador.
 - Puertas de paso interiores, lacadas en blanco, abatibles o correderas según proyecto. Las puertas de dormitorios principal y baños incluirán condensa, las de acceso a salones serán acristaladas.
 - Armarios empotrados tipo block con puertas lacadas en blanco. El interior está revestido con división de maletero y barra de colgar.

- **FONTANERIA Y APARATOS SANITARIOS**
 - La instalación de agua fría y caliente en tubería de material reticular flexible, con llaves de paso independientes en cada cuarto húmedo y entrada a la vivienda.
 - Aparatos sanitarios de diseño actual acabados en color blanco, de primera marca, con placa de ducha extra plana tanto en baño principal como secundario. Los inodoros disponen de mecanismo de doble descarga para facilitar el ahorro de agua y la limpieza.
 - Lavabo mural con mueble en baño principal y lavabo suspendido en baño secundario.
 - Griferías monomando en lavabo, bidé y ducha incluyen aireadores de mejora de caudal para reducir el consumo de agua.

- **AGUA CALIENTE SANITARIA**
 - Se dispondrá de agua caliente sanitaria combinando para su producción equipos de captación de energía solar comunitarios (placas solares) apoyados mediante calentadores acumuladores eléctricos individuales en cada vivienda.
 - Instalación de tomas térmicas para el lavavajillas y la lavadora.

- **ELECTRICIDAD Y AUDIOVISUALES**

Las viviendas están dotadas con tomas de televisión y teléfono según el Reglamento Infraestructuras de Telecomunicaciones (ICT) y su instalación eléctrica tendrá el grado de electrificación elevado según Reglamento de Baja Tensión. Mecanismos de primera calidad. Portero electrónico.

Todas las terrazas disponen de tomas de corriente para uso exterior.

- **INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN**

Instalación completa de climatización con distribución por conductos y rejillas de impulsión, en dormitorios y salón.

- **GARAJE**

Se dispone de garaje en planta sótano bajo rasante, el acceso rodado se realiza desde la calle Real. Acceso de vehículos mediante puerta automatizada accionable por mando a distancia. Pavimento de hormigón fratasado y pintura en zócalo en zona de aparcamientos.

- **ASCENSORES**

Se instalarán ascensores eléctricos con puertas automáticas de apertura telescópica. Los ascensores tendrán características energéticas eficientes.

- **ZONAS COMUNES**
 - Los vestíbulos de planta baja y entreplantas se han resuelto con una decoración de pavimentos y revestimientos cerámicos y pintura plástica lisa. La iluminación de todas las zonas comunes se realizará mediante luminarias LED con temporizadores y detectores de presencia zonificadas por planta.
 - La promoción cuenta con zona de esparcimiento y piscina en la planta de cubiertas

Nota: La información contenida en esta memoria de calidades, puede ser modificada durante el transcurso del Proyecto por exigencias de las administraciones competentes en materia de Licencias, técnicas, jurídicas, de mercado o comerciales, sin que ello implique menoscabo en el nivel global de calidades.

14.- Aspectos económicos y forma de pago:

- El precio, las condiciones y fórmula de pago se entregaran en documento adjunto según tipo de vivienda.
- Las condiciones del préstamo hipotecario se negociaran directamente entre comprador y entidad financiera.
- Los Tributos y aranceles corresponden al adquirente. Los importes variarán en función de las circunstancias del comprador y de los tipos y aranceles vigentes legalmente en el momento del devengo. Se enumeran a continuación sin carácter limitativo:

Actos Jurídicos Documentados.
Gastos de notaría.
Honorarios de Inscripción registral.
Gastos de tramitación de escrituras de compraventa.

- El impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía) corresponde al vendedor.
- Si la parte compradora solicita la vivienda libre de cargas hipotecarias, el coste de la cancelación económica y registral de dicha carga será por cuenta de la parte vendedora.
- Período de validez del precio. Diez días naturales a contar desde la fecha de este documento.
- Las cantidades entregadas a cuenta (si las hubiese) se ingresarán en la cuenta especial al efecto. cuyas características se detallaran una vez definida.

GABRIEL ROJAS, S.L.U.
CAIXABANK
ES40-2100.7446.1122.0011.8675

- Se entregaran seguros/avales de cantidades entregadas a cuenta, conforme a Ley, a la firma del contrato.

15.- Título jurídico que el promotor tiene sobre el solar.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN FERNANDO Nº2
FINCA 61891
TITULARES ACTUALES
NOMBRE: GABRIEL ROJAS, S.L.U.
DNI/NIF: B41008970
100% del pleno dominio

16.- Licencia de obras

Se ha solicitado ante el Ayuntamiento de San Fernando el día 16 de septiembre de 2022.

17.- Fase de Ejecución al día de la fecha

La construcción no se ha iniciado.
Según la planificación prevista inicialmente se prevé la entrega para el segundo trimestre de 2025.

18.- Cargas y servidumbres de la vivienda, instalaciones o accesos.

No se han definido al día de la fecha, por estar en fase de desarrollo del Proyecto de Ejecución.

19.- Condiciones del contrato.

No se han definido al día de la fecha, por estar en fase de Proyecto. No obstante se documentara en su día de conformidad con la legislación aplicable, incorporando lo siguiente:

- El comprador no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan al vendedor.
- El comprador tiene la opción de elección de notario de acuerdo a las condiciones del Decreto 218/2005 de 11 de octubre de 2005 de información al consumidor en la compraventa y arrendamientos de viviendas en Andalucía.
- Existirá la posibilidad de cualquiera de los contratantes de compelerse recíprocamente para elevar a escritura pública la compraventa desde que hubiera intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.

- El comprador podrá solicitar una copia del contrato que vaya a utilizarse.

20.- La documentación acreditativa del contenido de este Documento Informativo se encuentra a disposición del consumidor para su consulta en GABRIEL ROJAS S.L.U., GRUPO GABRIEL ROJAS, C/ Virgen de Lujan 8 bajo, 41011-Sevilla.

En San Fernando a de de 2023

Fdo.:.....

Justificación de la Entrega del Documento Informativo Abreviado y de la Nota Explicativa sobre el Precio y las Formas de Pago

El interesado declara haber recibido la nota explicativa sobre el precio y las formas de pago y que ha sido informado del resto de las condiciones particulares y generales de la compraventa referentes a la vivienda.....

Dicha documentación se compone de los siguientes elementos:

1. Precio de la venta de la vivienda, así como de sus anejos y servicios accesorios y forma de pago.
2. Tributos y aranceles de todo tipo que graven la operación y que según Ley correspondan al adquirente.
3. En el caso de preverse aplazamientos, el tipo de interés aplicable y la tasa anual equivalente mediante un ejemplo representativo, las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses, la fecha de vencimiento de unos y otros, el plazo, los medios de pago admisibles y las garantías que deberá constituir el consumidor por las cantidades aplazadas.
4. En el caso de preverse la posibilidad por parte del consumidor de subrogarse en alguna operación de crédito no concertada por él, con garantía real sobre la propia vivienda, se indicará el notario autorizante de la correspondiente escritura, su fecha, los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad, la responsabilidad hipotecaria que corresponde a su vivienda, y las condiciones del crédito. En especial, si el tipo de interés es fijo o variable; en este último supuesto, el índice de referencia y el margen; el número de cuotas anuales; las fechas de vencimiento y cantidades; el plazo de amortización; las comisiones por subrogación y amortización anticipada.
5. Periodos de validez de cualquiera de las anteriores menciones.

Con anterioridad a la formalización del correspondiente contrato de opción de compra, reserva o compraventa, el interesado no podrá realizar entrega a cuenta alguna por ningún concepto, ni por ningún medio, por lo tanto, las cantidades abonadas contraviniendo esta norma no otorgarán al interesado derecho alguno sobre el inmueble.

La información facilitada por la promotora a través del presente documento tiene carácter meramente informativo. Los datos facilitados al consumidor tienen una validez de diez días naturales a contar desde la fecha del presente documento

El presente documento sólo tiene efectos informativos sin que por tanto suponga reserva de clase alguna sobre el inmueble descrito.

En cumplimiento con lo establecido en el Reglamento Europeo 2016/679 relativo a la Protección de las Personas Físicas en lo que respecta al Tratamiento de Datos Personales y la libre circulación de estos datos (RGPD-EU), le **INFORMAMOS** que sus datos personales serán incorporados a nuestro sistema de tratamiento de datos personales, con la **FINALIDAD** de enviarle información y publicidad por cualquier medio (postal, e-mail o teléfono) acerca de productos y servicios de Promotora Social San Fernando SLU (en adelante "Promotora San Fernando") siendo **RESPONSABLE DEL TRATAMIENTO** Promotora San Fernando, con domicilio en C/ Virgen De Luján, 8 - 41011 SEVILLA, donde podrá ejercitar sus **DERECHOS** de acceso, rectificación, supresión ("derecho al olvido"), limitación, portabilidad y oposición conforme a lo establecido en los Arts. 15 y ss del RGPD-EU.

La **LEGITIMACIÓN** para llevar a cabo este tratamiento tiene base en su consentimiento otorgado y/o el interés legítimo. Los datos que nos facilite **NO SE CEDERÁN** a terceros, salvo obligación contractual o legal. Los datos serán **CONSERVADOS** durante el plazo estrictamente necesario para el cumplimiento de la normativa mencionada

AUTORIZACIÓN ENVÍO PUBLICIDAD

Si Vd. autoriza el envío de comunicaciones informativas y publicitarias sobre nuestras actividades, productos y servicios y de cortesía por cualquier medio (SMS, teléfono, e-mail, fax, etc.), **ROGAMOS MARQUE CLARAMENTE LA CASILLA.**

Recibí la presente información.

Nombre:

D.N.I:

Firma

Por la promotora.

Justificación de la Entrega del Documento Informativo Abreviado y de la Nota Explicativa sobre el Precio y las Formas de Pago

El interesado declara haber recibido la nota explicativa sobre el precio y las formas de pago y que ha sido informado del resto de las condiciones particulares y generales de la compraventa referentes a la vivienda.....

Dicha documentación se compone de los siguientes elementos:

1. Precio de la venta de la vivienda, así como de sus anejos y servicios accesorios y forma de pago.
2. Tributos y aranceles de todo tipo que graven la operación y que según Ley correspondan al adquirente.
3. En el caso de preverse aplazamientos, el tipo de interés aplicable y la tasa anual equivalente mediante un ejemplo representativo, las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses, la fecha de vencimiento de unos y otros, el plazo, los medios de pago admisibles y las garantías que deberá constituir el consumidor por las cantidades aplazadas.
4. En el caso de preverse la posibilidad por parte del consumidor de subrogarse en alguna operación de crédito no concertada por él, con garantía real sobre la propia vivienda, se indicará el notario autorizante de la correspondiente escritura, su fecha, los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad, la responsabilidad hipotecaria que corresponde a su vivienda, y las condiciones del crédito. En especial, si el tipo de interés es fijo o variable; en este último supuesto, el índice de referencia y el margen; el número de cuotas anuales; las fechas de vencimiento y cantidades; el plazo de amortización; las comisiones por subrogación y amortización anticipada.
5. Periodos de validez de cualquiera de las anteriores menciones.

Con anterioridad a la formalización del correspondiente contrato de opción de compra, reserva o compraventa, el interesado no podrá realizar entrega a cuenta alguna por ningún concepto, ni por ningún medio, por lo tanto, las cantidades abonadas contraviniendo esta norma no otorgarán al interesado derecho alguno sobre el inmueble.

La información facilitada por la promotora a través del presente documento tiene carácter meramente informativo. Los datos facilitados al consumidor tienen una validez de diez días naturales a contar desde la fecha del presente documento

El presente documento sólo tiene efectos informativos sin que por tanto suponga reserva de clase alguna sobre el inmueble descrito.

En cumplimiento con lo establecido en el Reglamento Europeo 2016/679 relativo a la Protección de las Personas Físicas en lo que respecta al Tratamiento de Datos Personales y la libre circulación de estos datos (RGPD-EU), le **INFORMAMOS** que sus datos personales serán incorporados a nuestro sistema de tratamiento de datos personales, con la **FINALIDAD** de enviarle información y publicidad por cualquier medio (postal, e-mail o teléfono) acerca de productos y servicios de Promotora Social San Fernando SLU (en adelante "Promotora San Fernando") siendo **RESPONSABLE DEL TRATAMIENTO** Promotora San Fernando, con domicilio en C/ Virgen De Luján, 8 - 41011 SEVILLA, donde podrá ejercitar sus **DERECHOS** de acceso, rectificación, supresión ("derecho al olvido"), limitación, portabilidad y oposición conforme a lo establecido en los Arts. 15 y ss del RGPD-EU.

La **LEGITIMACIÓN** para llevar a cabo este tratamiento tiene base en su consentimiento otorgado y/o el interés legítimo. Los datos que nos facilite **NO SE CEDERÁN** a terceros, salvo obligación contractual o legal. Los datos serán **CONSERVADOS** durante el plazo estrictamente necesario para el cumplimiento de la normativa mencionada.

AUTORIZACIÓN ENVÍO PUBLICIDAD

Si Vd. autoriza el envío de comunicaciones informativas y publicitarias sobre nuestras actividades, productos y servicios y de cortesía por cualquier medio (SMS, teléfono, e-mail, fax, etc.), **ROGAMOS MARQUE CLARAMENTE LA CASILLA.**

Recibí la presente información.

Nombre:

D.N.I.:

Firma

Por la promotora.

EJEMPLAR PARA LA PROMOTORA