

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.- Projectista de la Obra.

Arquitecto Manuel Díaz Periñan S.L.P.

4.- Director de la Obra.

Sin definir, por encontrarse la promoción en fase de Proyecto

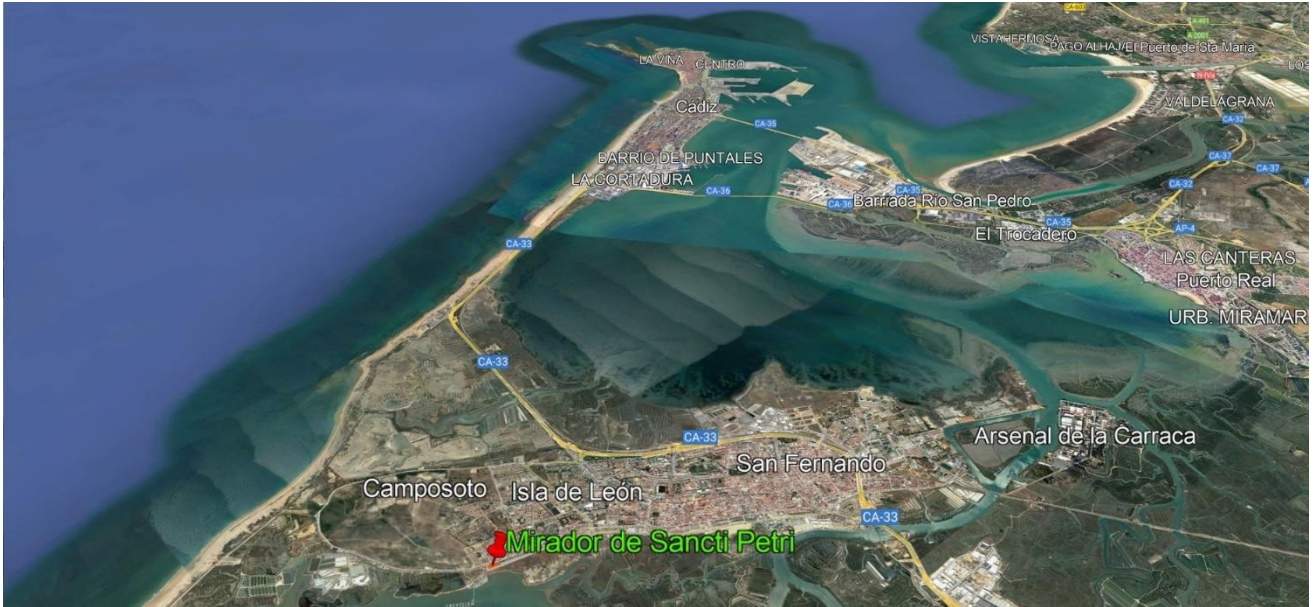
5.- Empresa Constructora.

Sin definir, por encontrarse la promoción en fase de Proyecto

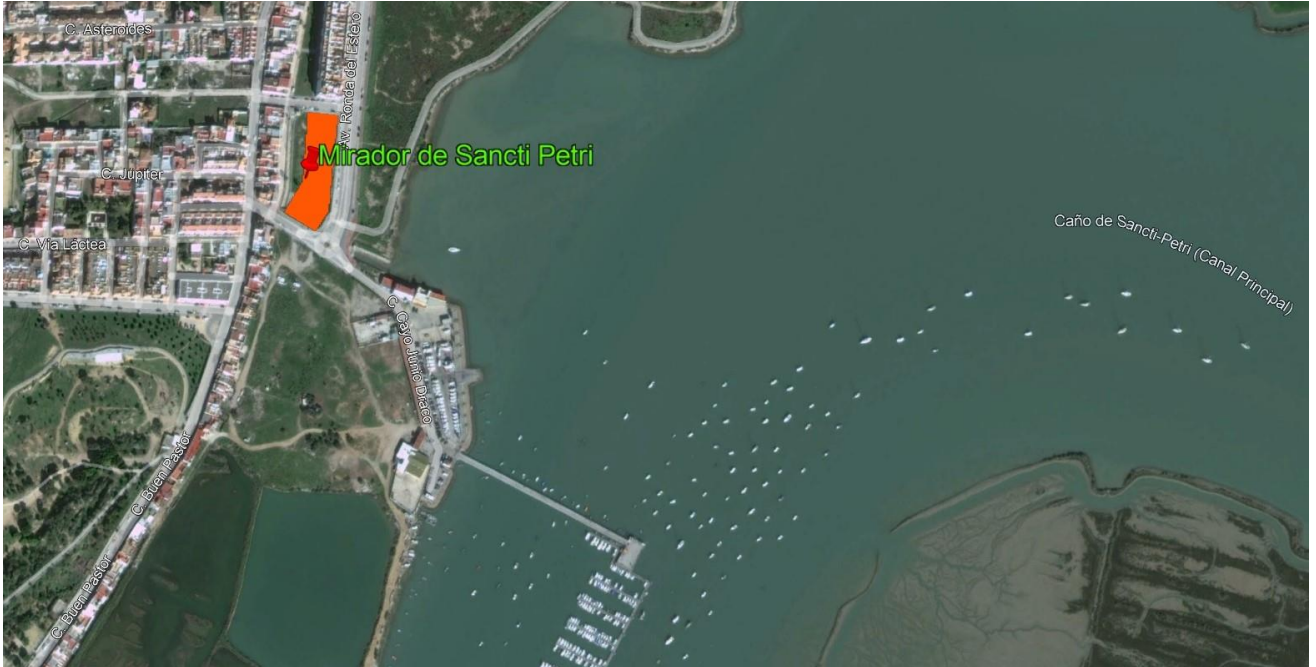


6.- Plano general del emplazamiento de la finca.

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 87 viviendas de las cuales 10 son de dos dormitorios, 68 son de tres dormitorios y 9 son de cuatro dormitorios. Están distribuidas en un edificio en forma lineal, donde se disponen 7 portales, con un desarrollo en altura de Planta Baja + 3. Cuenta con 90 garajes y 52 trasteros 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:

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 realizará 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.

- 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 Cayo Junio Draco nº 11 esquina con Avda. Ronda del Estero de la ciudad de San Fernando, Cádiz. Dicha parcela se encuentra totalmente urbanizada, constandingo de todas las instalaciones necesarias. Tiene forma rectangular, con una topografía sin cambios de rasantes apreciables. Cuenta con una piscina en la planta de cubiertas del edificio.

El edificio cuenta con 7 portales. Los Portales del 1 al 6 cuentan con 12 viviendas cada uno y el Portal 7 con 15. La planta bajo rasante, se destinan a alojar 90 aparcamientos, 52 trasteros y locales técnicos de instalaciones comunes.

13.- Memoria de Calidades.

• **CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA**

- Cimentación: Pilotes, Pantallas 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 aplacado con gres porcelánico efecto piedra natural.

• **CUBIERTA.**

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

- Cubierta plana técnica para alojamiento maquinaria, 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.

• **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 baños, en distintas alturas:

- En baños en zona de bañera o ducha y lavabo hasta el techo y resto a media altura.
- 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, salvo en las estancias donde se prevea la instalación de la máquina interior de climatización que se realizará con techo desmontable de escayola.

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. 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.
- 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 tanto en baño principal y como 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 mediante bomba de calor ACS de 100, 120 ó 150 L, según tipo de vivienda, sistema aerotérmico.
- 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.

- **INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN**

Instalación completa de climatización, maquina exterior e interior y distribución por conductos y rejillas de impulsión, en dormitorios y salón.

- **COCINAS**

Se instalarán los muebles y encimeras de cocina según tipo de vivienda y los siguientes electrodomésticos, fregadero y grifo, Campana extractora, Placa Vitrocerámica, Horno y Microondas. De la marca GAMADDECOR del GRUPO PORCELANOSA.

- **GARAJE**

Se ubica en planta sótano bajo rasante.

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 solárium y piscina en la planta de cubiertas, gimnasio, sala de Coworking y Pista de Pickleball en planta baja.

Nota: La información contenida en esta memoria de calidades, puede ser modificada durante el transcurso del Proyecto y de la obra 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.
- Respecto al Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), el comprador abonará al vendedor la parte que le corresponda del IBI de la anualidad en vigor en el momento de la recepción de la posesión del inmueble, en el porcentaje y cuantía resultantes por el tiempo que reste desde ese momento al vencimiento de la anualidad.
- 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.
BBVA
ES69-0182-8990-1802-0000-3618

- Se entregarán 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 53.644
TITULARES ACTUALES

NOMBRE: GABRIEL ROJAS, S.L.U., NIF: B41008970, 100% del pleno dominio

16.- Licencia de obras

Licencia de obra mayor, expte. 2023_30500001 de fecha 31 de mayo de 2023, por el Ayuntamiento de San Fernando.

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 2026.

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. 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.

21. Otra información adicional.

Al tratarse de un inmueble con futura División Horizontal se informa que existirán Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, y de formalización, una vez constituida la Comunidad de Propietarios, de los contratos de servicios y suministros de la Comunidad, extracto de cuentas, cuota de participación que corresponde al piso en venta y participación que le corresponda en los gastos generales, así como de la futura existencia y entrega del Libro del Edificio, y de los seguros a los que se refiere el artículo de la Ley/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

La parte compradora, además de los gastos que se generen como consecuencia de la constitución de la comunidad y puesta en funcionamiento de los servicios del edificio y, en su caso, de la urbanización, para lo cual efectuará la correspondiente provisión de fondos en el momento en que le sea puesta a su disposición la vivienda, también participará a partir de ese momento, en la proporción que resulte de la aplicación de los coeficientes que le correspondan en el mantenimiento de los servicios y gastos comunes del edificio y, en su caso, de la zona común de la urbanización de acuerdo a los estatutos de la comunidad y la Ley de Propiedad Horizontal.

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.

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 GABRIEL ROJAS SLU, siendo **RESPONSABLE DEL TRATAMIENTO** GABRIEL ROJAS SLU, 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 EL CLIENTE

**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.

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 GABRIEL ROJAS SLU, siendo **RESPONSABLE DEL TRATAMIENTO** GABRIEL ROJAS SLU, 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