

# AZAHAR

## — CONJUNTO RESIDENCIAL —

### Documento de Información Abreviada

**16 viviendas, áticos dúplex**

**2 y 3 dormitorios**

Sector La Colina - Los Álamos

Torremolinos

Málaga

Edificaciones Porras Fontiveros S.A.

[www.edipsa.es](http://www.edipsa.es)

[edipsa@edipsa.es](mailto:edipsa@edipsa.es)

Oficina central:

Puerta del Mar 20 1º

29005-Málaga

952607788 - 952215053

Oficina de ventas:

Calle Violeta Friedman

29620-Torremolinos (Málaga)

951944908

650466045



V20220513

# AZAHAR

— CONJUNTO RESIDENCIAL —

- I. EDIFICACIONES PORRAS FONTIVEROS, S.A. con nombre comercial **EDIPSA** es una sociedad anónima con domicilio en calle Puerta del Mar 20, 1ª Planta (29005-Málaga), constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en esta ciudad, ante el Notario D. Tomás Brioso Escobar, con fecha 16 de febrero de 1983, bajo el número de protocolo 625, e inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia en el tomo 517, libro 381, folio 43, hoja número 1.854-A, inscripción 1ª; adaptados sus estatutos a la vigente Ley mediante escritura otorgada en ésta, ante el mismo Notario Sr. Brioso Escobar, con fecha 7 de Mayo de 1992, bajo el número 2.014, e inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia en el tomo 1.217, libro 130 de la sección de Sociedades General, folio 100, hoja número MA-5.638, inscripción 1ª, con Código de Identificación Fiscal número A-29.095.593.
- II. La comercialización del **C.R. Edipsa Azahar**, situado sobre la parcela de terreno denominada R-7.2, del plano adjunto al Proyecto de Reparcelación del sector R.1-6 del P.G.O.U. de Torremolinos, es realizada directamente por dicha sociedad por medio de su equipo de ventas. La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 10 de los de Málaga, en el Tomo 2100, Libro 272, Folio 179, Finca 4498, Inscripción 2ª.
- III. En la parcela mencionada se va a construir un edificio que conforma el **C.R. Edipsa Azahar**, compuesto por 16 viviendas, aparcamientos y trasteros de promoción libre según el Proyecto Básico redactado por los arquitectos D. Mario Romero González y D. Javier Higuera Mata, domiciliado en Paseo Marítimo Ciudad de Melilla, 11 (29016-Málaga). **EDIPSA CONSTRUCTORA S.A. (CONEDIPSA)**, con C.I.F. A-29.214.335 y domicilio social en calle Puerta del Mar 20, 1ª Planta (29005-Málaga), es la empresa contratada para la realización de las obras.
- IV. La dirección de ejecución de dichas obras irá a cargo de C&F Ingeniería de la Edificación y Patología S.L. con domicilio en Calle Martínez, 2, oficina 203 (29005-Málaga).

# AZAHAR

— CONJUNTO RESIDENCIAL —

## **DESCRIPCIÓN DE LAS REDES Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

### • **INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

La instalación eléctrica de las viviendas se realizará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión RD 842/2002 y según las normas particulares de la compañía suministradora Sevillana Endesa.

Según la instrucción TTC-BT-10 las viviendas tendrán un grado de electrificación elevado.

### • **INSTALACIÓN AGUA**

La parcela está dotada de abastecimiento de agua potable a través de la red de la Compañía Suministradora de Aguas de Torremolinos que discurre por la vía pública urbanizada, cumpliendo con el DB-HS-4 y las Normas Particulares de la compañía suministradora.

La instalación interior de la vivienda se realiza según el DH-HS-4.

Las tuberías son de polietileno reticulado, con diámetros varios según el aparato que alimenten.

A la entrada de cada cuarto húmedo existirán llaves de corte general de agua fría y caliente para dicha estancia, así como llaves de corte de agua instaladas en las tuberías que acometen a inodoro, bidé y lavabo.

Para la producción de agua caliente se contará con sistema de agua caliente sanitaria mediante una instalación de un sistema de energía renovable de Aerotermia, el funcionamiento de las bombas de calor de este sistema emplea como fuente de energía el aire exterior y energía eléctrica produciendo aire caliente, aire frío y ACS. Las bombas de calor aerotérmicas absorben energía del aire exterior a través del condensador, la potencia y transfieren a un circuito hidráulico, mediante el cual distribuye la energía a la vivienda.

La elevación de agua procedente de la red general y acumulada en depósitos situados en sótano, se realizará mediante grupo de presión, situados en cuarto junto a estos.

El contador de consumo particular de agua de la red se situará, en armario de centralización para tal fin, situado en planta baja y según las normas de la compañía suministradora.

### • **SANEAMIENTO**

La instalación de saneamiento es de PVC, mediante sistema separativo, recogiendo independientemente aguas residuales procedentes de los aparatos sanitarios y aguas pluviales procedentes de terrazas y cubiertas, con acometidas separadas a las redes municipales.

La red de bajantes verticales en planta de vivienda pasará a sistema colgada en techo de baja y sótano-1 para su acometida a red exterior, quedando vista en sótano.

Para el cálculo de esta instalación se han seguido las instrucciones marcadas en el CTE, las normativas de la compañía suministradora y la reglamentación y ordenanzas del Ayuntamiento.

# AZAHAR

— CONJUNTO RESIDENCIAL —

- **INSTALACIÓN DE AIRE ACONDICIONADO**

La vivienda dispone de instalación de aire acondicionado mediante conductos bajo falso techo de yeso laminado y rejillas; la unidad interior quedará en el techo del baño secundario o aseo y la unidad exterior en zona común de cubierta, con apoyo aerotérmico. Cumpliendo el Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios, RITE, y las I.T..

- **ASCENSORES**

En cada portal existe un ascensor, con capacidad para ocho personas y equipados con doble puerta automática, con parada en todas las plantas, incluidos los sótanos.

Todos ellos cumpliendo la reglamentación actual sobre aparatos de elevación y manutención según ITC AEM- Ascensores, aprobada en Real Decreto 88/2013, de 8 de febrero (BOE 22/02/13), así como las posteriores normativas que le sean de aplicación hasta la fecha de puesta en marcha y autorización de los mismos.

- **TELECOMUNICACIONES**

La instalación de Telecomunicaciones se ha proyectado aplicando el Reglamento regulador de las Infraestructuras comunes de Telecomunicaciones contenido en el R.D. 346/2011 y en la Orden ITC/1644/2011, en cuyo cumplimiento existe un local denominado R.I.T.U. en planta sótano , todo ello recogido en proyecto específico a tal fin.

- **PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO**

Se ha realizado el proyecto teniendo en cuenta el DB-HR, de tal forma que el ruido percibido o emitido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente todas sus actividades.

Todos los elementos constructivos cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que limitan.

- **AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO**

Se ha realizado el proyecto teniendo en cuenta el DB-HE, de tal forma que se produce el uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

El edificio dispone de una envolvente adecuada a la limitación energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de Torremolinos, del uso previsto y del régimen verano/invierno.

La demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá en parte mediante incorporación de un sistema de energía renovable de Aerotermia, que utiliza el aire exterior para producir energía para la producción de agua caliente, aire frío y caliente.

- **VENTILACIÓN**

Instalación de calidad interior del aire de las viviendas se ha realizado con doble flujo y recuperador de calor según CTE, HS-3.

# AZAHAR

— CONJUNTO RESIDENCIAL —

- **ACCESIBILIDAD**

El edificio se ajusta a lo establecido en el DB-SUA y al Decreto 293/2009 que regula el Reglamento para accesibilidad, de tal forma que permita que las personas con movilidad reducida puedan acceder y circular por el edificio, garantizándose el acceso a los servicios.

- **DESCRIPCIÓN DE LAS REDES Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

La edificación cumple lo dispuesto en el CTE en el DB-SI.

Las vías de evacuación de las viviendas serán por las escaleras generales a nivel de cada planta. Cada planta de viviendas en el rellano de escalera está dotada de un extintor móvil de eficacia 21A/133B.

Las vías de evacuación del sótano serán a través de las escaleras de evacuación ascendente especialmente protegidas, con acceso a través de vestíbulo previo, dotadas de sistema automático de cierre.

El sótano cuenta con señalización de salidas y medios de protección.

El sótano cuenta con aporte natural y extracción forzada que se activará mediante detectores automáticos y mediante interruptores para la puesta en marcha manual.

Se ha dotado al sótano de extintores móviles de eficacia 21A/133B a lo largo de las calles de circulación y también se ha dotado de bocas de incendio BIE con mangueras de 20 metros alimentadas por grupo de presión contra incendios.

También el sótano dispone de una instalación de detección y alarma de incendios mediante detectores de humos y central para tal fin.

# AZAHAR

— CONJUNTO RESIDENCIAL —

## **DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

El C.R. Edipsa Azahar es un edificio exclusivo cuidadosamente diseñado y compuesto por 16 luminosas viviendas distribuidas en un único bloque de planta baja más tres alturas y ático, todas ellas orientadas hacia el sur.

El edificio tiene un sótano común al que se accederá desde la rampa de vehículos y desde cada uno de los dos portales que lo conforman.

Las viviendas se disponen en planta baja, 1ª, 2ª, 3ª y ático, con la siguiente distribución:

8 viviendas de 2 dormitorios.  
6 viviendas de 3 dormitorios.  
2 áticos dúplex de 3 dormitorios.

Se ha proyectado un conjunto residencial cerrado y vallado con acceso por calle Violeta Friedman. En su interior se dispondrán las zonas comunes y de esparcimiento, donde destacan los jardines y la zona de piscina. Además dispondrá de una zona de juegos.

Se ha proyectado una planta de sótano para dar servicio a las necesidades de aparcamientos y trasteros.

El sótano con entrada para vehículos a través de rampa desde calle Violeta Friedman, con bajada a través de los ascensores de los portales 1 y 2, y de las escaleras de los portales 1 y 2. Los aparcamientos se numeran del 101 al 122, y los trasteros del 201 al 216.

A los trasteros se podrá acceder en algunos casos a través de las plazas de aparcamiento, razón por la cual estarán vinculados comercialmente.

Los aparcamientos tienen distintas superficies, con un mínimo de 2,50 x 5,00 metros.

# AZAHAR

— CONJUNTO RESIDENCIAL —

## **MEDIDAS EFICIENTES**

Medidas eficientes que favorecen a reducir la factura energética y proporcionar mayor confort y bienestar:

### ➤ **DISEÑO**

En el diseño se ha tenido en cuenta la orientación y el soleamiento al que se verá sometido el edificio a lo largo del año.

Mejora de la envolvente del edificio con la elección de materiales más eficientes para su utilización en el aislamiento térmico de fachadas y cubiertas, complementándose con pérgolas para evitar el soleamiento directo.

Aislamiento térmico en suelos de planta baja y cubiertas.

El diseño de huecos en el edificio mejora las entradas de luz en las estancias, optimizándose con barandillas acristaladas y amplias terrazas.

Las zonas ajardinadas comunitarias proporcionan un espacio privado al aire libre.

### ➤ **ASCENSORES**

Ascensores de última generación con motores de bajo consumo, iluminación LED y sistema de apagado automático cuando el ascensor no esté en uso.

### ➤ **CLIMATIZACIÓN**

El equipo interior elegido para dar frío y calor se ha solucionado con un equipo agua-aire, fan-coil, de tipo techo. Este equipo irá conexionado con el equipo hidráulico interior de la instalación de la Aerotermia.

Para el sistema de distribución de la climatización en cada vivienda se ha previsto la instalación de una red de conductos por los techos de pasillos que conducirán la impulsión hasta todas las dependencias (excepto baños y cocinas no integradas), en las que se instalarán elementos de difusión mediante rejillas.

Para el control del sistema se ha previsto un termostato de control digital que dará servicio al fan-coil y al equipo de aerotermia.

### ➤ **AHORRO DE AGUA**

Sistema de riego por goteo en las zonas comunes ajardinadas y regulado por centralita.

En vivienda los inodoros disponen de doble descarga, las griferías poseen aireadores y los teléfonos de ducha poseen limitador de caudal.

# AZAHAR

— CONJUNTO RESIDENCIAL —

## ➤ **INSTALACIONES INTERIORES**

Se dispondrá de medios eficientes destinados a atender una demanda orientadas al bienestar térmico e higiene de las instalaciones de climatización y producción de agua caliente sanitaria. El objeto es conseguir un uso más racional de la energía, desde el punto de vista del ahorro energético, tanto económico para el usuario, como de la protección al medio ambiente.

Sistema individual de producción de climatización y agua caliente sanitaria por aerotermia, permitiendo un ahorro en la factura eléctrica y además consigue una importante reducción de emisiones de CO2 con respecto a las energías convencionales.

## ➤ **AGUA CALIENTE SANITARIA**

Para el agua caliente sanitaria se ha previsto la instalación de un equipo de Aerotermia.

## ➤ **VENTILACIÓN INTERIOR**

La ventilación de las estancias de las viviendas se llevará a cabo por medios mecánicos, mediante un sistema de extracción por cuartos húmedos y aporte de aire por dependencias secas mediante ventiladores mecánicos. Este sistema dispondrá de equipo de recuperación de calor con un rendimiento mínimo del 80%, que mediante una red de conductos y rejillas terminales darán servicio a cada habitación. Con este sistema se aprovecha la temperatura y la humedad del aire para lograr una ventilación óptima en las estancias. De esta manera reducimos el consumo energético de la instalación de climatización y además el aire que entra en el hogar está limpio y filtrado.

## ➤ **FONTANERÍA**

La instalación interior de vivienda de agua fría y caliente será con tubería de polietileno reticulado con aislamiento en la tubería de agua caliente y llave de corte en cada local húmedo.

Las tomas de lavavajillas y lavadora serán bitérmicas.

## ➤ **CARPINTERÍA EXTERIOR**

Carpintería de aluminio con rotura a puente térmico que reduce las pérdidas energéticas. El acristalamiento en ventanas y puertas de fachada se realiza con vidrio doble termoacústico con capa de baja emisividad y diferentes espesores según su ubicación en fachada, mejorando de esta manera el aislamiento térmico y consiguiendo una temperatura interior mas homogénea.

Sistema de oscurecimiento en salón y dormitorios mediante persianas de aluminio.

# AZAHAR

— CONJUNTO RESIDENCIAL —

➤ **OTRAS INSTALACIONES**

Instalación de iluminación LED en todas las zonas comunes con reloj o detectores de presencia.

Preinstalación en cada plaza de aparcamiento de puntos de suministro eléctrico para recarga de vehículos.

**CERTIFICADO EFICIENCIA ENERGÉTICA**

## CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL PROYECTO

## ETIQUETA

**DATOS DEL EDIFICIO**

Normativa vigente construcción / rehabilitación	Tipo de edificio	Bloque de Viviendas
CTE Código Técnico de la Edificación	Dirección	PARCELA R-7.2 Sector SUP-R 1.6
Referencia/s catastral/es	Municipio	Torremolinos
6960401UF6566S0001SZ	C.P.	29620
	C. Autónoma	Andalucía

ESCALA DE LA CALIFICACIÓN ENERGÉTICA	Consumo de energía kw h / m <sup>2</sup> año	Emisiones kg CO <sub>2</sub> / m <sup>2</sup> año
<b>A</b> más eficiente		
<b>B</b>	<b>23.2</b>	<b>3.94</b>
<b>C</b>		
<b>D</b>		
<b>E</b>		
<b>F</b>		
<b>G</b> menos eficiente		

**REGISTRO**

Válido hasta dd/mm/aaaa

ESPAÑA  
Directiva 2010 / 31 / UE

# AZAHAR

— CONJUNTO RESIDENCIAL —

## **MEMORIA DE CALIDADES**

Viviendas ejecutadas cumpliendo las exigencias del Código Técnico de Edificación (CTE).

### ➤ CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- Cimentación, se realizará garantizando la estabilidad estructural, según proyecto visado, aplicando normativa vigente.
- Estructura, se realizará con hormigón armado, con forjados reticulares y losas de hormigón armado, según proyecto visado, aplicando normativa vigente.

### ➤ FACHADA

- Fachada enfoscada y pintada con pintura pétreo de color blanco ejecutada con ladrillo cerámico macizo de ½ pie de espesor enfoscados interiormente, aislamiento térmico en cámara con poliuretano proyectado y trasdosado interiormente con doble placa de yeso laminado con su correspondiente aislamiento según CTE.
- Barandillas de terrazas cristal realizadas con vidrio de seguridad combinadas con petos enfoscados y pintados.

### ➤ DIVISIONES VIVIENDA CON ZONAS COMUNES Y ENTRE VIVIENDAS

- Paredes medianeras de separación entre vivienda y zonas comunes, se ejecutan con ½ pie de ladrillo fonoresistente con guarnecido y enlucido de yeso hacia zona común y con guarnecido de yeso en la cara de la vivienda y trasdosado con doble placa de yeso laminado en la vivienda, con su correspondiente aislamiento según CTE.
- Paredes medianeras de separación entre distintas viviendas, se ejecutan con ½ pie de ladrillo fonoresistente con guarnecido de yeso en ambas caras, trasdosado con doble placa de yeso laminado en ambas viviendas, con su correspondiente aislamiento según CTE.

### ➤ TABIQUERÍA

Separaciones en el interior de la vivienda, se realizan con tabiquería seca con aislamiento compuesta con doble placa de yeso laminado a ambos lados y aislamiento según CTE, a excepción de baños y cocinas donde irá una placa simple resistente a la humedad para revestir con azulejo cerámico o terminación en pintura, en el lado del cuarto húmedo, con su correspondiente aislamiento, según CTE.

### ➤ CUBIERTAS

- Terraza técnica en las que están situadas las unidades exteriores de los equipos de aerotermia, terminadas como cubierta plana invertida no transitable con impermeabilización, aislamiento térmico sobre vivienda y protección con grava, cumpliendo el CTE; en ellas se dispondrá de bancadas flotantes para el apoyo de instalaciones.
- Terrazas planas invertidas transitables, estarán acabadas con pavimento porcelánico con impermeabilización y aislamiento térmico sobre vivienda.

# AZAHAR

— CONJUNTO RESIDENCIAL —

## ➤ CARPINTERÍA EXTERIOR

- Ventanas y puertas exteriores de vivienda (abatibles, correderas y oscilobatientes según su situación), con perfilera de aluminio lacado con rotura de puente térmico, con doble vidrio termoacústico con capa de baja emisividad de diferentes espesores según su ubicación en fachada, color a elegir por Dirección Facultativa, cumpliendo las condiciones fijadas por el CTE.
- Persianas motorizadas de aluminio con capialzado de PVC sistema compacto, en dormitorios y salón.
- Persianas de seguridad en bajos en dormitorios y salón, excepto en baños, cocina y lavadero que tendrá reja.
- Persianas de seguridad en planta alta (4ª) de ático en dormitorio, vestíbulo y baño, excepto ventana escalera privada que tendrá reja.
- Lavadero con puerta abatible con cristal traslúcido y tendedero protegido con celosías de lamas de vidrio.

## ➤ CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada a vivienda acorazada con cerradura de seguridad con sistema antibumping, acabada en su cara interior con panelado a juego con carpintería interior y herrajes en acero, y en su cara exterior con panelado superior a techo según diseño por Dirección Facultativa.
- Puertas interiores de la vivienda de alma maciza en DM y junta isofónica, lacadas en blanco según diseño expuesto en caseta de ventas con herrajes en acero, con condensa en baños y dormitorio principal. Con airedadores superiores en tapajuntas de baños y cocina.
- Puerta de cocina y vestíbulo con vidrio traslúcido.
- Puerta de salón de doble hoja con vidrio traslúcido.
- Armarios modulares tipo block con puertas abatibles a juego con el resto de vivienda, lacadas en blanco y módulo interior incluyendo balda y barra de colgar.

*\* Opcional con coste adicional por reforma: instalación de puerta corredera en cocina o salón si lo admite la distribución.*

## ➤ SOLERÍAS DE VIVIENDA

- Todas las viviendas tiene aislamiento acústico contra impactos bajo la solería.
- Solería general vivienda de proyecto en vestíbulo, distribuidor, salón, cocina, lavadero y dormitorios de proyecto: Gres porcelánico rectificado de 60x60 con rodapié a juego, modelo de *Pearl Gunni & Trentino*.
- Solería de terraza cubiertas y descubiertas de vivienda de material cerámico de primera calidad con rodapié a juego: Gres porcelánico rectificado de 60x60 modelo *Pearl* de *Gunni & Trentino*.

# AZAHAR

— CONJUNTO RESIDENCIAL —

\* **Opcional** con coste adicional por reforma: *Tarima hidrófuga AC5 Naturdec H2O de Astorga solo en interior de vivienda., según muestras 1530 o 1531 en caseta de ventas.*

## ➤ SOLERÍAS Y REVESTIMIENTOS EN COCINA Y BAÑOS

- Revestimiento de Cocina será el mismo que el resto de vivienda con terminación en pintura plástica, excepto frente de muebles que llevaran la terminación de la encimera elegida.
- Revestimiento de Lavadero de material cerámico de primera calidad, en paño zona húmeda serie Sould White Matt de 75X25 de *Newker* colocado horizontalmente con pavimento de gres porcelánico rectificado de 60x60 antideslizante modelo Pearl de *Gunni & Trentino* y resto de lavadero pintado con rodapié a juego.
- Revestimiento de Baño-1 de material cerámico de primera calidad, en paño completo en zona de ducha y resto de paños con zócalo rematado con listelo metálico, modelo Tevere Sand Matt de 90X30 colocado horizontalmente con pavimento a juego Tevere Sand Matt de 60x60 de *Newker*. Según diseño.
- Revestimiento de Baño-2 de material cerámico de primera calidad, en paño completo en zona de ducha y resto de paños con zócalo rematado con listelo metálico, modelo Lava Grey y Lava Cinder de 90X45 colocado horizontalmente con pavimento a juego Lava Grey de 60x60 de *Newker*. Según diseño.

## ➤ SANITARIOS Y GRIFERÍAS

- Sanitarios de porcelana vitrificada de primera calidad en color blanco, con inodoro con cisterna de doble descarga, 4'5-3'0 litros para ahorro de hasta 60% de agua.
- Lavabo de porcelana sobrecimera de primera calidad color blanco en baño-1 y lavabo mural en baño-2, con espejo en ambos.
- Plato de ducha extraplano de resina con superficie texturizada antideslizante de primera calidad en color blanco en los dos baños.
- Griferías con aireadores para ahorro de agua y duchas con limitador de caudal.
- Grifería monomando con válvula automática en lavabo y bidé, con apertura en frío que reduce el consumo energético y limitador de caudal para ahorro de agua, modelo Eurosmart Cosmopolitan de Grohe.
- Griferías empotradas en ducha más conjunto con rociador en pared y soporte, flexo y ducha, modelo Eurosmart Cosmopolitan de Grohe.

\* **Opcional** para los dos baños con coste adicional por reforma: *instalación de bañera.*

\* **Opcional** para los dos baños con coste adicional por reforma: *instalación de mampara de vidrio según diseño.*

\* **Opcional** para los dos baños con coste adicional por reforma: *grifería termostática Grohtherm.*

\* **Opcional** para los dos baños con coste adicional por reforma: *difusor ducha Euphoria 260.*

# AZAHAR

— CONJUNTO RESIDENCIAL —

## ➤ COCINAS

- Amueblamiento de cocina serie Zenit de Alvic, laminados con terminación laca láser satinada, con gola lacada y zócalo a juego, según diseño de *Ideas cocinas*.
- Electrodomésticos Balay (horno cristal negro, microondas cristal negro, placa inducción biselada).
- Campana integrada con mando a distancia de Frecam o similar.
- Fregadero acero inoxidable bajo encimera de 50cm y grifería monomando de primera calidad.
- Encimera de Silestone, canto recto pulido con revestimiento del mismo material, menor grosor en pared bajo muebles altos.
- Salida de humos de campanas extractoras de 150mm a cubierta.

*Opciones de mejora en cocina con coste adicional: con tramitación en tienda IDEAS COCINAS.*

## ➤ FALSOS TECHOS Y PINTURA

- Falso techo continuo de placa de yeso laminada en toda la vivienda con foseado perimetral decorativo en salón, realizado con placa hidrófuga en baños y cocina, atornilladas a perfiles de acero galvanizado, con registros para instalaciones.
- Falso techos en terrazas cubiertas de vivienda con lamas de aluminio en color oscuro.
- Pintura plástica blanca en techos y paredes del interior de la vivienda con clasificación A+ en calidad interior del aire.

## ➤ FONTANERÍA

- Sistema de producción de agua caliente sanitaria y climatización por aerotermia, con un gran ahorro energético y reducción de las emisiones de CO2 respecto a energías convencionales.
- Tuberías de polietileno reticulado aisladas según normativa.
- Toma de agua bitérmica en lavadora y lavavajillas.
- Toma de agua fría en terrazas cubiertas, descubiertas, lavaderos y jardines privados.

## ➤ SANEAMIENTO

- Instalación según CTE con tuberías de PVC en bajantes y red de pequeña evacuación con sistema insonoro de Terrain y con soportación de abrazaderas isofónicas.
- Colectores de recogida de saneamiento en sótano en PVC serie C hasta puntos de conexión.

# AZAHAR

— CONJUNTO RESIDENCIAL —

## ➤ ELECTRICIDAD

- Grado de electrificación elevado según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT).
- Mecanismos eléctricos en color blanco a elegir por Dirección Facultativa.
- Iluminación LED en techos de baños sobre lavabo.
- Plafones estancos en terrazas.
- Luz de emergencia en pasillo de vivienda.
- Circuito independiente para frigorífico.
- Instalación domótica básica en las viviendas con control wifi de iluminación en salón y dormitorio principal, control de persianas en salón y dormitorio principal, detector de inundación en baños y cocina, detector de humos en cocina.

*\* **Opcional** con coste adicional por reforma: Ampliación de control domótico con puntos de iluminación en la vivienda, aumento de control de persiana en resto de vivienda y control de climatización.*

- Videoportero a color en vestíbulo de vivienda con receptor en entrada al conjunto y en entrada de portales, con llavero de apertura automática.

*\* **Opcional** con coste adicional por reforma: conexión wifi videoportero.*

## ➤ TELECOMUNICACIONES

- Toma de fibra en salón.
- Toma de TV en salón, cocina, dormitorios y terraza.
- Tomas de datos en cada dormitorio y cocina, dos tomas en dormitorio principal y tres tomas en salón.
- Instalación de antena analógica, digital y preinstalación de parabólica.

## ➤ CLIMATIZACIÓN

- Instalación de climatización (frío-calor) mediante unidad de fan-coil en techo de baño y conductos en salón y dormitorios de la vivienda con producción de energía individual en cubierta empleando equipos aerotérmicos.
- Termostato de control digital que dará servicio a fan-coil y equipo de aerotermia.

*\* **Opcional** con coste adicional por reforma: zonificación por estancias con termostato en cada una de ellas.*

# AZAHAR

— CONJUNTO RESIDENCIAL —

➤ VENTILACIÓN EN VIVIENDAS

Ventilación permanente controlada en cada vivienda que asegura la renovación en toda la vivienda según CTE, sistema doble flujo con recuperador de calor.

➤ PORTALES, DISTRIBUIDORES DE PLANTA Y GARAJES

- Portales solados en gres porcelánico de 1ª calidad con felpudo encastrado en acceso a portal. Paredes y techos según diseño por Dirección Facultativa, con pintura plástica lisa en paramentos verticales y techos con decoraciones en porcelánico, aluminio y madera.
- Peldaños de escaleras con gres porcelánico 1ª calidad y rodapié a juego con resto de solería en portal.
- Distribuidores de planta en gres porcelánico de 1ª calidad.
- Iluminación LED controlada por detectores de presencia en portales, distribuidores planta y sótanos de aparcamientos.

➤ SÓTANO DE APARCAMIENTOS Y TRASTEROS

- Pavimento de terminación en sótano en hormigón pulido.
- Puerta de acceso de vehículos con accionamiento automático con mando a distancia.
- Sistema de control de accesos a sótano de trasteros y aparcamientos.
- Sistema de detección de incendios y CO2 formado por sensores, sirenas y sistema automatizado de ventilación.
- Sistema de extinción de incendios formado por BIES, grupo contraincendios, extintores portátiles.
- Trasteros pintados con pintura plástica lisa y solados con plaqueta cerámica.
- Preinstalación para recarga de vehículos en cada plaza de aparcamiento a la centralización eléctrica de su portal.

➤ OTRAS INSTALACIONES

Viviendas en planta baja con jardín de uso privado y césped artificial de primera calidad en zona no solada.

# AZAHAR

— CONJUNTO RESIDENCIAL —

## ➤ ZONAS COMUNES

- Recinto privado.
- Piscina colectiva cloración salina, terminada con plaqueta cerámica y gresite de primera calidad, con duchas e iluminación nocturna, cumpliendo normativa vigente.
- Zonas ajardinadas con riego automático.
- Parque infantil con solería especial y certificado de homologación.
- Ascensores de bajo consumo, maniobra selectiva en bajada, cortina fotoeléctrica y sistema de rescate, para 6 personas, con puertas automáticas y suelo de piedra natural. Puertas de acero inoxidable en todas las plantas.
- Buzones inteligentes individuales por vivienda.
- Preinstalación de CCTV.

## ➤ CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

- Mejoras constructivas de aislamiento para optimizar consumo energético y garantizar el confort del usuario.
- Sistemas de climatización y ventilación eficientes.
- Uso de iluminación LED combinada con detectores de presencia en zonas comunes para garantizar consumo y óptimo ahorro energético.
- Uso de griferías y sanitarios de bajo consumo para reducir coste mensual de consumo de agua.
- Uso de electrodomésticos eficientes para mayor eficiencia y menor consumo.
- Uso de materiales respetuosos con el medio ambiente y que mejoran la calidad interior del aire en la vivienda.
- Calificación energética de proyecto: B.

# AZAHAR

— CONJUNTO RESIDENCIAL —

## INFORMACIÓN Y SEGUROS

- ◆ Cantidades entregadas durante la construcción avaladas conforme a lo dispuesto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), a cuenta del vendedor, que serán ingresadas en la cuenta especial número ES63 0182 8990 1602 0000 2660. Asimismo, conforme a lo establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación, el vendedor suscribirá la póliza de Seguro Decenal, designando una empresa para el control de la calidad en cimentación y estructura, tanto en proyecto como en ejecución de obra.
- ◆ Al firmar la escritura pública de propiedad el comprador habrá de constituir unas provisiones de fondos para hacer frente a los gastos de Notaría, Registro de la Propiedad y Actos Jurídicos Documentados.
- ◆ El amueblamiento que aparece en los planos es meramente informativo.
- ◆ A la entrega de la vivienda, se constituirá un fondo de comunidad con la entrega de 600,00 Euros por parte del propietario de cada vivienda.
- ◆ Libro de garantía de cada una de las unidades de obra, conteniendo además documentación e instrucciones de uso de la vivienda y del conjunto, a la entrega de la vivienda. Asimismo, estará a disposición del cliente el Libro del Edificio con el contenido establecido por la normativa vigente en materia de vivienda.

# AZAHAR

— CONJUNTO RESIDENCIAL —

## **ASPECTOS ECONÓMICOS**

### Precio:

En la nota explicativa sobre precios y formas de pago que se adjunta al presente documento viene expresada la fórmula de pago propuesta por la promotora, en la que existe un pago a la reserva del inmueble como señal, que forma parte del precio, uno a la formalización del contrato, varios pagos durante la construcción y uno final a la entrega de llaves. Para los aparcamientos y trasteros se propone la misma cadencia que se ha fijado para la vivienda. No obstante, será tenida en consideración cualquier otra fórmula de pago propuesta por el cliente.

La validez temporal de dicho precio viene indicada en la correspondiente nota explicativa sobre precios y formas de pago.

Respecto de los tributos y aranceles que gravan la transmisión de los inmuebles, tenemos que indicar los siguientes:

### IVA:

Se indica en la nota explicativa sobre precios y formas de pago la sujeción de cada uno de los pagos a realizar al IVA correspondiente, encontrándose la transmisión de las viviendas y de sus anejos, hasta un máximo de dos aparcamientos, sujeta al 10%. Cualquier cambio normativo, daría lugar a la regularización correspondiente.

### ITP y AJD:

La transmisión está sujeta igualmente, en el momento de la formalización de la escritura pública, al 1,2% por el concepto de Actos Jurídicos Documentados, sobre el precio total sin incluir el IVA.

### Aranceles Notariales:

1. Por los instrumentos de cuantía se percibirán los derechos que resulten de aplicar al valor de los bienes objeto del negocio documentado la siguiente escala:
  - a) Cuando el valor no exceda de 6.010,12 euros: 90,151816 euros.
  - b) Por el exceso comprendido entre 6.010,13 y 30.050,61 euros: 4,5 por mil.
  - c) Por el exceso comprendido entre 30.050,62 y 60.101,21 euros: 1,50 por mil.
  - d) Por el exceso comprendido entre 60.101,22 y 150.253,03 euros: 1 por mil.
  - e) Por el exceso comprendido entre 150.253,04 y 601.012,10 euros: 0,5 por mil.
  - f) Por lo que excede de 601.012,10 euros hasta 6.010.121,04 euros: 0,3 por mil.

Por lo que excede de 6.010.121,04 euros el Notario percibirá la cantidad que libremente acuerde con las partes otorgantes.

2. Los derechos establecidos en el apartado 1, se reducirán un 25% en los préstamos y créditos personales o con garantía hipotecaria.

# AZAHAR

— CONJUNTO RESIDENCIAL —

## Aranceles Registrales:

### Presentación.

Por el asiento de presentación de cada título, cualquiera que sea el número de documentos complementarios que lo acompañen, ya se presenten al tiempo o dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, cualquiera que sea la clase y número de asientos que se pretendan, las fincas que comprenda y las notas complementarias que dé lugar el asiento de presentación, incluida, en su caso, la nota de suspensión o denegación del asiento solicitado 6,010121 euros.

### Inscripciones.

Por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas:

- a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros 24,040484 euros.
- b) Por el exceso comprendido entre 6.010,13 y 30.050,61 euros, 1,75 por 1.000.
- c) Por el exceso comprendido entre 30.050,62 y 60.101,21 euros, 1,25 por 1.000.
- d) Por el exceso comprendido entre 60.101,22 y 150.253,03 euros, 0,75 por 1.000.
- e) Por el exceso comprendido entre 150.253,04 y 601.012,10 euros, 0,30 por 1.000.
- f) Por el valor que exceda de 601.012,10 euros 0,20 por 1.000.
- g) El arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90 por 100 y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria.

En todo caso, el arancel global aplicable no podrá superar los 2.181,673939 euros.

Cargas y servidumbres: la venta se efectúa con cuantos derechos, usos, servicios y servidumbres sean inherentes a las propiedades descritas a continuación, incluidas las partes proporcionales que les correspondan en los elementos comunes del conjunto, libre de arrendatarios y ocupantes.

**\* NOTA: el precio está fijado considerando que todos los gastos e impuestos anteriores son por cuenta de la parte compradora.**

# AZAHAR

— CONJUNTO RESIDENCIAL —

## **DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA Y SUS ANEJOS**

Las viviendas podrán ser de 2 y 3 dormitorios. Constan de salón comedor, cocina (en algunos casos integrada), lavadero, terraza, baño en dormitorio principal y baño secundario. Las plantas bajas disponen de terraza descubierta, con jardín de uso privado en algún caso, y los áticos son dúplex con terraza descubierta.

Las superficies de las propiedades elegidas son las que se detallan a continuación:

	PORTAL	PLANTA	TIPO	Nº DORMITORIOS	SUPERFICIE ÚTIL	SUPERFICIE ÚTIL S/DECRETO	CUOTA PARTICIPACIÓN
VIVIENDA							

	PLANTA	NÚMERO	SUPERFICIE ÚTIL	CUOTA PARTICIPACIÓN
APARCAMIENTOS				
TRASTEROS				

## **TÍTULO JURÍDICO**

La Compañía **EDIPSA** es dueña de la parcela de terreno denominada R.7-2 del Sector R-1.6 del P.G.O.U. de Torremolinos, en virtud de escritura de compraventa ante el Notario D. José Sánchez Aguilera, bajo su protocolo número 782 de fecha 3 de abril de 2020.

La construcción que se está llevando a efecto ha sido objeto, a expensas del **VENDEDOR**, de Declaración de Obra Nueva con fecha 23 de diciembre de 2021 ante el notario de Málaga D. José Membrado Martínez, número 4267 de su Protocolo.

## **DATOS PRÉSTAMO HIPOTECARIO**

Sobre la referida promoción el **VENDEDOR** ha suscrito un préstamo hipotecario con la entidad BANCO BILBAO VIZCAYA (BBVA) por importe de **SEIS MILLONES SETENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS (6.076.350,00€) EUROS**.

El préstamo se pacta por un plazo máximo de 32 años y 11 meses, contados a partir del primero de enero de dos mil veintidós. Este plazo incluye un período de carencia de 36 meses.

# AZAHAR

— CONJUNTO RESIDENCIAL —

Las condiciones financieras para los subrogados son las siguientes:

- Plazo: 359 cuotas mensuales.
  
- Tipo interés:
  - Período de interés inicial (12 primeros meses): Euribor 1 año + 1,99%.
  - Período interés variable (revisiones semestrales): Euribor 1 año + 2,050%.

*“El tipo de interés vigente, aplicable en cada período de interés, podrá ser objeto de una bonificación semestral siempre que al menos uno de los prestatarios mantenga los productos o servicios que, a su expresa solicitud, tenga suscritos o domiciliados en el Banco y/o la Aseguradora”.*
  
- Comisión subrogación: 0,40%, en los supuestos en los que no sea de aplicación la LCCI.
  
- Gastos por reclamación de posiciones deudoras: 30,00 €.
  
- Compensación o comisión por reembolso anticipado, total o parcial.

Para los adquirentes a los que resulte de aplicación la LCCI, el banco tendrá el derecho a percibir una comisión o compensación por reembolso anticipado, total o parcial:

  - 0,15% los 5 primeros años, sin que pueda exceder del importe de la pérdida financiera, entendiéndose por tal la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo.
  - 0,00% a partir del 6º año.

Siempre que sea persona jurídica que tribute por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión en el Impuesto de Sociedades y no resulte aplicable al préstamo las disposiciones de la LCCI, el banco tendrá derecho a percibir una compensación por desistimiento total o parcial:

- 0,50% los 5 primeros años, sin que pueda exceder del importe de la pérdida financiera, entendiéndose por tal la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo.
- 0,25% a partir del 6º año.

En las amortizaciones anticipadas, totales o parciales, realizadas por una persona jurídica que no tribute por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión en el Impuesto de Sociedades y no resulte aplicable al préstamo las disposiciones de la LCCI, el banco no percibirá la compensación por desistimiento antes pactada, pero sí devengará a su favor una comisión por reembolso del 1% del capital que se amortiza anticipadamente. En todo caso, cuando el reembolso sea por subrogación de acreedor la comisión será del 0,5% del capital que se amortiza anticipadamente.

# AZAHAR

— CONJUNTO RESIDENCIAL —

## **EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

Las obras se encuentran en fase de estructura, bajo el número de expediente OMT/32/20.

## **CONDICIONES DEL CONTRATO**

Para la compraventa, se realiza en primer lugar un documento de reserva de los inmuebles que posteriormente serán objeto del contrato de compraventa. Para la realización de dicha reserva, el cliente tendrá que abonar la cantidad de 5.000,00 Euros más IVA en concepto de señal, cantidad que forma parte del precio total de los inmuebles.

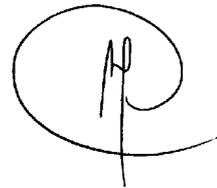
Una vez obtenida la Licencia de Obras y formalizado el préstamo hipotecario, se suscribirá un contrato de compraventa, cuyo modelo está a disposición del cliente. Sobre dicho modelo podrán realizarse las modificaciones necesarias resultado de las condiciones especiales que pudieran pactarse.

En dicho contrato, específicamente se señala que el cliente no soportará los gastos derivados de la titulación que corresponden al vendedor.

También se indica la posibilidad que tienen ambas partes para compelerse recíprocamente a la elevación a público de la compraventa desde que hubiera consentimiento y demás requisitos para su validez, así como el derecho del consumidor a la elección del notario.

\* La documentación acreditativa del contenido de este Documento Informativo se encuentra a disposición del cliente para su consulta en la oficina central de **EDIPSA**, sita en calle Puerta del Mar 20, 1ª Planta (29005-Málaga).

**EDIFICACIONES PORRAS FONTIVEROS, S.A.**  
**Por Poder**



Fdo: Miguel Ángel Cintas Troyano.