

# edipsa

# POSIDONIA

## Documento de Información Abreviada

**70 viviendas, áticos y local comercial**  
**2, 3 y 4 dormitorios**  
Sector La Colina - Los Álamos  
Torremolinos  
Málaga

Edificaciones Porras Fontiveros S.A.  
www.edipsa.es  
edipsa@edipsa.es

Oficina central:  
Puerta del Mar 20 1º  
29005-Málaga  
952607788 - 952215053

Oficina de ventas:  
Calle Dr. Roberto Olarra  
29620-Torremolinos (Málaga)  
951944908  
650466045

v20230907



ER-1739/2002



GA-2009/0125



SST-0035/2017



# edipsa POSIDONIA

- 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 Posidonia**, situado sobre la parcela de terreno denominada R-3.1.B, del sector R.2-6 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 2169, Libro 341, Folio 199, Finca 5428, Inscripción 3ª.
- III. En la parcela mencionada se va a construir un edificio que conforma el **C.R. Edipsa Posidonia**, compuesto por 70 viviendas, aparcamientos y trasteros de promoción libre según 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).

# edipsa POSIDONIA

## **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 Endesa.

Según la instrucción TTC-BT 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 DB-HS.

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.

# edipsa POSIDONIA

- **INSTALACIÓN DE AIRE ACONDICIONADO**

La vivienda dispone de instalación de aire acondicionado mediante conductos bajo falso techo de yeso 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.I. en planta sótano y un armario R.I.T.S en cubierta, 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 del CTE, 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.

# edipsa POSIDONIA

- **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.

# edipsa POSIDONIA

## **DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

El Conjunto Residencial “Edipsa Posidonia” se encuentra ubicado entre la Avda. Salvador Dalí y la calle Doctor Roberto Olarra, en el Sector R-2.6 del PGOU de Torremolinos, entre el apeadero del tren de cercanías de Los Álamos y el Sanatorio Marítimo. Enfrente de este conjunto se sitúa el colegio Atenea.

El C.R. “Edipsa Posidonia” está compuesto por 70 viviendas repartidas en 2 bloques con 5 portales.

Las viviendas se disponen en planta baja, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y ático, con la siguiente distribución:

11 unidades de 4 dormitorios.

31 unidades de 3 dormitorios.

28 unidades de 2 dormitorios.

Se ha proyectado un conjunto residencial cerrado con acceso tanto a la Avda. Salvador Dalí como a la Calle Doctor Roberto Olarra. En su interior, se dispondrán las zonas comunes y de esparcimiento donde destacan los amplios jardines y la zona de piscina. Además, dispondrá de un área de juegos infantiles y de calistenia.

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 Avda. Salvador Dalí, con bajada a través de los ascensores y escaleras de los portales 1, 2, 3, 4 y 5.

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.

# edipsa POSIDONIA

## **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, fancoil, 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 distribuidor que conducirán la impulsión hasta todas las dependencias mediante rejillas (excepto baños y cocinas no integradas).
- Para el control del sistema se ha previsto un termostato de control digital que dará servicio al fancoil 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 teleducha con limitador de caudal.

### ➤ **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.

# edipsa POSIDONIA

- 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 más homogénea.
- Sistema de oscurecimiento en salón y dormitorios mediante persianas de aluminio motorizadas.

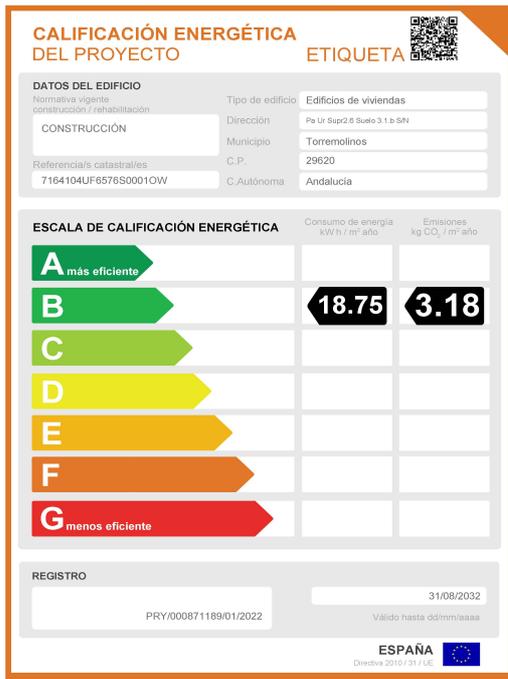
## ➤ **OTRAS INSTALACIONES**

- 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.

# edipsa POSIDONIA

## CERTIFICADO EFICIENCIA ENERGÉTICA

Portal - 1



Portal - 2



Portal - 3



Portal - 4



# edipsa POSIDONIA

## **MEMORIA DE CALIDADES**

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

### **1. 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.

### **2. 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.

### **3. 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.

### **4. 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.

### **5. CUBIERTAS**

---

Terraza técnica en la que están situadas las unidades exteriores de los equipos de aerotermia, terminada 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.

# edipsa POSIDONIA

## **6. CARPINTERÍA EXTERIOR**

---

Ventanas y puertas exteriores de vivienda (abatibles, correderas, oscilobatientes y fijas 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 y áticos con rejas en baños, cocina y lavadero.

Lavaderos exteriores con puerta de aluminio abatible con vidrio traslúcido y tendedero protegido con celosías de lamas de aluminio y lavaderos interiores con carpintería de madera lacada en blanco.

## **7. 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, según diseño 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 condena en baños y dormitorio principal.

Puerta de cocina y en vestíbulo (si tienen esta puerta) con vidrio traslúcido.

Puerta de salón de una o doble hoja con vidrio traslúcido.

Armarios modulares tipo block con puertas correderas y en algún caso 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 si lo admite la distribución.*

## **8. SOLERÍAS DE VIVIENDA**

---

Todas las viviendas tienen aislamiento acústico contra impactos bajo la solería.

Solería general vivienda de proyecto en vestíbulo, distribuidor, salón, cocina, lavadero y dormitorios, con rodapie a juego de gres porcelánico de primera calidad [modelo Petralava Arena C1 de 60x60 de Saloni](#).

Solería de terrazas cubiertas y descubiertas de vivienda con rodapie a juego de gres porcelánico de primera calidad [modelo Petralava Arena C2 de 60x60 de Saloni](#).

*Opcional por reforma sin coste: modelo Petralava Marfil C1 de 60x60 en interior vivienda con rodapié a juego de Saloni.*

*Opcional con coste adicional por reforma: Tarima AC5 BIONYL PRO en interior de vivienda con rodapié a juego de Astorga, apta para zonas húmedas, 2 modelos a elegir.*

# edipsa POSIDONIA

## 9. 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 llevarán la terminación de la encimera elegida.

Revestimiento de lavadero de material cerámico de primera calidad, en paño zona húmeda [modelo Sintesis Blanco de 60X30 de Saloni](#) colocado horizontalmente, con pavimento general de la vivienda y resto lavadero pintado con rodapie a juego.

Revestimiento de baño principal de material cerámico de primera calidad, [modelo Deco Bremen Roble Natural de 90x31](#) en paño fondo zona ducha y [modelo Vela Smoked de 90x31](#) resto de paños con pavimento a juego [modelo Bremen Natural de 120x19 de Porcelanosa](#) según diseño.

Revestimiento de baño secundario de material cerámico de primera calidad, [modelo Limit Vela Natural de 90x31](#) en paño fondo zona bañera y [modelo Vela Natural de 90x31](#) en resto de paños con pavimento a juego [modelo Vela Natural de 44'3x44 de Porcelanosa](#) según diseño.

*Opcional por reforma sin coste: modelo Limit Urban Acero Nature en paño fondo zona ducha o bañera y modelo Urban Acero Nature en resto de paños con pavimento a juego modelo Urban Acero Nature de Porcelanosa según diseño.*

## 10. SANITARIOS Y GRIFERÍAS

---

Sanitarios de porcelana vitrificada de primera calidad en color blanco, con inodoro con cisterna de doble descarga.

Lavabo de porcelana de 1ª calidad color blanco en baño principal, [modelo Slender Borde fino circular sobre encimera modelo Project Wood de Porcelanosa](#).

Lavabo mural de porcelana de 1ª calidad color blanco en baño secundario, [modelo Pure Line Reb de Porcelanosa](#).

Espejo sobre lavabo en baño principal y en baño secundario [modelo Lite de Porcelanosa](#).

Plato de ducha en baño principal de 100x70 de resina con superficie texturizada antideslizante de primera calidad en color blanco [de Porcelanosa](#).

Bañera con asas en baño secundario de primera calidad en color blanco [de Porcelanosa](#).

Grifería en baño principal en lavabo, monomando de caño alto [modelo Eurosmart Cosmopolitan de Grohe](#).

Grifería en baño secundario en lavabo, monomando [modelo Eurosmart Cosmopolitan de Grohe](#) con válvula automática y apertura en frío que reduce el consumo energético y limitador de caudal para ahorro de agua. Resto de grifería de baños [modelo Eurosmart Cosmopolitan de Grohe](#).

Griferías con aireadores incorporados como medida de ahorro de agua y teleducha con limitador de caudal.

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

*Opcional con coste adicional por reforma: plato de ducha de otra dimension.*

*Opcional con coste adicional por reforma: grifería termostática en bañera y ducha.*

# edipsa POSIDONIA

## **11. COCINAS**

---

Amueblamiento de cocina, laminados con terminación laca láser satinada, con gola lacada y zócalo a juego, según diseño de *Ideas cocinas*.

Electrodomésticos Balay (campana decorativa, horno, microondas, placa inducción biselada).

Fregadero de acero inoxidable bajo encimera y grifería monomando de primera calidad.

Encimera de Silestone canto recto pulido con revestimiento del mismo material de menor grosor en pared bajo muebles altos.

Salida de humos de campanas extractoras de 150mm a cubierta.

*Opciones en cocina con coste adicional por reforma: con tramitación en tienda IDEAS cocinas.*

## **12. FALSOS TECHOS Y PINTURAS**

---

Techos de escayola lisos en terrazas de vivienda.

Techos de yeso laminado en vestíbulo, distribuidor, baños y cocina.

Techo desmontable en baño secundario y lavadero para instalaciones.

Pintura plástica blanca en techos y paredes del interior de la vivienda con clasificación A+ en calidad interior del aire.

## **13. FONTANERÍA**

---

Sistema de producción de agua caliente sanitaria con captación y climatización por Aerotermia, con un gran ahorro energético y reducción de emisiones de CO<sub>2</sub> respecto a energías convencionales.

Tuberías de polietileno reticulado aisladas según normativa.

Toma de agua fría en terrazas y lavaderos exteriores.

## **14. 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.

# edipsa POSIDONIA

## **15. ELECTRICIDAD**

---

Grado de electrificación elevado según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT).

Mecanismos eléctricos en color blanco a elegir por la dirección facultativa.

Plafones estancos en terrazas.

Luz de emergencia en distribuidor o vestíbulo de vivienda.

Circuito independiente para frigorífico.

Preinstalación domótica básica en las viviendas.

Videoportero a color en vestíbulo de vivienda con receptor en entrada al conjunto y entrada de portales.

*Opcional con coste adicional por reforma: paquetes de domótica para control luces, persianas y alarmas técnicas.*

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

## **16. TELECOMUNICACIONES**

---

Toma de fibra en salón.

Toma de TV en salón, cocina, dormitorios y terraza.

Toma 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.

## **17. CLIMATIZACIÓN**

---

Instalación de climatización (frio-calor) mediante unidad de fan-coil en techo de baño y conductos en salón y dormitorios de la vivienda con producción de energía individual empleando equipos aerotérmicos.

Termostato de control digital que dará servicio a fan-coil y equipo de Aerotérmia.

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

## **18. 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.

# edipsa POSIDONIA

## **19. PORTALES Y DISTRIBUIDORES DE PLANTA**

---

Portales solados en gres porcelánico de 1ª calidad con felpudo encastrado en acceso a portal. Paredes y techos según diseño dirección facultativa, con pintura plástica lisa en paramentos verticales y techos.

Peldaños de escaleras con gres porcelánico 1ª calidad y rodapié a juego con resto solería 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.

## **20. 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 CO<sub>2</sub> 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.

## **21. OTRAS INSTALACIONES**

---

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

## **22. ZONAS COMUNES**

---

Recinto privado.

Piscina colectiva cloración salina, terminada con plaqueta cerámica y gresite de primera calidad e iluminación nocturna, con duchas, aseos y vestuario, cumpliendo normativa vigente.

Zonas ajardinadas con riego automático.

Parque infantil con solería especial y certificado de homologación.

Zona de calistenia para adultos.

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 portal planta baja.

Preinstalación de CCTV.

# edipsa POSIDONIA

## 23. 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 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.**



Portal - 5

# edipsa POSIDONIA

## **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; se irán ingresando en la cuenta especial ES3201828990150200003267 de BBVA. Asimismo, conforme a lo establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación, el vendedor ha suscrito la póliza de Seguro Decenal número 07529303 con CASER, teniendo como empresa para el control de la calidad en cimentación y estructura, tanto en proyecto como en ejecución de obra, a C&F Ingeniería de la Edificación y Patología S.L.

**Hipoteca:** constituida con la entidad BBVA, con fecha 21 de noviembre de 2.022, ante el Notario D. Juan Carlos Martín Romero, número de protocolo 7489.

**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.**

## **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.

# edipsa POSIDONIA

## 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.

## 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.

# edipsa POSIDONIA

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.**

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

Las viviendas podrán ser de 2, 3 y 4 dormitorios. Constan de salón comedor, cocina (en algunos casos integrada), lavadero interior o exterior, terraza, baño en dormitorio principal y baño secundario. Las plantas bajas disponen de terraza descubierta, con jardín de uso privado en algún caso, habiendo dos dúplex, y los áticos tienen amplias terrazas descubiertas.

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.3-1-B del Sector R-2.6 del P.G.O.U. de Torremolinos, en virtud de escritura de dación en pago ante el Notario D. José Sánchez Aguilera, bajo su protocolo número 782 de fecha 3 de abril de 2020.

Declarada la Obra Nueva con fecha 21 de noviembre de 2.022, ante el Notario D. Juan Carlos Martín Romero, con número de protocolo 7488.

# edipsa POSIDONIA

## **DATOS PRÉSTAMO HIPOTECARIO**

Sobre la referida promoción el **VENDEDOR** ha suscrito un préstamo hipotecario con la entidad BANCO BILBAO VIZCAYA (BBVA) por importe de **VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (24.350.000,00 €)**.

El préstamo se pacta por un plazo máximo de 32 años y 11 meses, más el período de ajuste desde la formalización de esta escritura hasta el 30 de noviembre de 2.022. Este plazo incluye un período de carencia de 36 meses.

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 anuales): Euribor 1 año + 2,050%.

*“El tipo de interés vigente, aplicable en cada período de interés, podrá ser objeto de una bonificación anual, como máximo del 1%, 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: en los supuestos en los que no sea de aplicación la LCCI, 0,25% si es primera transmisión y 2% en sucesivas transmisiones.
- 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.
- 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 0,50% del capital que se amortiza anticipadamente. En todo caso, cuando el reembolso sea por subrogación de acreedor la comisión será del 0,50% del capital que se amortiza anticipadamente.

# edipsa POSIDONIA

## **EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

Las obras se inician con fecha 17 de octubre 2.022, conforme a los expedientes OMT/54/21 y OMT/12/22. Actualmente se encuentra en fase de finalización de la estructura. Fecha prevista de entrega, primer trimestre de 2.025.

## **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.

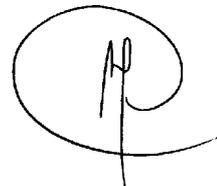
Antes de que transcurra un mes desde la formalización de dicho documento o de que se haya obtenido la Licencia de Obras, se suscribirá un contrato de compraventa, cuyo modelo está a disposición del cliente. Sobre dicho modelo podrán realizarse las modificaciones necesarias resultado de las condiciones 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.