

EDIFICIO SOLERA

AV. del CERRO FALÓN Nº 22
SANLÚCAR DE BARRAMEDA (Cádiz)



PROYECTO INMOBILIARIO DE OBRA NUEVA DE
DIECIOCHO VIVIENDAS PLURIFAMILIARES CON GARAJES Y
TRASTEROS VINCULADOS BAJO RASANTE

DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO (D.I.A.)

Promueve: INDECOSUR, S.L.

Julio 2023

1.- SOCIEDAD PROMOTORA:

- Nombre o Razón Social: INDECOSUR, S.L.

- C.I.F.: B91951897
- Domicilio: Carretera Nacional IV, Km. 550. Pol. Ind. Los Merinales, nave 16E 41703 Dos Hermanas (Sevilla)
- Teléfonos: +34650871851
Email: info@alojaconsultoria.com
- Inscripción en el Registro Mercantil: Registro Mercantil de Sevilla, Tomo 5451, Libro 0, Folio 169, Sección 8, Hoja SE91655, Inscripción 1
- Fecha de constitución: 12 de julio de 2011

2.- DIRECCIÓN FACULTATIVA

- Arquitectos autores del proyecto: Dña. CAROLINA URETA MUÑOZ y D. JOSÉ ANTONIO GIL HERNÁNDEZ.

- Domicilio: Calle Bartolomé de Medina nº 1, 1ºCC. 41004 Sevilla
- Nº de Colegiados: 5550 y 5820 respectivamente C.O.A.S. (Colegio Oficial de Arquitectos Sevilla)

- Arquitecto Técnico director de obras: D. CARLOS VIDAL MONTALDO

- Domicilio: Camino de Mejina 9. 41807 Espartinas (Sevilla)
- Nº de Colegiado: 5116 de COAAT-SE (Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Sevilla)

3.- EMPRESA CONSTRUCTORA.

Pilotaje: Perforaciones Expoa, S.L.

Estructura: HYF Obras y Servicios, SLU.

Resto de obra: por determinar

4.- LOCALIZACIÓN DE LA PROMOCIÓN

Sanlúcar de Barrameda se sitúa en la costa atlántica de Andalucía, siendo una de las principales poblaciones de la provincia de Cádiz. Concretamente está enclavada en el margen izquierdo de la desembocadura del río Guadalquivir y frente a una de las principales reservas naturales del continente europeo, el Parque Nacional de Doñana. Su entorno, rodeado de naturaleza, río, parques naturales y campiña, está muy valorado desde el punto de vista medioambiental. Limita al norte con el río Guadalquivir, el Parque Nacional de Doñana y el término municipal de Trebujena; al este con el de Jerez de la Frontera; al sur con los de Rota y el Puerto de Santa María y, al oeste, con el municipio de Chipiona, el océano Atlántico y nuevamente el río Guadalquivir. Tiene como capitales de provincias más cercanas a Cádiz (57 kilómetros) y a Sevilla (100 kilómetros).

La comunicación interior se realiza a través del servicio de Transporte Urbano de Sanlúcar de Barrameda, que cuenta con siete líneas para conectar todas las zonas de la ciudad.



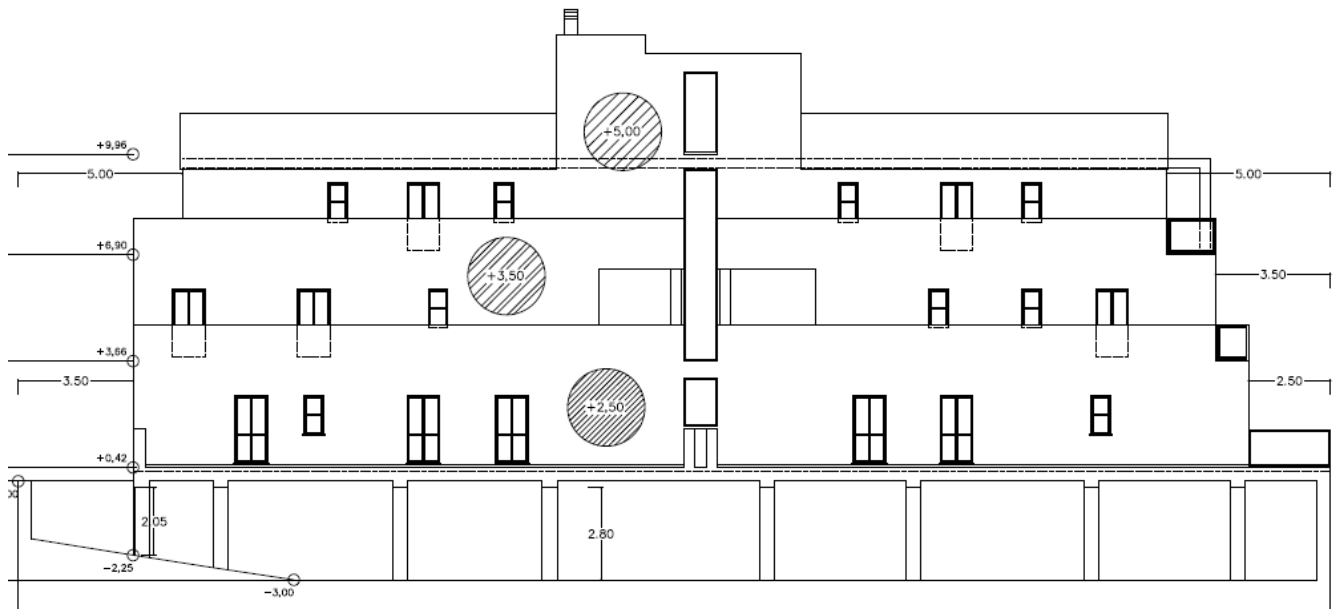
Las comunicaciones, en el ámbito provincial como regional, están garantizadas con una variada red de carreteras comarcales, provinciales y nacionales y a través de medios de alta tecnología y rapidez como el tren de alta velocidad (AVE) a 100 kilómetros y los aeropuerto de Jerez de la Frontera a tan solo 30 kilómetros y el de Sevilla.

5.- ALZADOS DEL EDIFICIO

Alzado a Av. del Cerro Falón



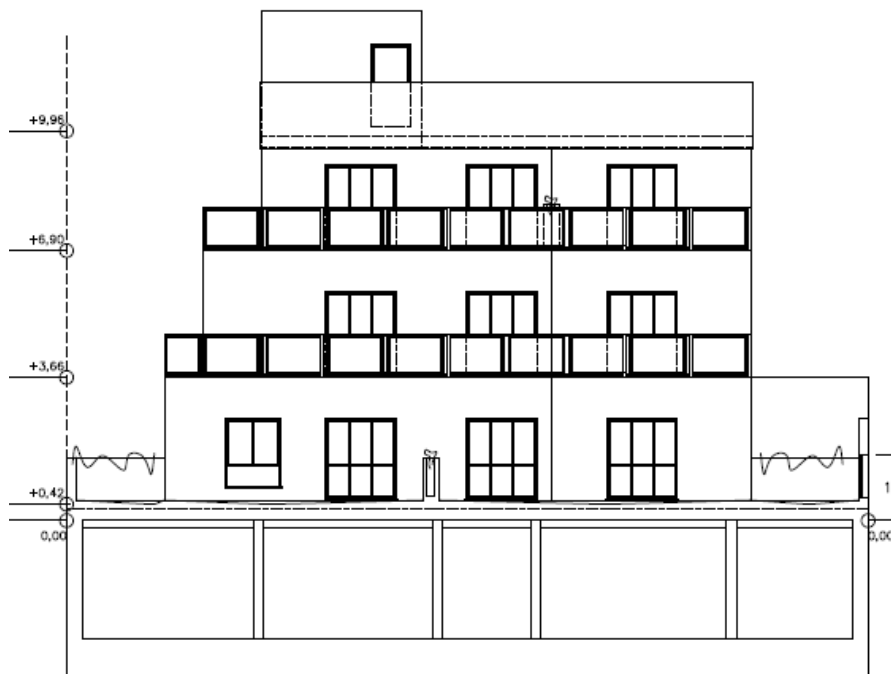
Alzado a lindero edificios en Av. del Guadalquivir



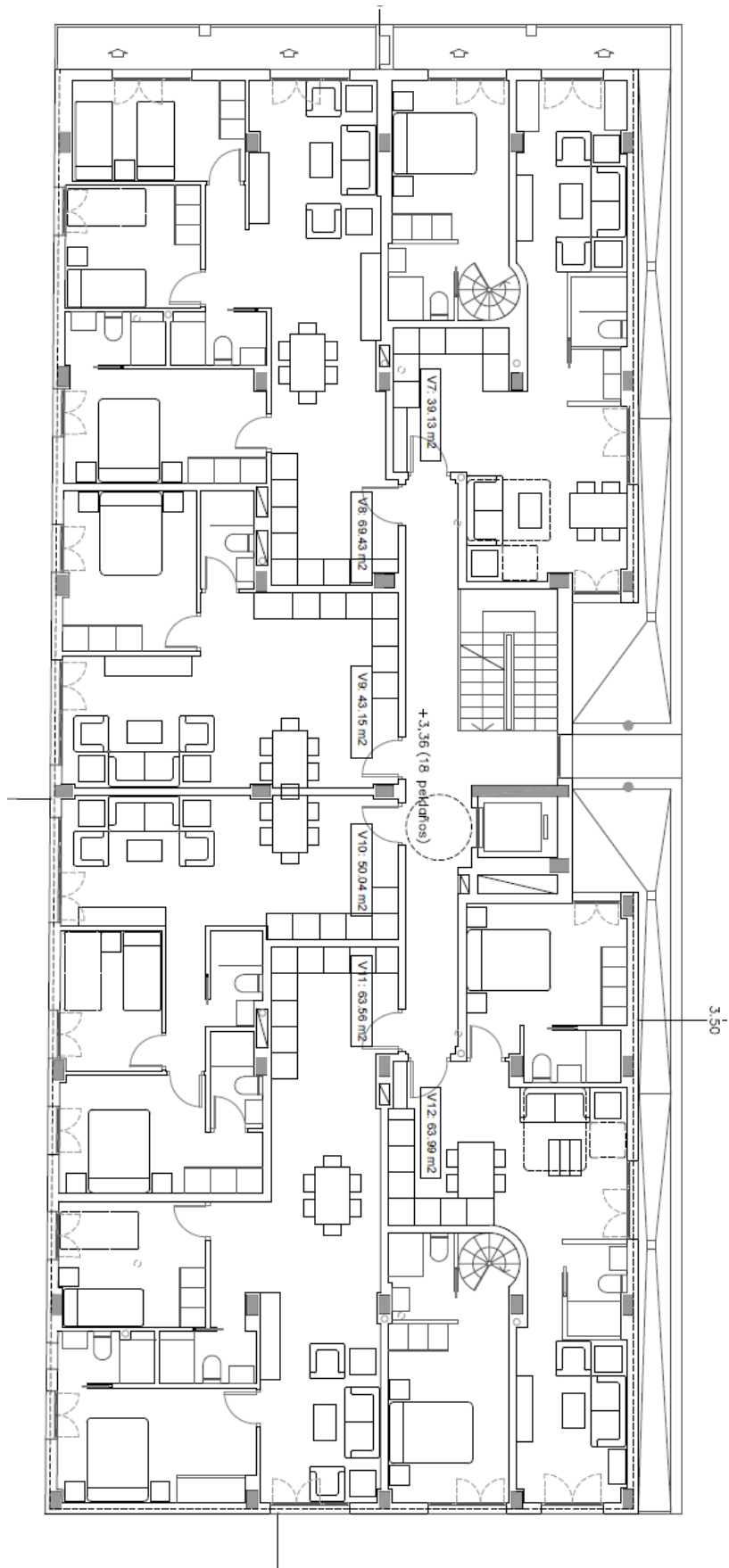
Alzado a lindero Av. del Cerro Falón 20



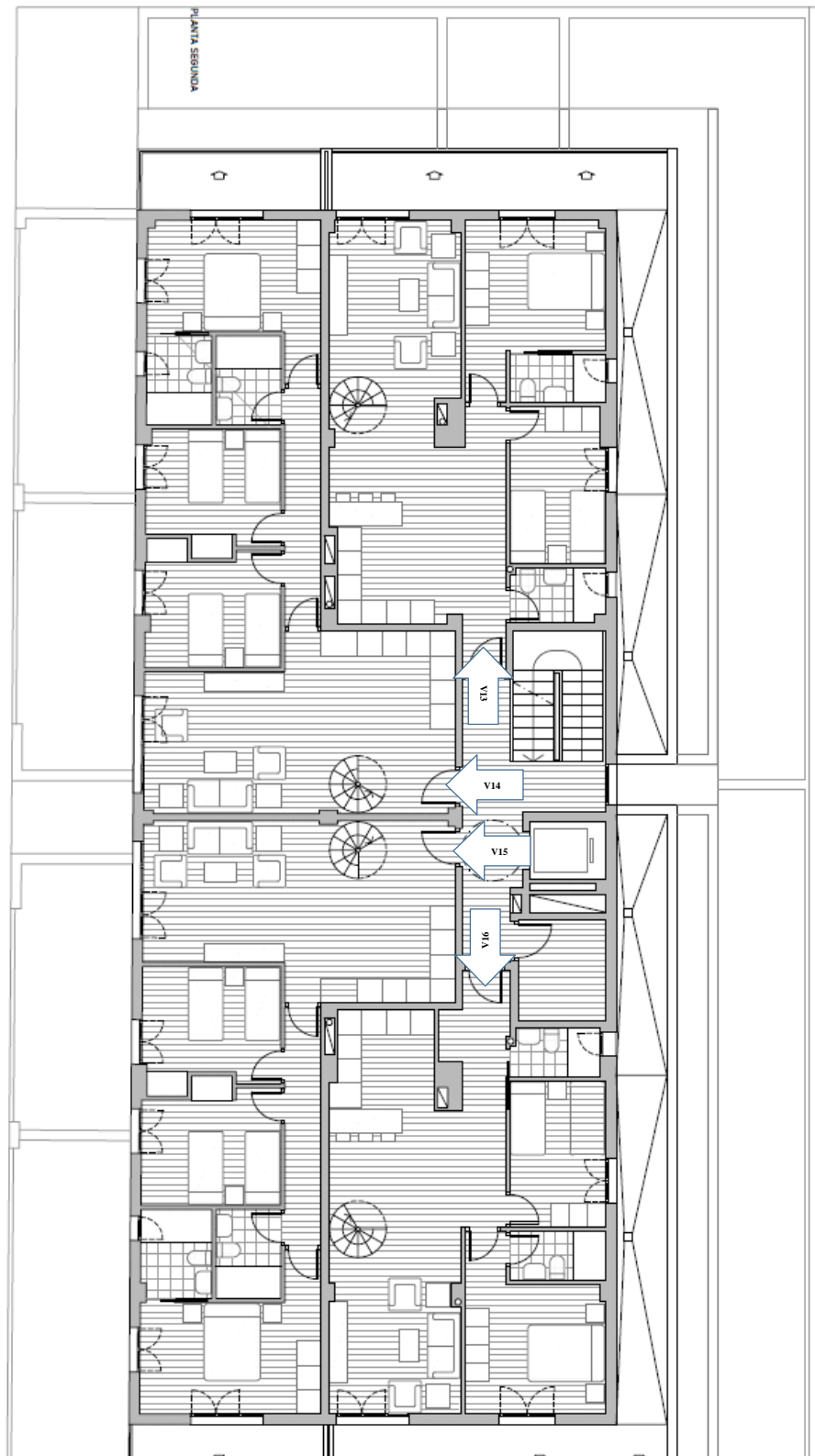
Alzado a lindero Av. del Cerro Falón 24



Planta Primera

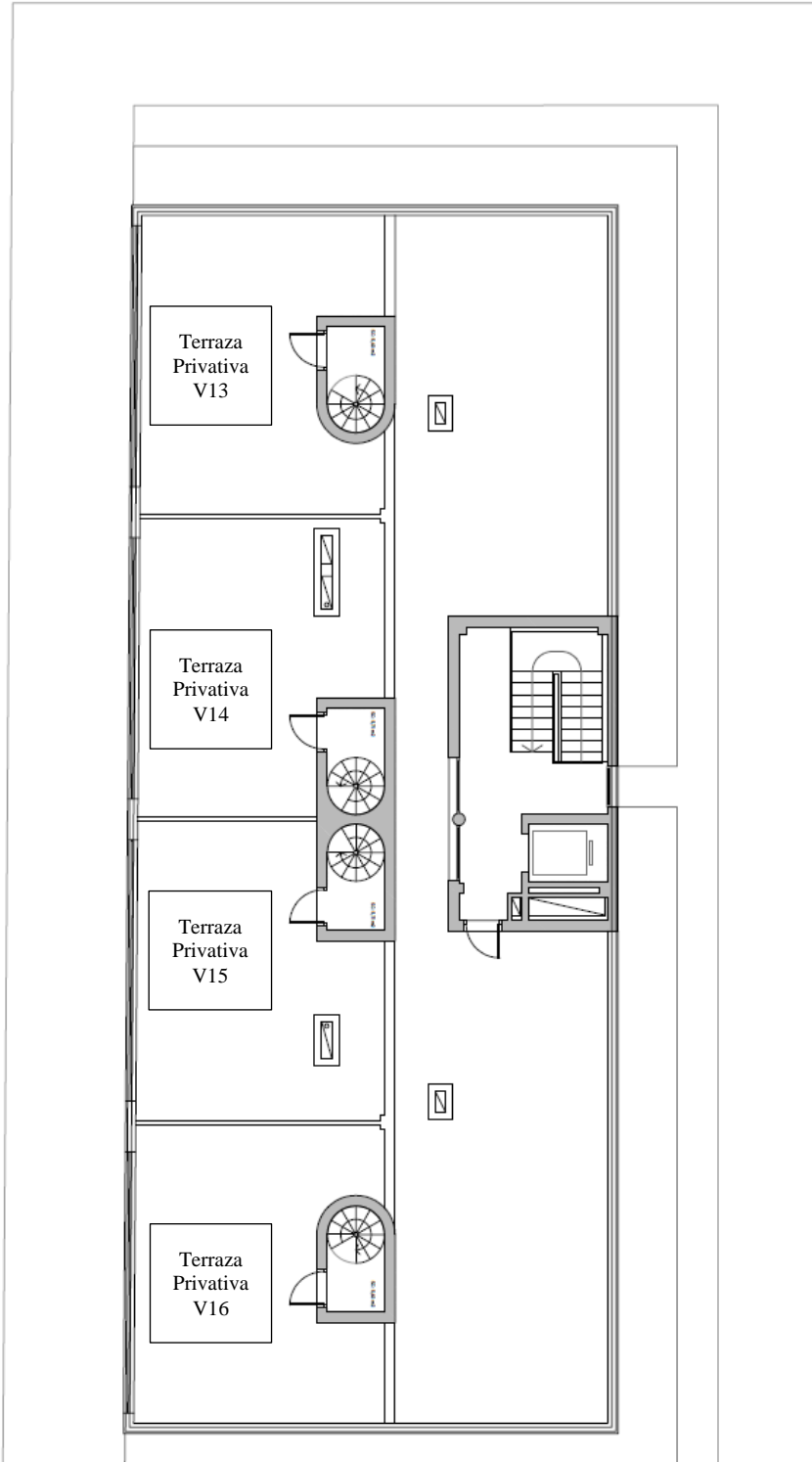


Planta Segunda

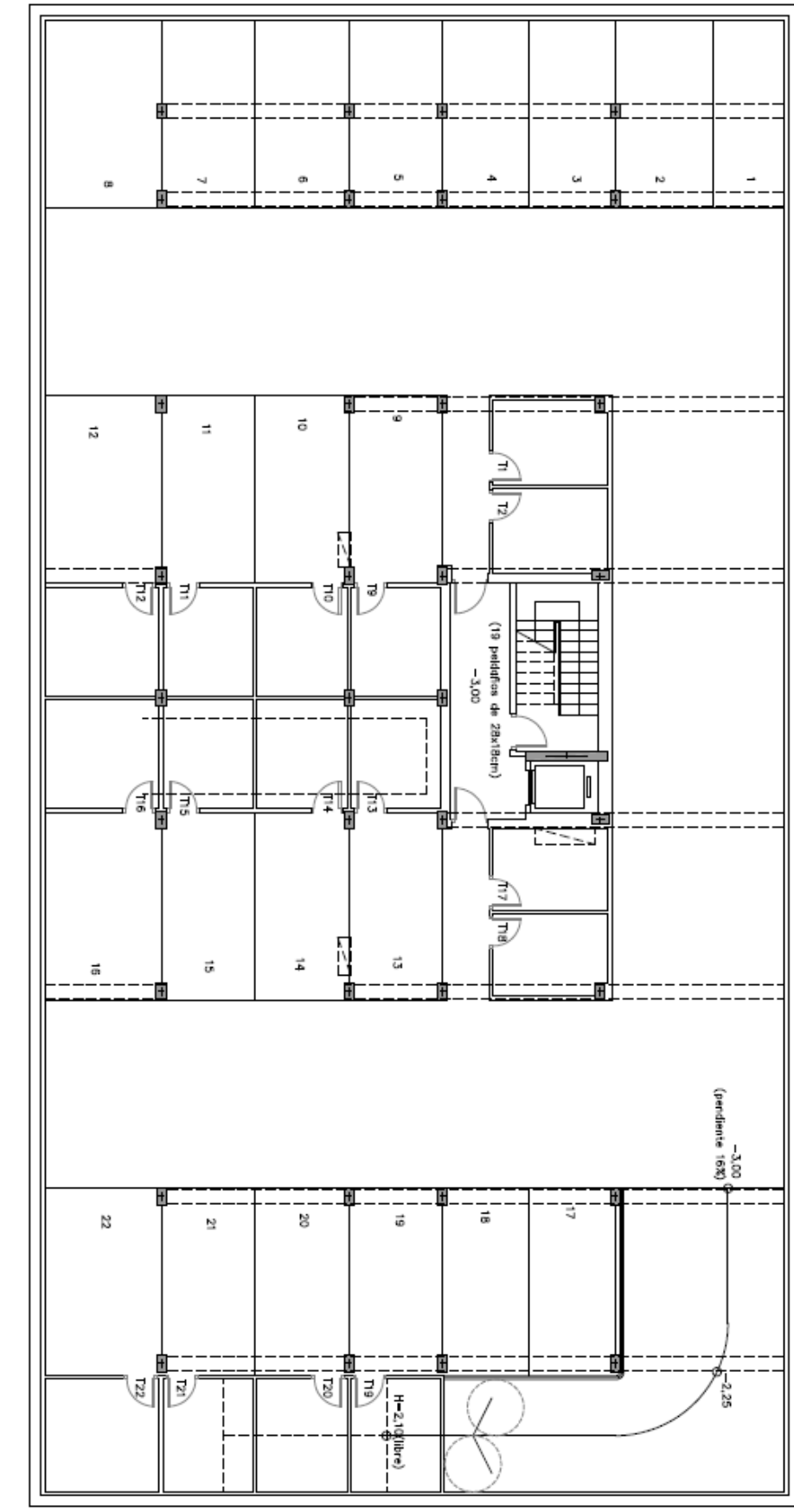


Planta Azotea

PLANTA CUBIERTA

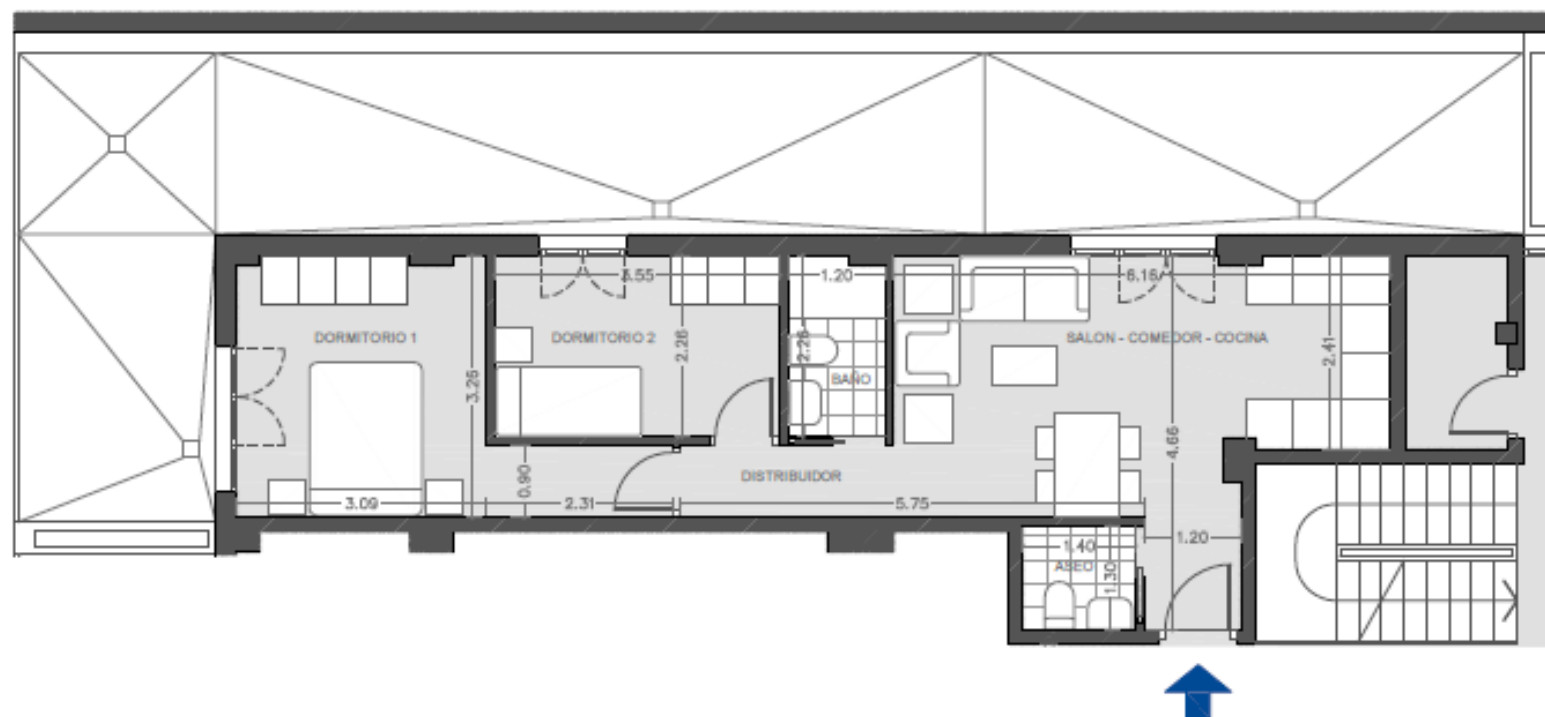


Planta Sótano

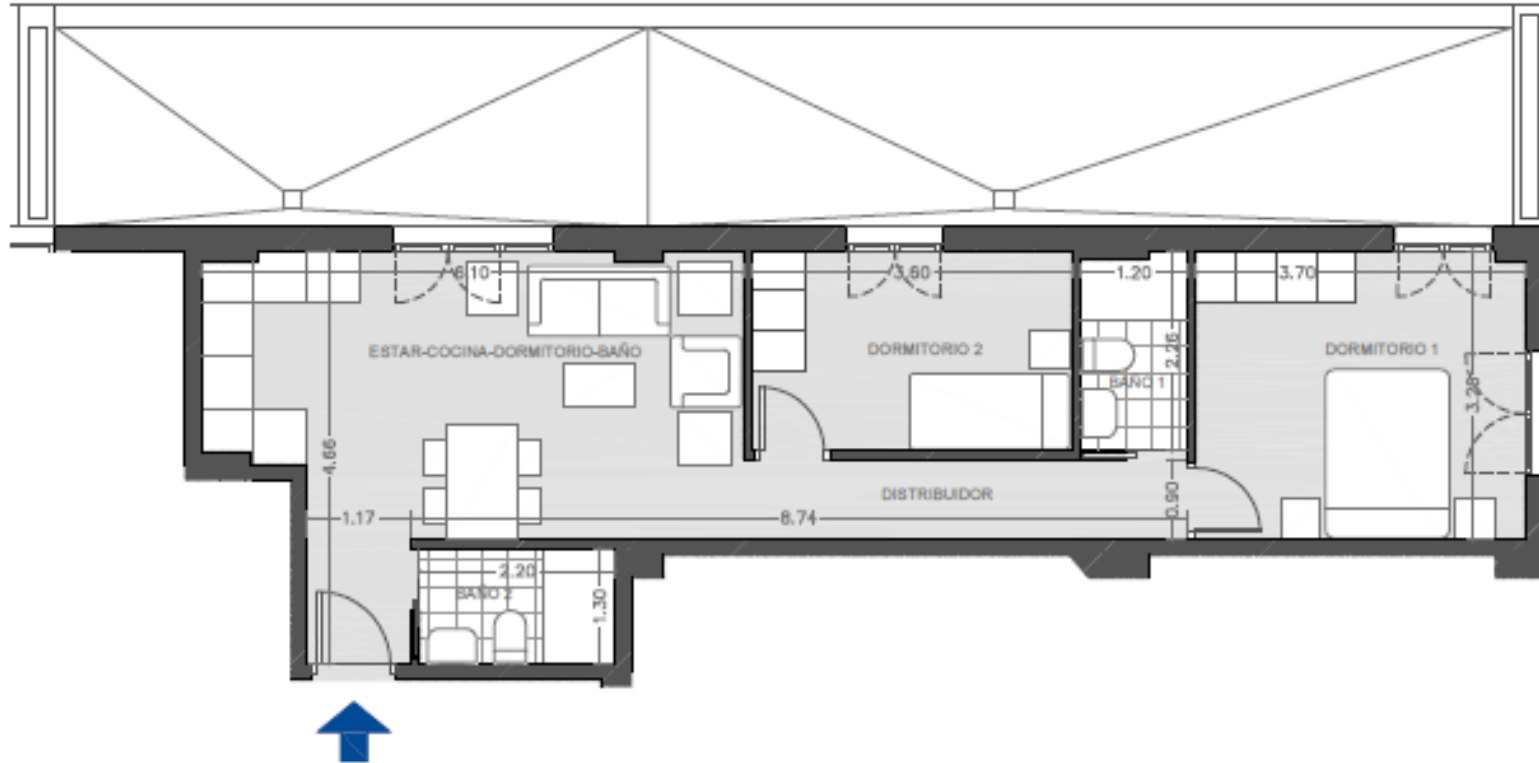


6.2 Planos de planta individuales

Vivienda: V01



Vivienda: V06



7.- DESCRIPCIÓN DE LAS VIVIENDAS

La tipología de la edificación proyectada se corresponde con la permitida en la Revisión del PGOU de Sanlúcar de Barrameda: Vivienda en edificio plurifamiliar de tres plantas (baja +2), resuelta con las características geométricas del suelo disponible y concebido para una vivienda media como residencia permanente o segunda residencia.

Se han diseñado tres tipos de viviendas: de uno, dos y tres dormitorios

PLANTA BAJA

- Dos viviendas de 1 dormitorio (denominadas V03 y V04).- Distribuidas en: salón-comedor con cocina integrada, un dormitorio, un cuarto de baño, patio de uso privativo. Plaza de aparcamiento y trateros bajo rasante.
- Dos viviendas dúplex de 1 dormitorio (denominadas D01 y D02).- Distribuidas en: salón-comedor con cocina integrada, aseo y escalera de subida a planta primera (en planta baja) y un dormitorio con cuarto de baño (en planta segunda). Patio de uso privativo en planta baja y terraza en planta segunda (en tipología D01). Plaza de aparcamiento bajo rasante.
- Tres viviendas de 2 dormitorios (denominada V01, V05 y V06).- Distribuida en: salón-comedor con cocina integrada, dos dormitorios, dos baños (uno incluido en dormitorio principal) y patio de uso privativo. Plaza de aparcamiento y trastero en planta bajo rasante.
- Una vivienda de 3 dormitorios (denominada V02).- Distribuida en: salón-comedor con cocina integrada, tres dormitorios, dos baños (uno incluido en dormitorio principal) y patio de uso privativo. Plaza de aparcamiento y trastero en planta bajo rasante.

PLANTA PRIMERA

- Dos viviendas de 1 dormitorio (denominadas V07 y V09).- Distribuidas en: salón-comedor con cocina integrada, un dormitorio y un cuarto de baño. Plaza de aparcamiento y trastero en planta bajo rasante. La V07 cuenta con terraza.
- Tres viviendas de 2 dormitorios (denominadas V10, V11 y V12).- Distribuidas en: salón-comedor con cocina integrada, dos dormitorios, 2 baños (uno incluido en dormitorio principal). Plaza de aparcamiento y trastero en planta bajo rasante.
- Una vivienda de 3 dormitorios (denominada V08).- Distribuida en: salón-comedor con cocina integrada, tres dormitorios, dos baños (uno en incluido en dormitorio principal) y terraza. Plaza de aparcamiento y trastero en planta bajo rasante.

PLANTA SEGUNDA

- Dos viviendas de 2 dormitorios (denominadas V13).- Distribuida en: salón-comedor con cocina integrada, dos dormitorios, 2 baños (uno incluido en dormitorio principal). Plaza de aparcamiento y trastero en planta bajo rasante.
- Dos viviendas de 3 dormitorios (denominadas V14, V15y V16).- Distribuidas en: salón-comedor con cocina integrada, tres dormitorios, dos baños (uno incluido en dormitorio principal). Plaza de aparcamiento y trastero en planta bajo rasante.

PLANTA AZOTEA

- Cubierta azotea de parte de uso comunitario y parte de uso privativo para las viviendas situadas en la planta segunda.

PLANTA SÓTANO

- Veintiuna plazas de garaje para vehículos (18 vinculados a las viviendas).
- Dieciséis trasteros (vinculados a las viviendas).
- Acceso vehículos al garaje, mediante rampa

8.- MEMORIA DE CALIDADES

La Memoria de Calidades resumida, incorporada al Reformado del Proyecto Básico y del Proyecto de Ejecución, es la siguiente:

MOVIMIENTO DE TIERRAS:

- ✓ Incluyen los trabajos de limpieza, desbroce y excavación del solar necesarios para realizar la cimentación del edificio.

CIMENTACIÓN:

- ✓ Construida mediante losa y muros de hormigón armado, según experiencia en construcciones similares cercanas y a la espera de realizar informe geotécnico.

ESTRUCTURA:

- ✓ La estructura del edificio será de hormigón armado con forjados reticulares.
- ✓ La estructura del edificio dará cumplimiento al Código Técnico de la Edificación (CTE) y según especificaciones de EHE (Estructuras de Hormigón Estructural).

FACHADA:

- ✓ La fachada del edificio tendrá imagen e identidad propia, con un diseño original. Presenta un acabado enfoscado y pintado, con aislamiento termoacústico y trasdosado de placa de yeso.

PAVIMENTOS Y SOLADOS:

Viviendas:

- ✓ Para área del recibidor, salón, dormitorios y distribuidor se ha elegido un pavimento laminado flotante tipo SPC o baldosa de gres imitando madera.
- ✓ En baños y aseos baldosa de gres.
- ✓ Las terrazas y patios se resuelven con gres antideslizante.

Zonas comunes del edificio:

- ✓ Portal y escalera irán solados en gres antideslizante.

REVESTIMIENTOS:

- ✓ En baños y aseos revestimiento cerámico.

DIVISORIAS Y FALSO TECHO:

- ✓ Las divisiones interiores entre diferentes estancias de una misma vivienda serán de placa de yeso laminado con aislamiento en su interior. En las zonas húmedas la placa serán anti humedad.
- ✓ La división entre viviendas será mediante citara tradicional de ladrillo, trasdosado con placa de yeso laminado a cada lado y con aislamiento de lana mineral en por ambas caras.
- ✓ Acabado de paredes y techos con pintura plástica lisa en color blanco.
- ✓ En planta sótano, las particiones de los trasteros serán de bloques de hormigón de 10 cm. visto para pintar.

CARPINTERÍA EXTERIOR:

- ✓ La carpintería exterior será de PVC color blanco o aluminio con rotura de puente térmico con persianas de lamas y doble acristalamiento con cámara de aire.

CARPINTERÍA INTERIOR:

- ✓ Puerta de entrada a la vivienda de seguridad, acabada en color blanco en el interior y dotada de cerradura de seguridad, mirilla y pomo exterior.
- ✓ Puertas interiores en DM, estarán acabadas en color blanco con acanaladuras y manivelas lisas en color cromo. Las puertas de paso al salón llevarán vidriera.

FONTANERÍA Y SANITARIOS:

- ✓ Cada una de las viviendas dispone de llave de corte de agua en el interior y llaves de corte en cada uno de los recintos húmedos
- ✓ Sanitarios del baño y aseo en porcelana vitrificada en color blanco.
- ✓ Grifería monomando de acero cromado.

- ✓ Plato de ducha o bañera será de color blanco.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES:

- ✓ Instalación de tomas de televisión, FM y teléfono en todas las estancias, excepto en los baños.
- ✓ Instalación de portero electrónico para apertura de las puertas de acceso.
- ✓ Mecanismos eléctricos (interruptores, enchufes, etc.) de diseño plano en color blanco de primera calidad, suficientes para garantizar el uso óptimo de cada una de las superficies que componen la vivienda. En patios de planta baja toma eléctrica estanca y punto de agua.

INSTALACIÓN ACS (Agua Caliente Sanitaria) mediante Aerotermia:

- ✓ Es un sistema que funciona mediante una bomba de calor aerotérmica. Tiene un rendimiento 4-5 veces superior a la energía que consume, lo que la convierte en una de las tecnologías más eficientes que existen en la actualidad.

ASCENSOR:

- ✓ El portal de las viviendas dispondrá de un ascensor eléctrico con puerta automática y apta para la utilización por personas de movilidad reducida. Las puertas serán de acero pintado. Tendrá bajada hasta el sótano.

GARAJES Y TRASTEROS:

- ✓ El edificio cuenta con garaje para acceso de vehículos mediante puerta automática accionada con mando a distancia. Desde las viviendas se accede al garaje y trasteros directamente en ascensor, a través de vestíbulos. El garaje cuenta con ventilación forzada, detección y control de monóxido de carbono, protección contra incendios e iluminación de emergencia, según normativa vigente. Los trasteros se entregan pintados en color blanco. En los garajes se dispone de preinstalación para recarga de vehículo eléctrico según normativa (ITC) BT 52.

Nota: Esta memoria queda condicionada a las modificaciones técnicas que pudiera introducir la dirección facultativa de la obra. Los materiales descritos, en la presente memoria de calidades, NO son vinculantes, pudiendo ser modificadas algunas de la características y materiales en función de las disponibilidades del mercado o por decisiones de índole estéticas y técnicas, pero manteniendo siempre las mismas calidades.

9.- PARÁMETROS DE SUPERFICIES Y ECONÓMICOS:

Tipologías y Superficies de los inmuebles en comercialización:

Numeración	DESCRIPCIÓN / TIPOLOGIAS					SUPERFICIES EDIFICADAS (m2)				SUP. NO EDIFICADAS	
	Vivienda			Garaje	Trastero	Vivienda		Garaje	Trastero		
	Tipo	Dormt.	Baños	Nº	Nº	Constr. con Z.C.	Útil	Útil	Útil	Patio	Terraza
V01. Planta Baja	Apartm.	2	2	20	20	58,92	44,90	12,50	7,20	55,49	
V06. Planta Baja	Apartm.	2	2	15	15	63,38	48,30	12,50	6,96	41,00	
V12. Planta Primera	Apartm.	2	2	5	17	61,69	47,01	12,50	6,65		20,70
Garaje 4								12,50			
Garaje 7								12,50			
Garaje 8								15,50			
Trastero											

Precio de los inmuebles en comercialización:

Numeración	PRECIO (Euros)					
	Vivienda	Garaje	Trastero	Total Inmuebles	10,00 % Tipo I.V.A.	Total I.V.A. incluido
V01. Planta Baja	189.500,00			189.500,00	18.950,00	208.450,00
V06. Planta Baja	185.200,00			185.200,00	18.520,00	203.720,00
V12. Planta Primera	187.000,00			187.000,00	18.700,00	205.700,00
Garaje 4		22.000,00		22.000,00	2.200,00	24.200,00
Garaje 7		22.000,00		22.000,00	2.200,00	24.200,00
Garaje 8		22.000,00		22.000,00	2.200,00	24.200,00
Trastero			4.500,00	4.500,00	450,00	4.950,00

Forma de pago de los inmuebles en comercialización:

Numeración	Reserva	Firma contrato	22	Resto	80,00 %	Total Pagos	PAGO MESUAL
			Meses aplazados hasta llaves	Entrega Llaves	Hipoteca		
V01. Planta Baja	4.400,00	16.445,00	20.845,00	15.160,00	151.600,00	208.450,00	947,50
V06. Planta Baja	4.400,00	15.972,00	20.372,00	14.816,00	148.160,00	203.720,00	926,00
V12. Planta Primera	4.400,00	16.170,00	20.570,00	14.960,00	149.600,00	205.700,00	935,00
Garaje 4	3.300,00	8.250,00	12.650,00			24.200,00	575,00
Garaje 7	3.300,00	8.250,00	12.650,00			24.200,00	575,00
Garaje 8	3.300,00	8.250,00	12.650,00			24.200,00	575,00
Trastero	1.100,00	1.375,00	2.475,00			4.950,00	112,50

Fraccionamiento del importe aplazado hasta la entrega de llaves (Columna pago mensual cuadro anterior):

Para facilitar la compra de los inmuebles, se prevé un fraccionamiento del importe aplazado hasta entrega de llaves de hasta 22 cuotas, de periodicidad mensual (cuadro de abajo), que empezarán a abonarse desde el mes siguiente al de firma del contrato de compraventa. Si la entrega de los inmuebles fuese en fecha anterior a algunos de los vencimientos pendientes de pago, éstos deberán quedar abonados en su totalidad antes del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

10.- TITULO JURÍDICO DE PROPIEDAD DEL SOLAR:

INDECOSUR, S.L., adquirió a sus legítimos titulares, la finca dónde se ubicará la promoción, con fecha 13 de abril de 2022, mediante Escritura Pública de Compraventa formalizada ante el notario de Alcalá de los Gazules (Cádiz) D. Juan Varela Hidalgo, con su número de protocolo 143

11.- PROYECTOS Y LICENCIA DE OBRA:

Proyecto Básico visado por el Colegio Oficial de Arquitecto de Cádiz, con fecha 5 de julio de 2019, con número 0507190171719.

La Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, mediante Resolución de su Presidenta, de fecha 4 de agosto de 2022, n.º de referencia 2037/22, concedió cambio de titularidad de la licencia de obra de demolición y construcción a favor de INDECOSUR, S.L.

12.- CARGAS Y SERVIDUMBRES DE LOS INMUEBLES PROYECTADOS

Préstamo hipotecario sobre la vivienda, cuyas características más relevantes son:

- Importe del préstamo: 80% del precio de compraventa de los inmuebles (sin IVA).
- Plazo de amortización: Máximo 30 años.
- Interés: Tipo fijo o variable referenciado EURIBOR (diferencial a fijar por la entidad financiera). A elegir por el cliente en el momento de la subrogación.

13.- DOCUMENTACIÓN A APORTAR POR LOS CLIENTES A LA ENTIDAD FINANCIERA.

- Fotocopia D.N.I.
- Fotocopia declaración IRPF 2022
- 4 últimas nóminas
- Informe de vida laboral
- Movimiento cuenta corriente últimos 6 meses
- 4 últimos recibos de los préstamos que se tengan pendiente de amortizar
- Los autónomos deberán aportar, además, los siguientes modelos de la AEAT: 303 de los 4 últimos trimestres y los Modelos 190 y 390 del último año cerrado.

¡¡ El contrato de compraventa no podrá formalizarse hasta que la entidad financiera, preste su consentimiento al cliente!!

Entidad Financiera: Caja Rural del Sur

CUENTA ESPECÍFICA PARA INGRESOS DE LAS RESERVAS DE LOS INMUEBLES:

Titular de la cuenta corriente: INDECOSUR, S.L. (EDIFICIO SOLERA)

IBAN: ES43-3187-0348-9256-8644-7425
--

En el documento de ingreso se especificará: nombre y apellidos del comprador/es y número de la VIVIENDA reservada.

14.- INFORMACIÓN Y VENTA

- **COMERCIALIZA:** ALOJA CONSULTORÍA INMOBILIARIA

Dirección: Calle Luis Montoto,107.1º.Sevilla

Teléfono: +34 650871851

Web: www.alojaconsultoria.com

- **PROMUEVE:** INDECOSUR. S.L.

Dirección: Carretera Nacional IV, Km. 550. Polígono Industrial Los Merinales, nave 16E. 41703 Dos Hermanas (Sevilla)

Teléfonos: +34650871851

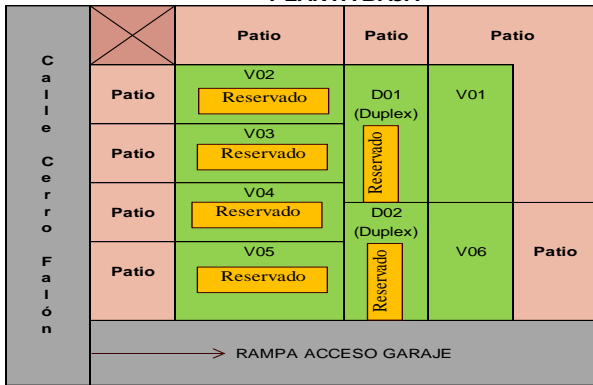
Email: info@alojaconsultoria.com

15.- ESTADO DE COMERCIALIZACIÓN

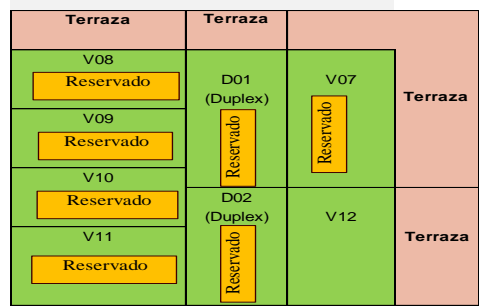
El estado de la comercialización puede variar en función de las reservas que se hayan realizado a partir de la fecha de entrega de este documento.

EDIFICIO SOLERA

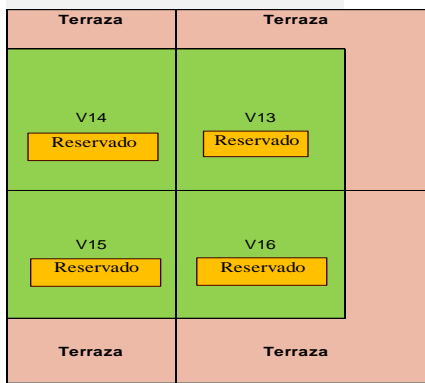
PLANTA BAJA



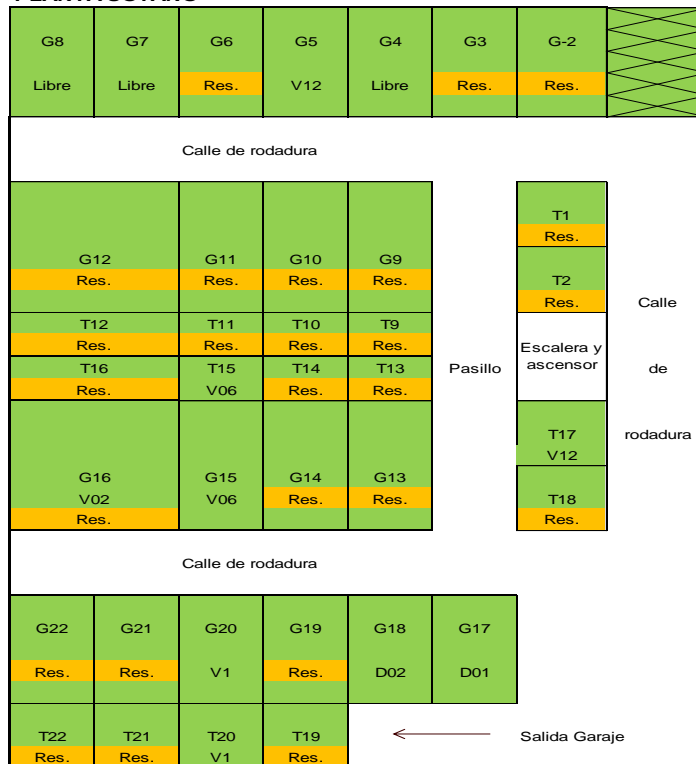
PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA



PLANTA SÓTANO



De acuerdo con el Reglamento UE 2016/679 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de éstos datos (RGPD), le informamos que los datos de contacto utilizados para la presente comunicación están incluidos en un registro titularidad de INDECOSUR S.L., con la finalidad de la elaboración del presente documento, así como el seguimiento del mismo. La causa que legitima este tratamiento de datos es el consentimiento. Estos datos serán transmitidos a la entidad bancaria que financiará la promoción así como a la entidad que presta los servicios de asesoría contable y fiscal. Los datos no serán transmitidos a terceros salvo autorización expresa u obligación legal. Los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación empresarial o profesional o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, supresión (derecho al olvido), limitación en el tratamiento, portabilidad y oposición enviando una solicitud por escrito, acompañada de una fotocopia del DNI a la siguiente dirección: Urbanización La Motilla, Calle Agua nº 3. 41703 Dos Hermanas (Sevilla), o a través de la dirección de correo electrónico: info@alojaconsultoria.com