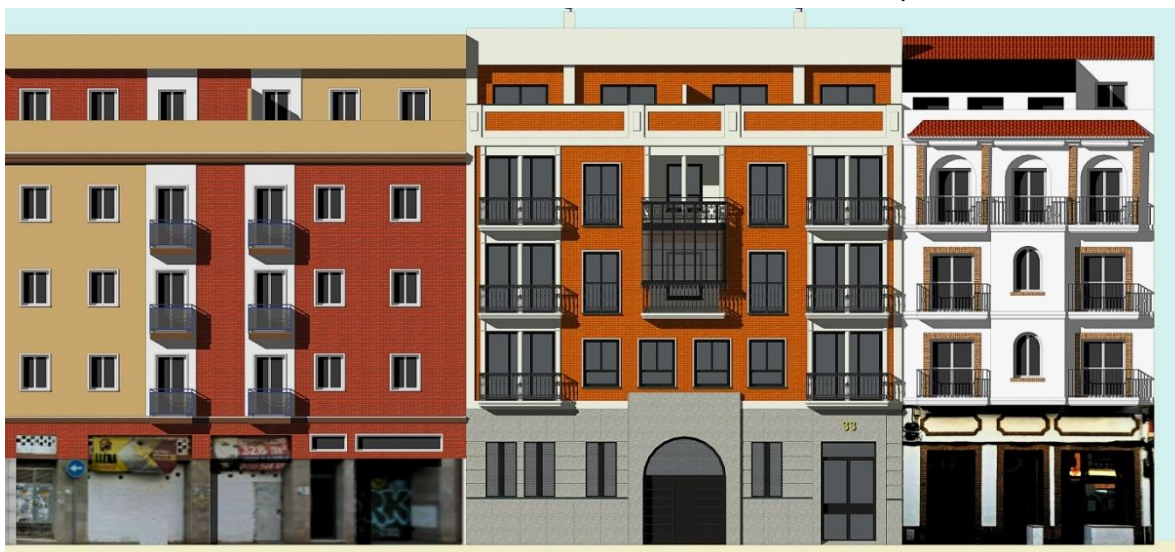


EDIFICIO RASCÓN

Calle Rascón nº33 de Huelva

CONSTRUCCIÓN DE 12 VIVIENDAS PLURIFAMILIARES,



15 PLAZAS GARAJE, Y 12 TRASTEROS

DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO (D.I.A)

Promueve: DESARROLLO INMOBILIARIO JUNTA DE LOS RIOS, S.L.

1. SOCIEDAD PROMOTORA

Razón Social: DESARROLLO INMOBILIARIO JUNTA DE LOS RIOS, S.L.

C.I.F.: B11833621

Domicilio social: Calle Soleá nº 4- 11630 Arcos de la Frontera (Cadiz)

Teléfonos: 607830937

Inscripción en el Registro Mercantil: Registro Mercantil de Cadíz, Tomo 1742 , Folio 179 , Sección , Hoja CA28-893

Fecha de constitución: 29 de Diciembre del 2004

2. DIRECCIÓN FACULTATIVA

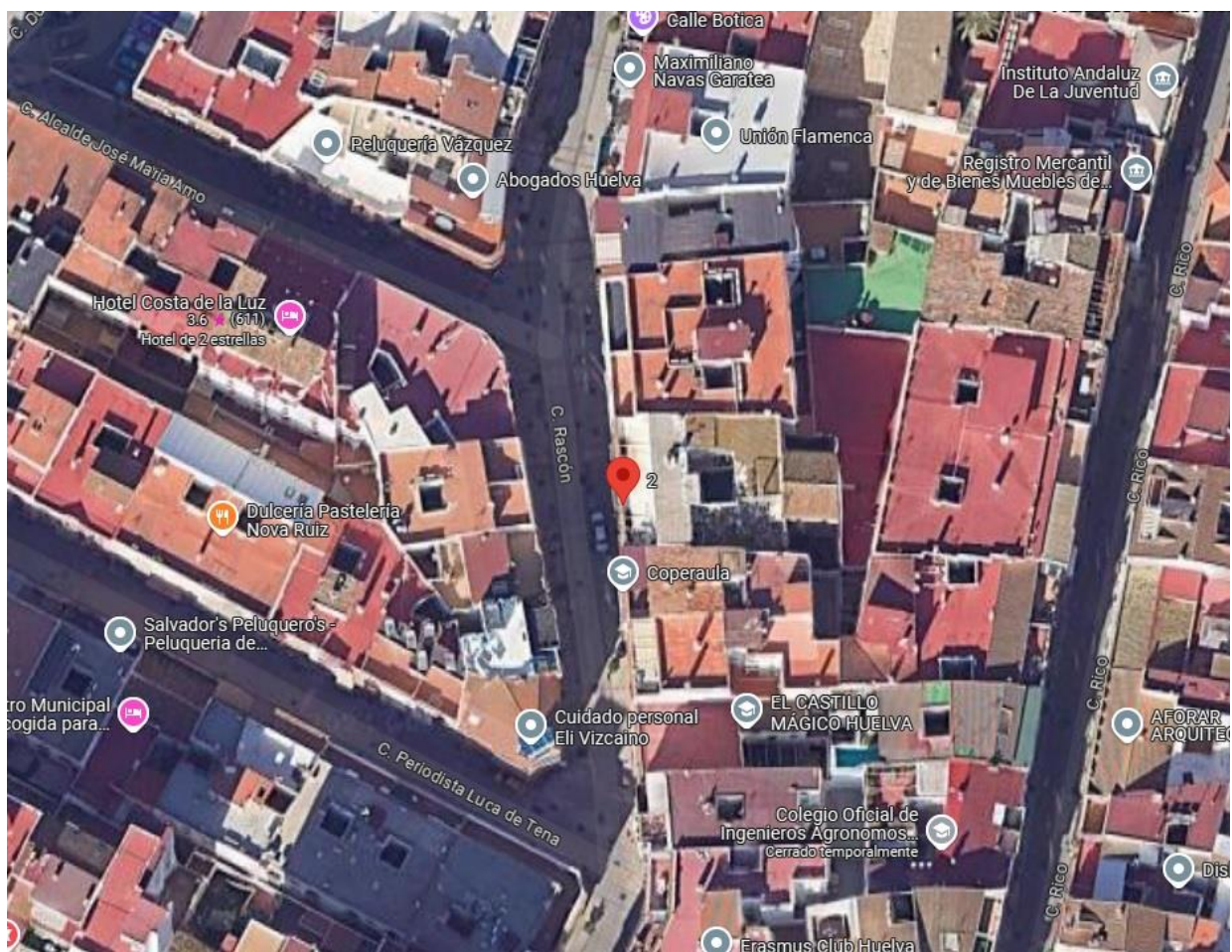
Datos de los Técnicos intervinientes en la Redacción del Proyecto y la Dirección de obra:

- Francisco Rodríguez- Pantoja Márquez, colegiado n°28 , Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva.
- Cristóbal Beltrán Gómez, col. n°97, Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva.
- Alfonso Beltrán Domínguez, col. n°669, Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva.
- Antonio Hervás Tebar, col. n° 494 Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Huelva.

3. EMPRESA CONSTRUCTORA.

A designar por la Promotora (en proceso de elección)

4. VISTA SITUACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO DE LA OBRA

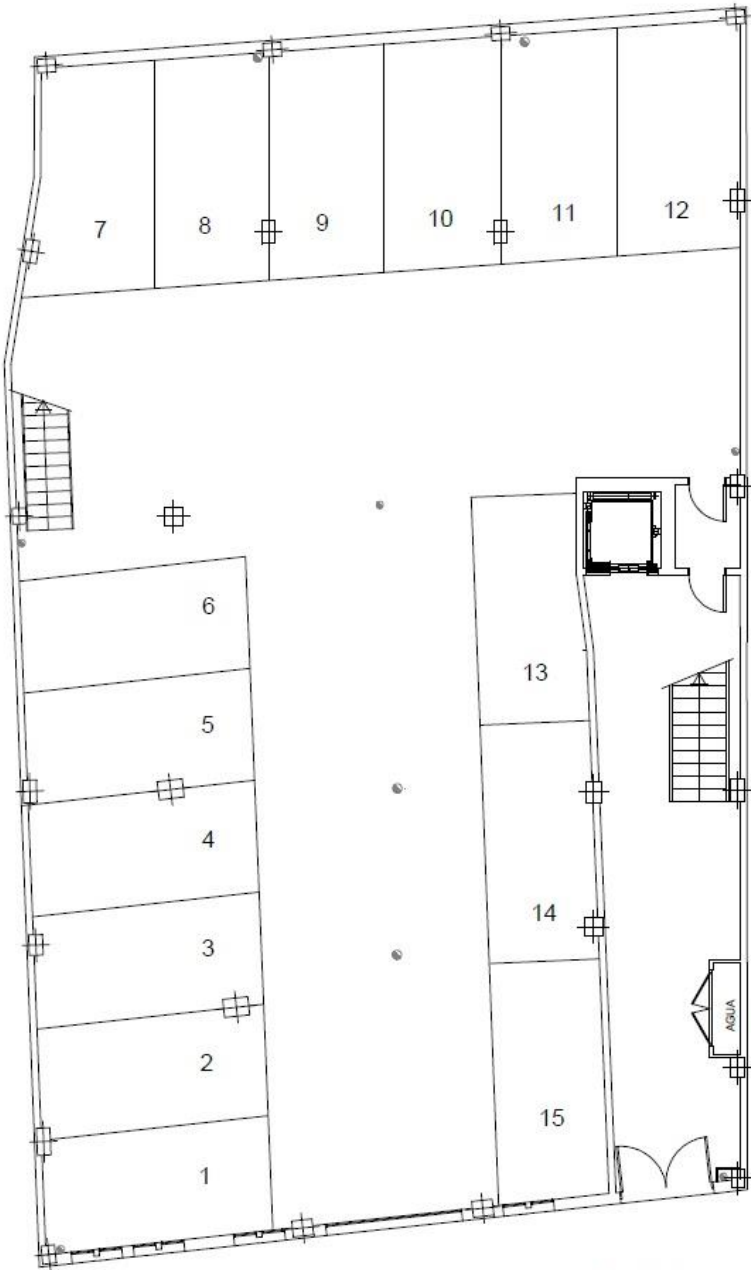


5. ALZADO DEL EDIFICIO



6. PLANOS GENERALES DE PLANTAS

PLANTA BAJA



ESCALA 1/100
PLANTA BAJA

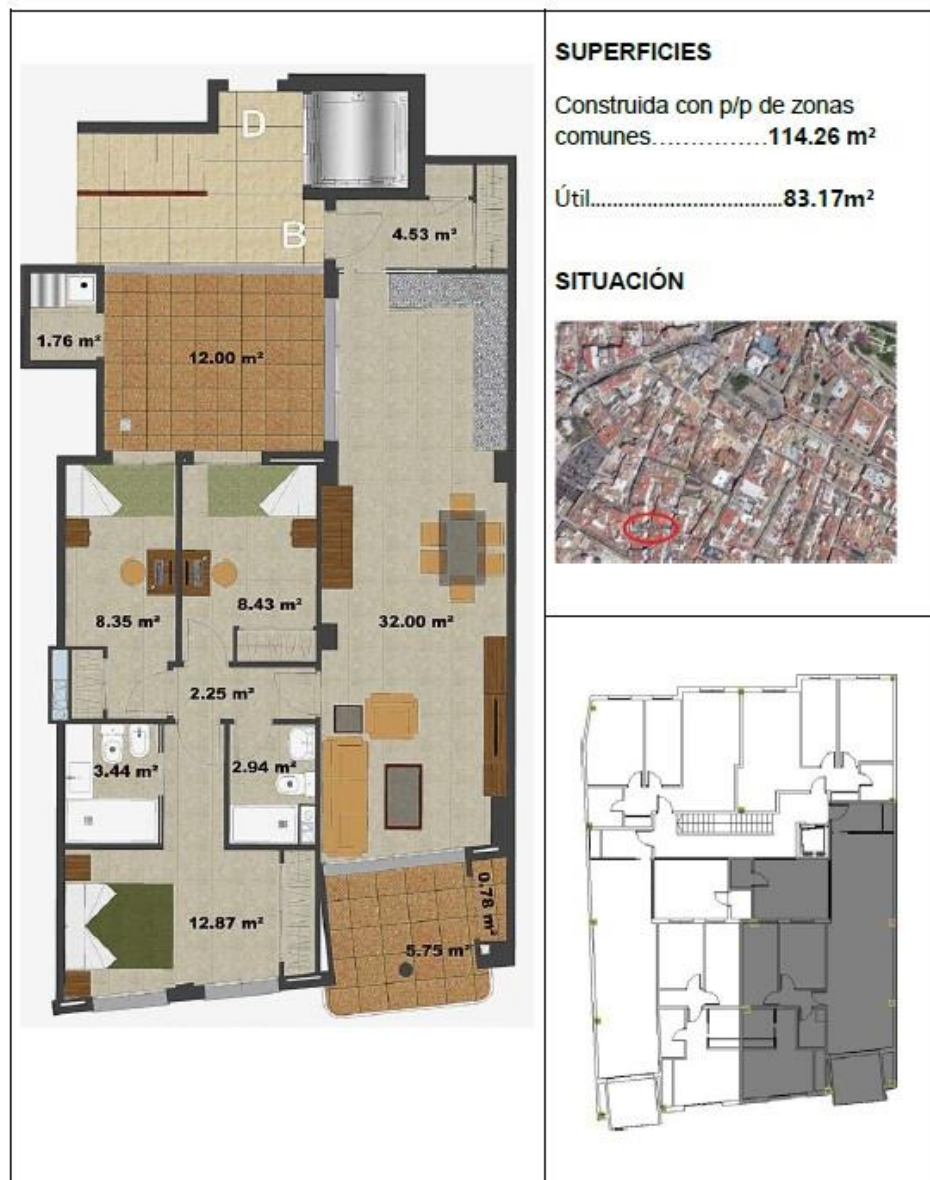
PLANTA PRIMERA

PISO PRIMERO A



EDIFICIO CALLE RASCÓN 33. HUELVA

PISO PRIMERO B



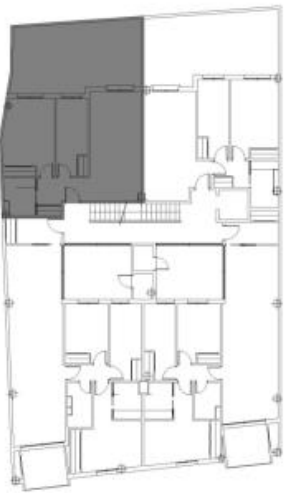
PISO PRIMERO C



SUPERFICIES:

Construida con p/p de zonas
comunes:.....66,19 m²
Útil.....49.33 m²

SITUACIÓN



PISO PRIMERO D



SUPERFICIES:

Construida con p/p de zonas
comunes:.....69,29 m²
Útil.....48.19 m²

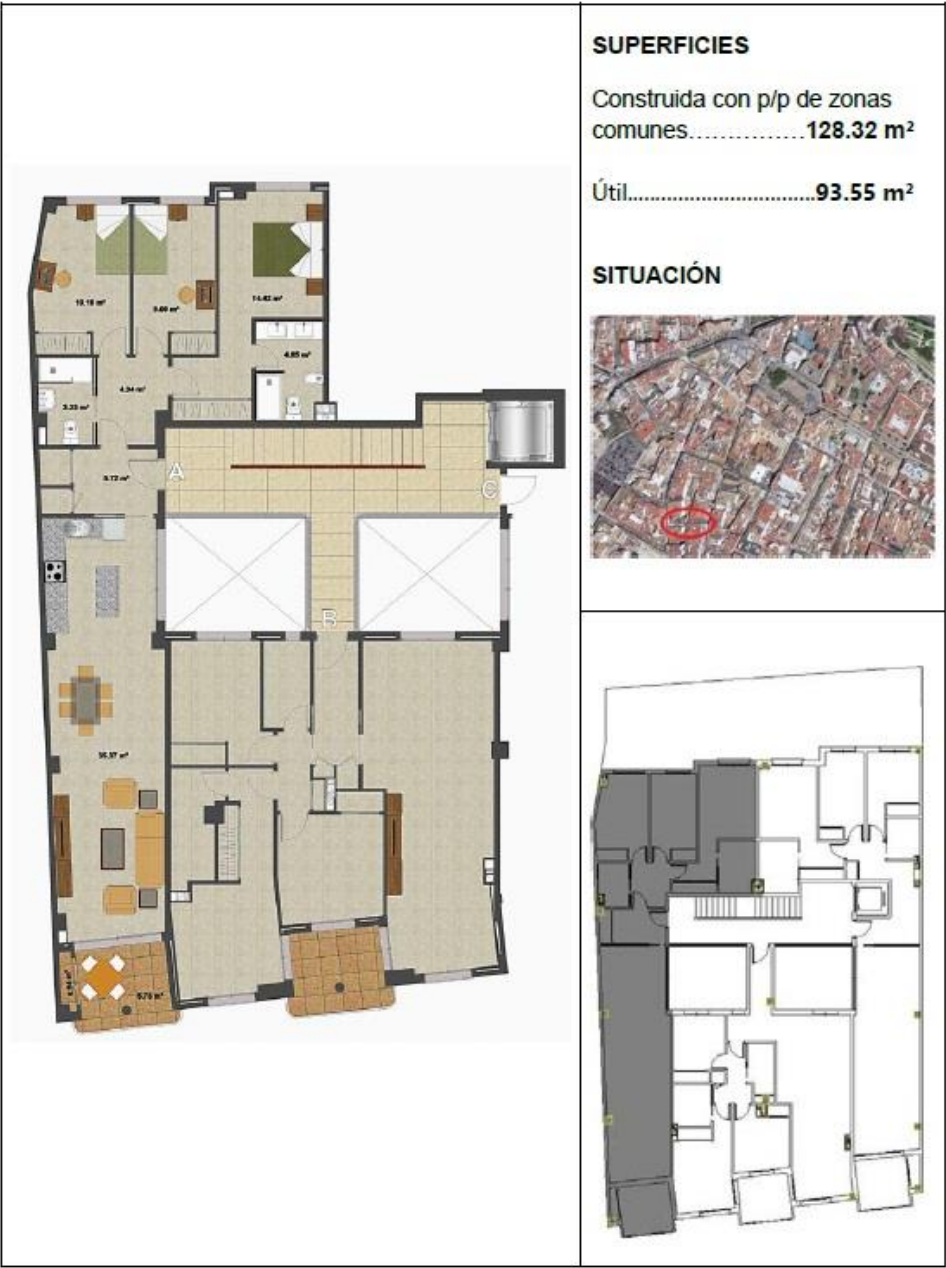
SITUACIÓN



PLANTAS SEGUNDA Y TERCERA

EDIFICIO CALLE RASCÓN 33. HUELVA

PISOS SEGUNDO Y TERCERO A



EDIFICIO CALLE RASCÓN 33. HUELVA

PISOS SEGUNDO Y TERCERO B



SUPERFICIES:

Construïda con p/p de zonas
comunes..... 108.00 m²

Superficie útil..... 79.56 m²

SITUACIÓN



EDIFICIO CALLE RASCÓN 33. HUELVA

PISOS SEGUNDO Y TERCERO C



PLANTA ÁTICO

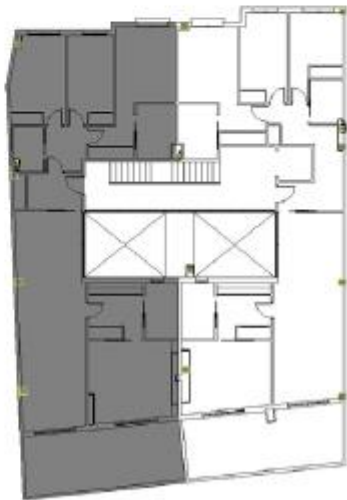
PISO ÁTICO A



SUPERFICIES:

Construida con p/p de zonas
comunes:..... 153,32 m²
Útil..... 113,06 m²

SITUACIÓN



PISO ÁTICO B



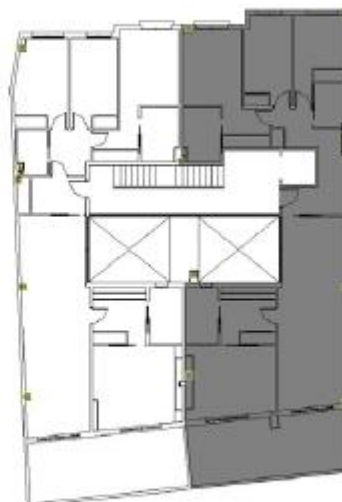
SUPERFICIES:

Construida con p/p de zonas

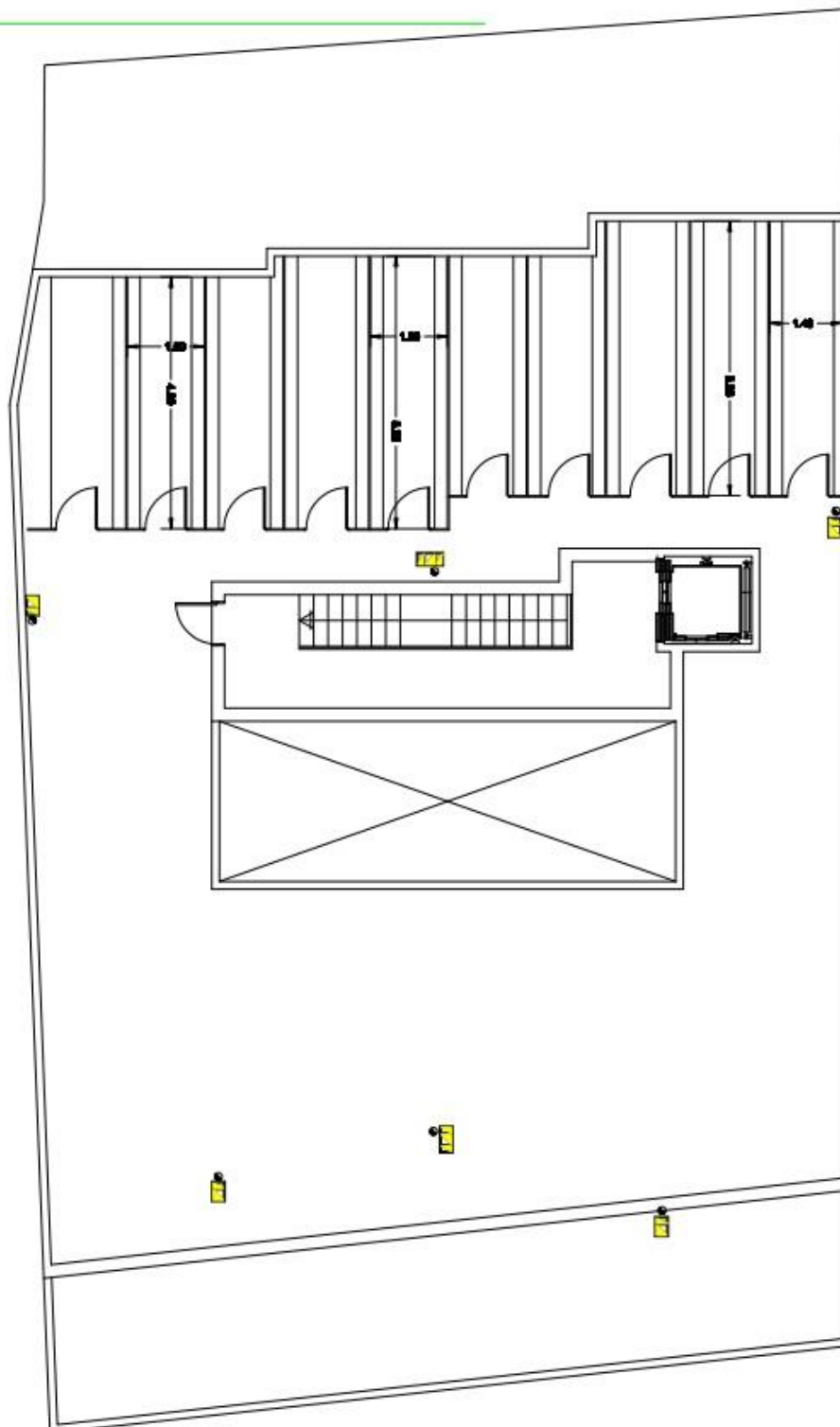
comunes:..... 147,55 m²

Útil..... 102,60 m²

SITUACIÓN



PLANTA CUBIERTA



AZOTEA
ESCALA 1/100

7. DESCRIPCIÓN GENERAL

El Edificio está ubicado en la ciudad de Huelva, en Calle Rascon nº33.

La tipología de la edificación proyectada se corresponde con la permitida en el PGOU de Huelva: Vivienda en edificio plurifamiliar, resuelta con las características geométricas del suelo disponible y concebido para una vivienda media como residencia permanente.

Se han diseñado varios tipos de viviendas:

PLANTA BAJA

- Catorce plazas de garaje para vehículos.
- Doce trasteros,
- Un trastero comunitario.

PLANTA PRIMERA:

- Vivienda tipo A: Consta de salón-comedor con cocina integrada, tres dormitorios, dos baños, balcón y patio.
- Vivienda tipo B: Consta de salón-comedor con cocina integrada, tres dormitorios, dos baños, balcón y patio.
- Vivienda tipo C: Consta de salón-comedor con cocina integrada, dos dormitorios, un baño y patio.
- Vivienda tipo D: Consta de salón-comedor con cocina integrada, dos dormitorios, un baño y patio.

PLANTAS , SEGUNDA y TERCERA:

- Viviendas tipo A: Constan de salón-comedor con cocina integrada, tres dormitorios, y dos baños (uno general zonificado y otro incluido en dormitorio principal) y balcón.
- Viviendas tipo B: Constan de salón-comedor con cocina integrada, tres dormitorios, y dos baños (uno general zonificado y otro incluido en dormitorio principal) y balcón.
- Viviendas tipo C: Constan de salón-comedor con cocina integrada, tres dormitorios, y dos baños (uno general zonificado y otro incluido en dormitorio principal) y balcón.

PLANTA ATICO:

- Viviendas tipo A: Constan de salón-comedor con cocina integrada, cuatro dormitorios, y

tres baños (uno general zonificado y dos incluidos en dormitorios principales) y terraza.

- Viviendas tipo B: Constan de salón-comedor con cocina integrada, cuatro dormitorios, y tres baños (uno general zonificado y dos incluidos en dormitorios principales) y terraza.

PLANTA CUBIERTA:

- Doce zonas privadas de tendederos.

8. MEMORIA DE CALIDADES

MOVIMIENTO DE TIERRAS:

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

CIMENTACIÓN:

A realizar con pilotes de hormigón, hasta la profundidad que estime el estudio geotécnico, arriostrados en sus cabezas mediante losa de hormigón armado.

ESTRUCTURA:

La estructura portante se resolverá mediante pórticos de hormigón armado HA- 25.

La estructura horizontal será de losa maciza de hormigón armado.

La estructura del edificio dará cumplimiento al Código Técnico de la Edificación (CTE) y según especificaciones de EHE (Estructuras de Hormigón Estructural).

RED DE SANEAMIENTO:

Red unitaria vertical y horizontal con conducciones de PVC homologado. Verticales empotrados en paramentos, tramos horizontales colgados de techos y/o enterrados e insonorizados en zona de vivienda.

CERRAMIENTOS EXTERIORES:

En fachada principal: muro compuesto, de exterior a interior por citara de ladrillo cerámico cara vista, a elegir por la dirección facultativa; trasdosado de placa de yeso laminado de alta dureza de 12,5 mm. de espesor con aislamiento termoacústico.

Fachada trasera: muro compuesto por citara de ladrillo perforado, trasdosado de placa de yeso laminado de 12,5 mm. con aislamiento termoacústico, y acabado con enfoscado con mortero de cemento con aditivo hidrofugante, pintado con pintura acrílica.

Paredes medianeras: Tabicón de ladrillo cerámico hueco enfoscado por la cara interior, trasdosado autoportante formado por; cámara de aire, con aislamiento termoacústico y placa de yeso laminado de alta dureza de 12,5 mm de espesor.

CUBIERTAS Y TERRAZAS:

Cubierta plana .- Formada por capa de hormigón, mortero de regulación, membrana de betún, panel aislante, tejido antipunzonamiento y capa de grava.

Cubierta plana transitable.- Formada por capa de hormigón, mortero de regularización, membrana de betún, panel aislante, tejido antipunzonamiento, mortero de protección y solado de gres cerámico antideslizante.

Terrazas y patios acabados con pavimentos de grés cerámico antideslizante.

PAVIMENTOS Y SOLADOS:

Viviendas:

Solado Ceramico tipo Porcelanosa, de dimensiones y color a determinar por la dirección facultativa.

En baños y cocina, gres antideslizante, con dimensiones y color a determinar por la dirección facultativa.

Zonas comunes del edificio:

En planta baja.- Solado y zócalo en piedra natural, de dimensiones y color a determinar por la dirección facultativa. La parte del paramento no cubierta con piedra natural irá terminada en imitación a estuco.

Resto de plantas.- Solado con baldosa de piedra natural de color y dimensiones a elegir por la dirección facultativa.

Escaleras.- Peldaños en piedra natural según normativa.

REVESTIMIENTOS:

En cocina, baños y aseos, revestimiento cerámico, con dimensiones y color a elegir por la dirección facultativa.

DIVISORIAS Y FALSO TECHO:

Divisiones interiores de vivienda.- Tabique técnico formado por dos placas de yeso laminado de 15 mm., con aislamiento en su interior de lana de roca de 40 mm. de espesor.

Divisiones entre viviendas, zonas comunes.- Citara de ladrillo fonoacústico con trasdosado directo de placa de yeso laminado de 15 mm. de espesor. En la divisoria con montacoches llevará además aislamiento lana de roca de 40 mm.

Falso techo de placas de escayola en cocinas, pasillos, baños y aseos.

Falso techo de panel registrable de fibra de vidrio aglomerado con resinas, en baño dónde proceda ubicar máquinas de climatización.

Acabado de paredes y techos con pintura plástica lisa, en color a determinar por la dirección facultativa.

CARPINTERÍA EXTERIOR:

Ventanas y balconeras de aluminio lacado con perfilería provista de rotura de puente térmico y con persianas de lamas de aluminio en salón y dormitorios, vidrios con doble acristalamiento 4/6/4 o de similar aislamiento, en color a elegir por la dirección facultativa.

Balcones ejecutados con perfiles de acero con vidrio traslúcido de seguridad 5+5.

CARPINTERÍA INTERIOR:

Puerta de entrada a la vivienda lacada y blindada con chapa de acero de 1,5 mm. de espesor, cerradura de seguridad con tres anclajes, bisagras antipalancas, retenedor de seguridad y mirilla panorámica.

Puertas de paso interior y frente de armarios, en DM lacadas en color blanco .

FONTANERÍA Y SANITARIOS:

Sanitarios en porcelana vitrificada blanca con cisterna de doble descarga, modelo a elegir por la dirección facultativa.

Grifería monomando de acero cromado, modelo a elegir por la dirección facultativa.

Instalación interior de agua fría y caliente con tubería de polietileno y desagües en PVC, debidamente protegidos con llave de paso general en la vivienda y de corte en cada zona húmeda.

La instalación incluye tomas de agua en cocina y baños y desagües para fregaderos, lavadora y lavavajillas.

Plato de ducha prefabricado o de obra, con pavimento o tratamiento antideslizante.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES:

Instalación eléctrica empotrada, conforme al RBTE y las normas técnicas de instalación y montaje de la compañía suministradora.

Instalación de radiodifusión sonora (FM+DAB), televisión analógica, digitales y satélites (UHF+TDT+HDTV) y telefonía (TB+RDSI), según normativa.

Preinstalación roseta fibra óptica, incluye pigtail.

Instalación de video-portero.

Mecanismos eléctricos (interruptores, enchufes, etc.) a elegir por la dirección facultativa

CLIMATIZACIÓN:

Climatización por aerotermia mediante distribución de aire por conductos

INSTALACIÓN ACS (Agua Caliente Sanitaria): AEROTERMIA

El sistema funciona mediante una bomba de calor aerotérmica, que extrae hasta un 80% de la energía del aire para generar calor o frío, lo que la convierte en una de las tecnologías más eficientes que existen en la actualidad.

El proyecto contempla la instalación de una bomba de calor aerotérmica tipo Aeromax VM 150 para cada una de las viviendas.

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.- Aspectos económicos:

Se acompaña como documento anexo, nota explicativa del precio total de la compraventa del inmueble y sus anejos, que será satisfecho por la parte compradora mediante la siguiente forma de pago:

- CINCO MIL EUROS (5.000,00 €) más el IVA en vigor correspondiente, que se entregarán a la firma del documento de opción de compra.
- El 10% del precio total de la compraventa más el IVA en vigor correspondiente se entregará a la firma del contrato de compraventa. A esta cantidad habrá que descontar el importe entregado como opción de compra.
- El 10% del precio total de la compraventa más el IVA en vigor correspondiente se abonará de forma aplazada mediante recibos domiciliados durante el transcurso de la promoción.

- El 80% del precio total de la compraventa más el IVA en vigor correspondiente se abonarán a la entrega de llaves del inmueble, coincidiendo con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

El período de validez del precio que consta en el presente documento informativo, será de una semana desde la entrega de este documento

Corresponderán a la parte compradora los siguientes tributos y aranceles que gravan la operación:

- el 10% de IVA sobre el precio de venta o el que se encuentre en vigor.
- Los gastos notariales y registrales generados por la escritura de compraventa.
- El 1,5% sobre el precio de venta en concepto de Actos Jurídicos Documentados o el tipo que se encuentre en vigor en el momento de la elevación a público de la escritura de compraventa.

En cumplimiento de las disposiciones legales vigentes y, en particular de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, las cantidades entregadas a cuenta del precio de la compraventa, se ingresarán por DESARROLLO INMOBILIARIO JUNTA DE LOS RIOS, S.L., en una cuenta especial abierta al efecto en la entidad que se identificara a la firma del contrato de compraventa y quedan garantizadas, junto con el interés legal correspondiente, por un aval bancario, el importe entregado a la firma de la presente reserve se entrega en un cheque bancario que esta depositado en notaria en calidad de garantía de dicha cantidad.

Existe a disposición del cliente a su solicitud, nota explicativa sobre el precio y las formas de pago.

10.- Título jurídico que el promotor tiene sobre el solar:

Propiedad de DESARROLLO INMOBILIARIO JUNTA DE LOS RIOS, S.L. en virtud de escritura de elevación a público de contrato de compraventa con pacto de arras con fecha 27 de junio del 2024 ante el notario D. Jose Angel Sainz Rubio con número de protocolo 2330/2024.

Cargas: sin cargas

11.- Licencia de Obras que habilita para el inicio de las obras:

La Licencia de obra esta pendiente de tramitar.

12.- Fase de ejecución:

- ☒ En Proyecto.
- ☐ En Construcción:
 - ☐ Fase de Cimentación.
 - ☐ Fase de Estructura.
 - ☐ Fase de Cerramiento y Cubiertas.
 - ☐ Fase de Acabados.

Fecha de entrega prevista: Cuarto trimestre 2026

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

No hay.

14.- Condiciones del contrato:

De conformidad con la legislación en vigor aplicable y en relación a las condiciones generales y especiales del contrato que se formalizará se le informa de los siguientes aspectos:

- El consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan al vendedor.
- El consumidor tiene derecho a la elección del Notario.
- Cualquiera de los contratantes podrá compelerse recíprocamente para elevar a escritura pública la compraventa desde que hubiera intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.
- El consumidor tiene derecho a solicitar una copia del modelo contractual que vaya a utilizarse (se adjunta copia de dicho modelo).

15.- Documentación a disposición del consumidor.

La documentación acreditativa del contenido de este Documento Informativo se encuentra a disposición del consumidor para su consulta en la oficina de información y venta situada en C/ Mackay Macdonald, 4, 21004 de Huelva.

Huelva, a 04 de noviembre de 2.024.