



DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO

PROMOTOR Y CONSTRUCTOR

Obras y Servicios Vialti S.L.
CIF: B19584127
Plaza Al Andalus Bloque 9 Local 1
18800 Baza (Granada)

COMERCIALIZADORA

Torres Mingorance S.L.
CIF: B18382986
Avenida Ricardo Soriano nº20 Local 1
29601 Marbella (Málaga)

AUTOR DEL PROYECTO Y DIRECTOR DE OBRA

Juan Antonio Serrano Tirao · Arquitecto colegiado nº 1095 COA de Málaga
Serrano Font S.L.P.
Plaza Marqués de Salamanca Local 3
29601 Marbella (Málaga)

PLANO GENERAL DEL EMPLAZAMIENTO DE LA VIVIENDA

Se adjunta como Anexo I

PLANO DE PLANTA DE AMUEBLAMIENTO

Se adjunta como Anexo II

SUPERFICIE ÚTIL DE LA VIVIENDA Y ANEJOS

1. Planta sótano.

Sótano	
Estancia	Superficie útil
Acceso sótano	5,14 m ²
Escalera	7,14 m ²
Escalera ext.	6,80 m ²
Instalaciones	16,61 m ²
Trastero	149,80 m ²
Superficie total	185,49 m²



2. Panta baja.

Planta Baja	
Estancia	Superficie útil
Aseo 1	2,36 m ²
Baño 2	6,13 m ²
Baño 3	5,04 m ²
Baño 4	5,57 m ²
Cocina	16,76 m ²
Distribuidor 1	4,33 m ²
Dormitorio 2	11,65 m ²
Dormitorio 3	12,93 m ²
Dormitorio 4	15,63 m ²
Escalera	7,14 m ²
Lavadero	7,50 m ²
Salón - Comedor	40,02 m ²
Terraza	75,68 m ²
Vestíbulo	12,78 m ²
Vestidor 2	4,32 m ²
Superficie total	227,84 m²

3. Planta alta.

Planta Alta	
Estancia	Superficie útil
Baño 1	12,13 m ²
Distribuidor 2	2,31 m ²
Dormitorio 1	21,83 m ²
Escalera	7,14 m ²
Terraza	121,74 m ²
Vestidor 1	13,60 m ²
Superficie total	178,75 m²

4. Resumen

	Superf. útil real ¹	Superf. útil según JJ.AA. ²
Villa 2	592,08 m ²	412.73 m ²

¹ Superficie útil total incluida las zonas exteriores privativas.

² Superficie según Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía.



ROMANO GOLF VILLAS
LUXURY HOME

DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA Y ANEJOS

Edificio situado en la C/ Guatemala de la ciudad de Estepona, Málaga.

La vivienda consta de tres plantas. La planta sótano será diáfana y estará destinada a trastero e instalaciones. A la sala de máquinas se accede desde una escalera exterior. En la planta baja se dispondrá la cocina, lavadero, el salón-comedor, un aseo, tres dormitorios y tres baños. La planta alta se destinará a las habitaciones principales, constando de un dormitorio, un baño y un vestidor.

Las cubiertas son planas transitables o no transitables, según los casos.

En el exterior de la vivienda estará provista de piscina y una zona de aparcamiento para vehículos.

DESCRIPCIÓN TÉCNICA GENERAL DE LA VIVIENDA

1. Descripción de la instalación de Electricidad

Para la instalación eléctrica de la vivienda se ha adoptado un nivel de electrificación adecuado al uso que se pretende (en este caso, grado de electrificación elevado), teniendo en cuenta el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión REBT 842/2002. Consta de una serie de circuitos interiores como, por ejemplo:

- Iluminación.
- Tomas de uso general.
- Cocina y Horno.
- Lavadora, Lavavajillas.
- Baño y cocina.
- Climatización y producción de ACS mediante aerotermia.

Los circuitos mencionados irán protegidos mediante magnetotérmicos que irán alojados en un cuadro situado en el sótano de la vivienda y mediante un diferencial.

2. Descripción de la instalación de Fontanería y Saneamiento

Para la red de agua fría se ha previsto la ejecución de una acometida hasta el contador ubicado en el cerramiento exterior de la parcela.

Una vez dentro de la vivienda se desarrolla la instalación interior que se ramifica para dar servicio a los distintos cuartos húmedos, tales como cocina, aseo y/o baño. Cuenta con una llave de corte general y otra llave de corte en cada uno de dichos cuartos húmedos, desde donde parte la instalación buscando cada uno de los aparatos o elementos a los que hay que abastecer, tanto de agua fría como en el caso del agua caliente.

WWW.ROMANOGOLFVILLAS.COM



La preparación del agua caliente sanitaria se produce a través de un sistema de aerotermia.

En lo que a la red de saneamiento se refiere, el edificio contará con un sistema de recogida de aguas separativo consistente en:

- La red de recogida de aguas pluviales, que sirve a terrazas y cubierta, estará constituida por conductos y bajantes de PVC de diversos diámetros.
- La red de saneamiento de aguas negras recogerá las aguas fecales. Dicha instalación estará constituida por conductos y bajantes de PVC de diversos diámetros.

Ambas redes discurren de forma independiente por el edificio. La arqueta antes de la acometida a la red general será sifónica para evitar olores procedentes de la red general. Todas las arquetas son prefabricadas de polipropileno. En las cubiertas y patios se colocarán sumideros sifónicos.

Las aguas de los distintos locales húmedos se recogen y se conducen a los distintos bajantes. Estos bajantes se recogen por la red colgada o en la red enterrada, según el caso, y desde ahí hasta las acometidas a la red general, siguiendo en todo momento las indicaciones de la compañía suministradora.

Las canalizaciones horizontales son de PVC de distintos diámetros, según cálculo, y tendrán una pendiente mínima de 1%.

3. Descripción de la preinstalación de aire acondicionado.

La instalación de aire acondicionado prevista para la vivienda es de tipo individual y se compone de conexiones frigoríficas, eléctricas, desagüe, etc. entre la unidad/es exterior y las unidades interiores (tipo fancoil) previstas para las distintas estancias a climatizar.

4. Descripción de las redes y protección contra incendios.

La vivienda se ajusta a lo establecido en la Norma aplicable para reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios del edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, asegurando que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

La resistencia al fuego de los materiales y elementos constructivos cumple con los mínimos exigidos. El cuarto de instalaciones está dotado con extintores e iluminación de emergencia.

5. Descripción Técnica de las Telecomunicaciones.

La instalación de telecomunicaciones se ha planteado en cumplimiento del Reglamento actualmente en vigor en materia de infraestructuras comunes en edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones.



ROMANO GOLF VILLAS
LUXURY HOME

En las viviendas se han adoptado una serie de tomas para la recepción de televisión digital terrestre y de telefonía, así como la previsión para incorporar la televisión por satélite y los servicios de telecomunicaciones de banda ancha, adecuándose a las características particulares de la vivienda.

MEMORIA DE CALIDADES

Se adjunta como Anexo III

PRECIO DE VENTA

Base Imponible	925.000 €
IVA *	92.500 €
TOTAL	1.017.500 €

(*)Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) al tipo vigente en el momento de su devengo, actualmente el tipo es del 10%.

Otros tributos y gastos por cuenta del comprador:

- Actos Jurídicos Documentados (AJD)
- Honorarios de Notaría correspondientes a Escritura de Compraventa
- Honorarios de Inscripción registral
- Gastos de tramitación de escrituras de compraventa
- Cualquier otro tributo o gasto que conforme a la Ley corresponda al comprador

FORMA DE PAGO

Reserva: 50.000€, momento en el que se firmará un contrato de promesa de compra mientras se obtienen la licencia de construcción.

Contrato compraventa: Resto hasta el 30% del total de la vivienda (255.250€)

Finalización Estructura: 30% del total de la vivienda (305.250€)

Escritura de Compraventa: 40% del total de la vivienda (407.000€)

Las cantidades entregadas a cuenta se garantizarán conforme a la Ley:

Entidad garante: CAJAMAR CAJA RURAL SOC. COOP. DE CRÉDITO

Domicilio Entidad: Plaza Barcelona 5, (04006) ALMERIA

Código cuenta especial y exclusiva para ingreso de las cantidades anticipadas:

ES20 3058 3011 1027 8300 0014

WWW.ROMANOGOLFVILLAS.COM



ROMANO GOLF VILLAS
LUXURY HOME

TÍTULO JURÍDICO DEL PROMOTOR SOBRE EL SOLAR

La entidad mercantil OBRAS Y SERVICIOS VIALTI S.L. es propietaria de pleno dominio de la parcela sita en Calle Guatemala, 63 de Estepona (Málaga) con Referencia Catastral 3335356UF0333N0001ZY, en virtud de escritura pública ante el Notario Jose Antonio López Frías, en fecha 30 de abril de 2018, con el número 681 de orden de su protocolo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Estepona número 1.

LICENCIA DE OBRAS

Los trámites para la obtención de la licencia de obras comenzarán una vez firmado el contrato de reserva, estableciéndose un plazo de 4 meses para dicho trámite.

FECHA DE ENTREGA DE LA VIVIENDA

El plazo de entrega de la vivienda será de 12 meses desde la obtención de la licencia de la misma.

CARGAS Y SERVIDUMBRES DE LA VIVIENDA, INSTALACIONES O ACCESOS

Libre de cargas y servidumbres

FORMA EN QUE SE VA A DOCUMENTAR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

El contrato de compraventa se redactará según la legislación vigente aplicable, salvo las cláusulas especiales establecidas de mutuo acuerdo entre la parte compradora y la parte vendedora.

El consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que corresponde al vendedor.

El comprador tiene derecho a la elección del Notario.

Existe la Posibilidad de que cualquiera de los contratantes de compelerse recíprocamente para elevar a escritura pública la compraventa desde que hubiera intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.

El consumidor tiene derecho a solicitar un ejemplar del modelo de compraventa a formalizar.

DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA

Se encuentra a disposición del consumidor para su consulta en la Avenida Ricardo Soriano nº20 Local 1 de Marbella (Málaga) la documentación detallada que acredita todos los extremos especificados en este documento.

WWW.ROMANOGOLFVILLAS.COM



ROMANO GOLF VILLAS
LUXURY HOME

OTRAS CONSIDERACIONES

La información facilitada por la promotora a través del presente documento tiene carácter meramente informativo. Los datos facilitados al consumidor tienen una validez de diez días naturales a contar desde la fecha del presente documento.

Con anterioridad a la formalización del correspondiente contrato de reserva o compraventa, el interesado no podrá realizar entrega a cuenta alguna por ningún concepto, ni por ningún medio, por lo tanto, las cantidades abonadas contraviniendo esta norma no otorgarán al interesado derecho alguno sobre el inmueble.

A excepción de lo dispuesto en el apartado anterior, cualquier cantidad que entregue el adquirente de un inmueble al vendedor, salvo que conste de manera inequívoca que dicha entrega se realiza en otro concepto, se aplicará a cuenta del precio total de venta.

El presente documento sólo tiene efectos informativos sin que por tanto suponga reserva de clase alguna sobre el inmueble descrito.

En Estepona, a _____

Fdo:

WWW.ROMANOGOLFVILLAS.COM



ROMANO GOLF VILLAS
LUXURY HOME

VILLA 2
VISTA GENERAL

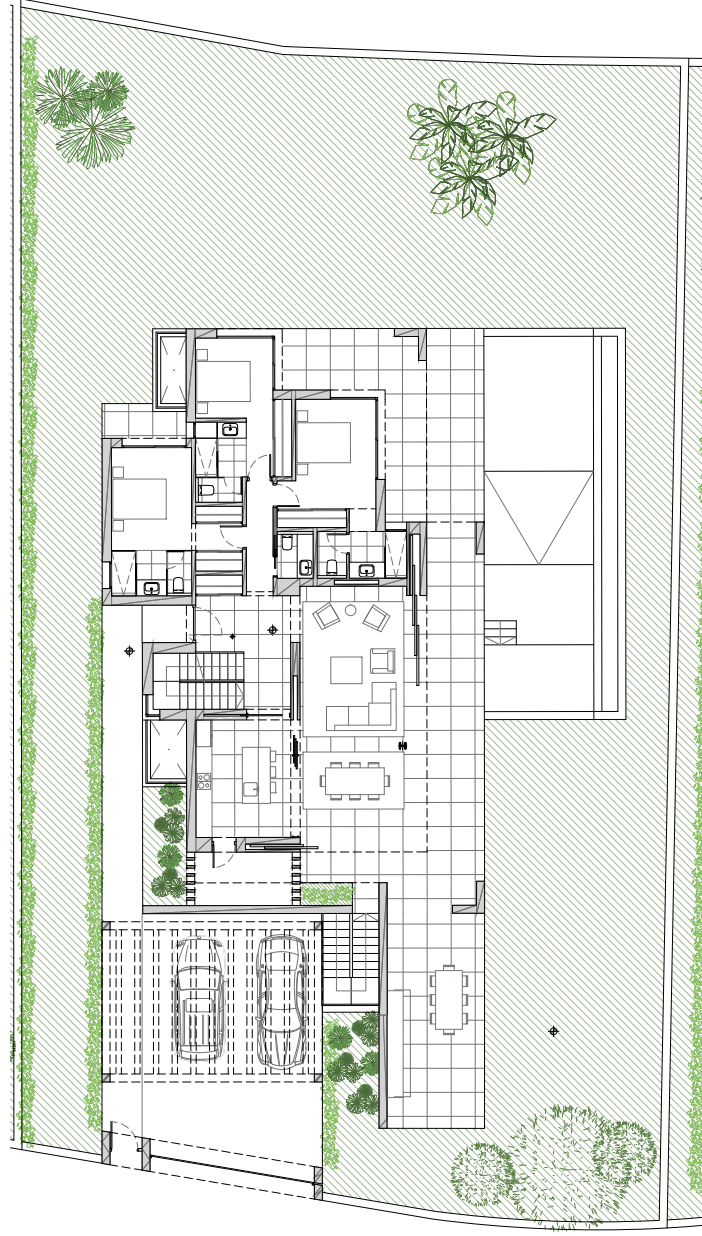
METROS

Parcela	1067,01 m ²
Parking	42,03 m ²
Piscina	57,61 m ²
Vivienda	449,60 m ²

Arquitecto
Serrano Font

Promotor
Obras y Servicios Vialti

romanogolfvillas.com





ROMANO GOLF VILLAS
LUXURY HOME

VILLA 2
PLANTA SÓTANO

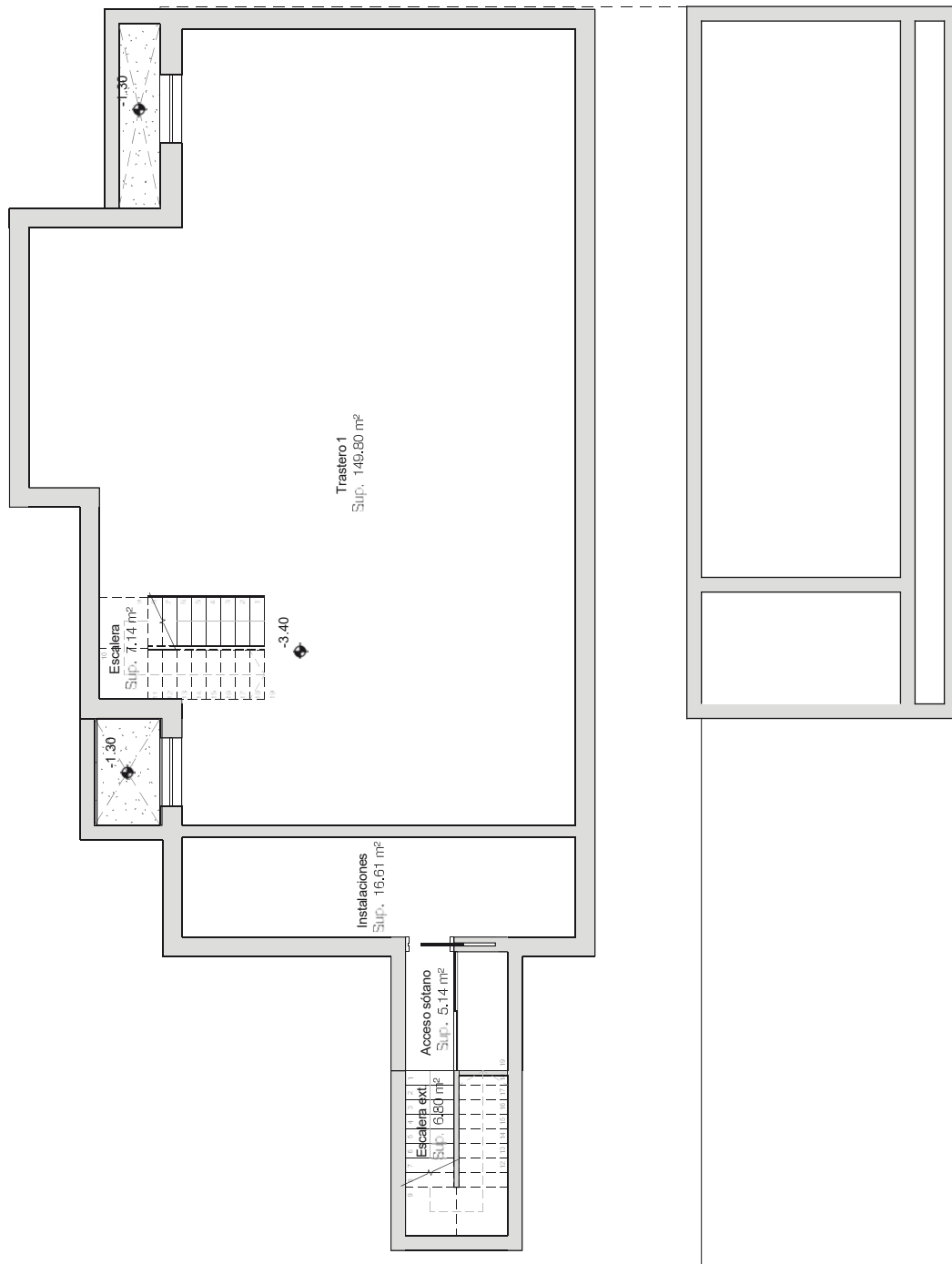
METROS

Útiles — 242,74 m²
Construidos — 204,24 m²

Arquitecto
Serrano Font

Promotor
Obras y Servicios Vialti

romanogolfvillas.com



Durante el desarrollo del proyecto, la Dirección Facultativa por exigencias legales, administrativas, técnicas, comerciales o de suministro, se reserva el derecho de efectuar los cambios necesarios en distribuciones, dimensiones y superficies. En ningún caso estos cambios supondrán una modificación del precio de compra estipulado. El mobiliario y cualquier elemento decorativo que aparecen en los planos son simplemente una recreación a efectos orientativos y no vinculantes, en ningún caso se entienden incluidos en el precio de compra de la villa.



ROMANO GOLF VILLAS
LUXURY HOME

VILLA 2 PLANTA BAJA

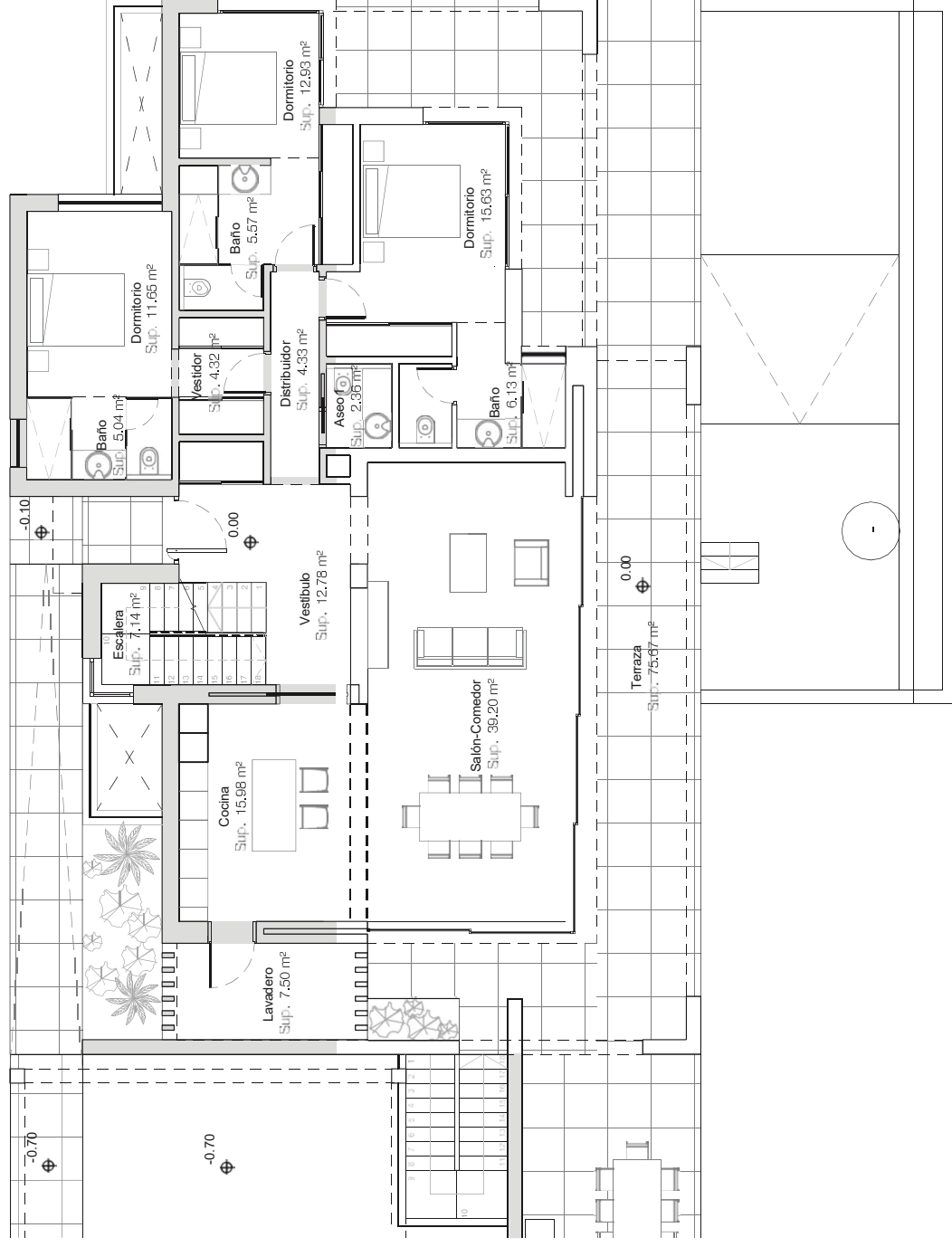
METROS

Terraza — 62,69 m²
Útiles — 146,07 m²
Construidos — 177,03 m²

Arquitecto
Serrano Font

Promotor
Obras y Servicios Vialti

romanogolfvillas.com





ROMANO GOLF VILLAS
LUXURY HOME

VILLA 2 PLANTA ALTA

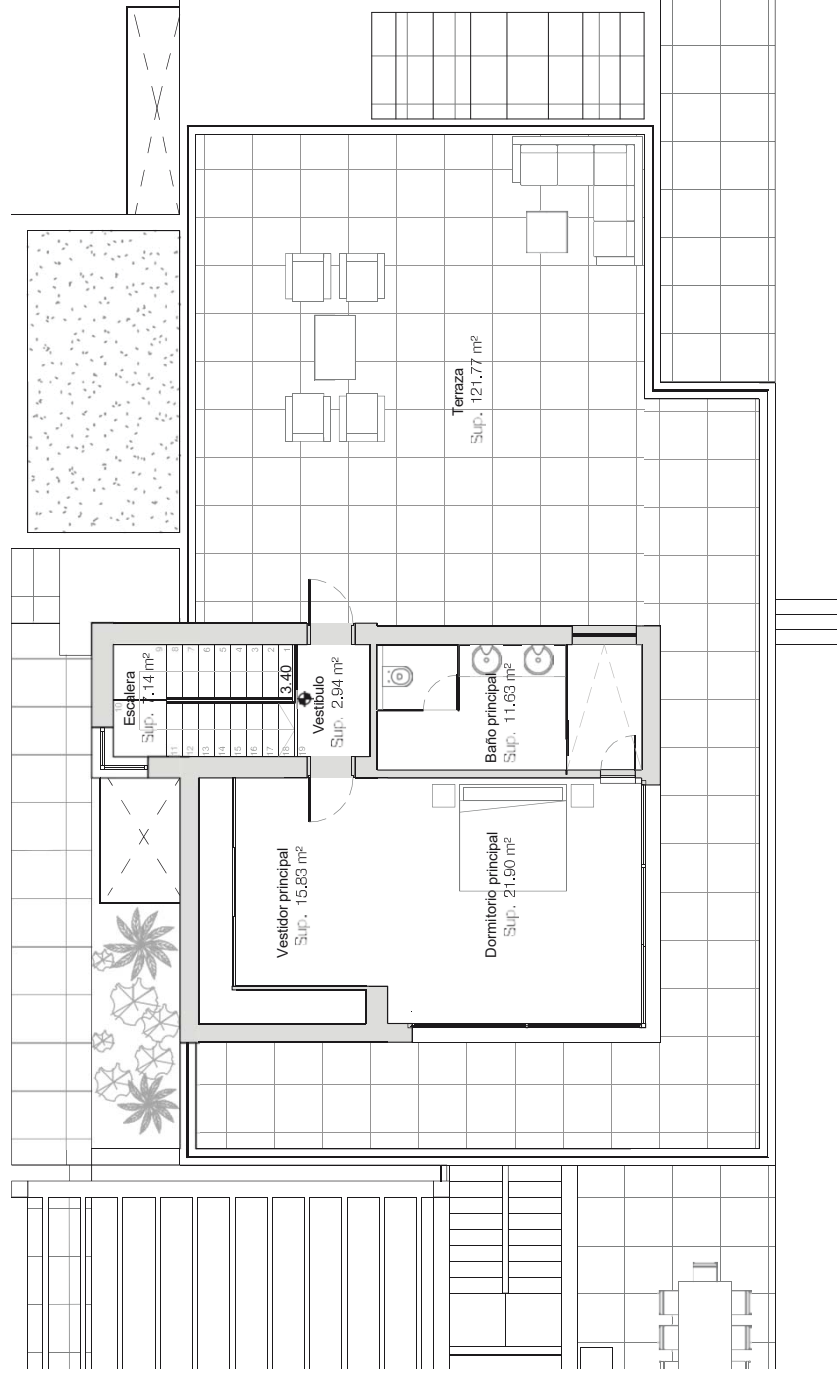
METROS

Solarium — 138,66 m²
Útiles — 57,08 m²
Construidos — 71,80 m²

Arquitecto
Serrano Font

Promotor
Obras y Servicios Vialti

romanogolfvillas.com





MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación se ejecutará mediante muros de contención perimetrales, zapatas, losa o pilotes conforme a las especificaciones definidas en el estudio geotécnico a realizar.

Estructura de hormigón armado con forjados y/o losas de hormigón.

Supervisada íntegramente por el Organismo de Control Técnico.

FACHADA Y CUBIERTA

El revestimiento exterior estará conformado por una fachada compuesta exteriormente de fábrica de ladrillo de ½ pie perforado, embarrado interior con mortero hidrófugo. Aislamiento térmico mediante espuma de poliuretano proyectado e interiormente trasdosado de yeso laminado con aislamiento térmico-acústico incluida cámara de aire según CTE. El acabado exterior dependerá de la zona, combinando enfoscado maestreado y fratasado con aplacado de piedra natural irregular.

Las terrazas de planta baja estarán acabadas con suelo porcelánico imitación al pavimento interior pero antideslizante. Se ejecutarán como cubiertas transitables en las zonas sobre espacios vivideros, esto es, con formación de pendientes, lámina impermeabilizante, geotextil, aislamiento térmico y acabado final.

Las terrazas de planta alta (solárium) se ejecutarán igual que las anteriores y dispondrán de barandilla de vidrio.

Cubierta invertida con grava en zonas no transitables.

CARPINTERIA EXTERIOR

Puertas y ventanas de suelo a techo ejecutadas en aluminio marca Schüco o similar, acabado lacado, con rotura de puente térmico, con sistema de guías empotradas que permitan una completa continuidad entre interior y exterior. Doble acristalamiento de seguridad con baja emisividad.

Se incluye preinstalación de sistema de motorización para mecanismo de estores.

SÓTANO

El sótano se entregará distribuido en dos estancias: cuarto de instalaciones y sala diáfana.

El cuarto de instalaciones dispondrá de un pavimento fratasado y un revestimiento en paredes y techos de placas yeso laminado.

La sala diáfana se entregará en bruto, con pavimento fratasado, estructura vista y con acometidas de luz, agua y saneamiento para una posible futura adecuación.



EXTERIORES

Jardín acabado con césped natural, seto en medianeras y plantación de especies arbóreas de baja demanda hídrica y dotado de riego automatizado.

Pérgola de hormigón para aparcamiento de coches. La pavimentación de esta zona y del acceso a la vivienda será de hormigón desactivado.

Ejecución de zona de barbacoa y con muebles de almacenaje y fregadero, instalación de luz, agua y saneamiento conforme a proyecto.

Cierre de parcela exterior con muro ciego de 1,30 m. de altura y solución de vallado metálico hasta una altura de 2,20 m.

Separación entre zona de acceso a la vivienda y zona de piscina con paramento acabado con aplacado de piedra natural irregular.

Puerta exterior y de vehículos metálica, de diseño, con mecanismo de apertura automática con mando a distancia y cédula de protección con parada automática.

PISCINA

Piscina desbordante o infinity, según diseño y dimensiones de proyecto, dotada de dos superficies a distintas profundidades: una de relax de baja profundidad ideal para tumbonas y otra más profunda para el baño.

Sistema de filtrado en base salada y terminación interior a definir por D.F.

Se entregará llena y en funcionamiento y con iluminación nocturna mediante LED con cambio de color.

Zona de ducha cercana a la piscina.

TABIQUERIA Y FALSOS TECHOS

Las divisiones interiores de separación entre las distintas estancias estarán formadas por tabiques de yeso laminado y aislamiento térmico-acústico en su interior, ejecutadas sobre perfilera de acero galvanizado.

El salón y dormitorios incluirán un diseño con candileja o foseado perimetral con línea de luz indirecta. En el resto de estancias se instalarán falsos techos mediante estructura metálica portante y placas de yeso laminado, excepto en recibidor y cocina que serán de madera de pino para dar una mayor calidez.

El aplacado de piedra exterior penetra en la vivienda, por lo que el hueco de la escalera y paredes que la rodean estarán revestidas con ésta.



SUELOS, ALICATADOS Y PINTURA

En el interior de la vivienda se emplearán baldosas de gres porcelánico de gran formato y primeras calidades. En los dormitorios este material tendrá posibilidad de sustituirse por una tarima de madera.

La escalera de planta baja a planta primera estará revestida de madera en peldaños y paredes respetando la integración de piedra natural de la estructura. Siendo entregadas en estructura las escaleras de acceso al sótano.

Las zonas expuestas al agua estarán revestidas por el mismo material empleado en suelos y el resto de paredes serán de placas de cartón-yeso hidrófugas.

Pintura plástica blanca ecológica, acabada lisa, de primera calidad.

CARPINTERIA INTERIOR

Puerta de entrada a vivienda blindada, de una hoja pivotante, con cerradura de seguridad de 5 puntos.

Las puertas de paso irán acabadas con madera natural o lacadas en blanco y de altura especial a elección de DF, con sistema de bisagras ocultas y picaporte magnético.

Armarios empotrados con puertas (abatibles o correderas) de igual calidad y acabado que las de paso, con forrado interior y vestidos.

Barandilla de vidrio o pasamanos de madera en escalera, según zona.

BAÑOS

Inodoros suspendidos con cisterna oculta. Marca VILLEROY & BOCH, ROCA o similar.

En baño Master la encimera será tipo DEKTON con lavamanos integrados , grifería empotrada en pared y espejo retro iluminado. En zona de ducha se instalará rociador con efecto lluvia y cascada de gran formato empotrado en techo, y control termoestático electrónico que permitirá tener un mayor control de la temperatura y de la cantidad de agua durante el baño, suponiendo esto un ahorro importante en el consumo de agua.

En el resto de baños el lavamanos será tipo bol sobre encimera de madera.

Todas las griferías serán de marca GROHE o similar.

Se instalarán mamparas en todas las duchas, ejecutadas con vidrio fijo templado.

Puertas de vidrio de seguridad al ácido en distribución interior de baños.



COCINA

Cocina completamente equipada, electrodomésticos de la marca SIEMENS o NEFF con clasificación energética "A o superior", encimera DEKTON o SILESTONE con fregadero empotrado, muebles altos y bajos panelados lacados en blanco u otro color a elegir por el cliente entre los disponibles, con terminación alto brillo o mate.

Se entregarán los siguientes electrodomésticos: horno, microondas, placa de inducción, frigorífico, campana extractora, y lavavajillas.

LAVADERO

Todas las viviendas incorporan lavadero, dotado de lavadora y secadora de la marca SIEMENS o NEFF.

ELECTRICIDAD

Instalación eléctrica completa en vivienda y terrazas con mecanismos de 1ª calidad de la marca Niessen o Schneider color blanco o similar. Con cuadro general y secundario cumpliendo la normativa del reglamento de baja tensión en vigor. Incluida iluminación en todas las estancias con luminaria tipo LED.

Candileja con luz indirecta tipo LED en dormitorios y salón.

Iluminación escalera mediante luz indirecta peldaño a peldaño.

Acceso principal a vivienda con iluminación mediante balizas con tecnología LED.

Preinstalación de sistema de iluminación decorativa en jardín.

TELECOMUNICACIONES Y ALARMA

Video-portero electrónico de primera calidad.

Preinstalación de sistema de alarma.

Puntos de televisión, teléfono y datos en todas las estancias preparados para cualquier sistema de domótica que quiera instalarse.

CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN

Sistema de aerotermia marca DAIKIN o MITSUBISHI para calefacción mediante suelo radiante y aire acondicionado por conductos en toda la vivienda. Excepto en los cuartos de baño que el suelo radiante será eléctrico.



La **Aeroterminia** es un sistema de energía renovable que emplea el aire como principal fuente de energía. Mediante un único sistema de climatización se evita la instalación de calderas de combustibles fósiles que además de ser contaminantes presentan un riesgo al funcionar con fuentes de energía inflamables. Es además mucho más eficiente ya que consume un 80% de energía renovable y solo un 20% de electricidad, emitiendo así menos CO2 a la atmósfera.

Tanto calefacción como aire acondicionado será controlado por domótica a través de **Airzone**, un termostato inteligente con el que conseguir un ahorro económico y energético de hasta un 53%. Podrás controlarlo desde el propio termostato o a distancia con tu Smartphone o Tablet dado que cuenta con una aplicación donde elegir la temperatura de cada estancia, programar su encendido o apagado, y no solo eso sino que podrás programar otras funciones como subir o bajar persianas y el encendido o apagado de luces, entre otras.

Chimenea decorativa de bioetanol en salón.

FONTANERIA

Producción de ACS mediante sistema de aeroterminia marca DAIKIN o MITSUBISHI.

Se preverá un cuarto de instalaciones en sótano con la maquinaria necesaria para el funcionamiento, descalcificado, filtro de sedimentos y filtro decolorador a la entrada de la instalación que aportará grandes beneficios al eliminar la cal, cloro, olores, suciedad y sedimentos que pueden causar sequedad, irritación de la piel, irritación de ojos, pulmones y fosas nasales, además de alargar la vida de los electrodomésticos e instalaciones y ahorrar energía.

EXTRAS

Acabado opcional con posibilidad de personalización por el cliente en cocina y suelos.

Acabados de sótano y solárium.

Huerto ecológico.

Servicio de decorador de interiores.

Servicios de arquitecto paisajista.