



## DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO

### PROMOTOR, CONSTRUCTOR Y COMERCIADOR

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

### 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 <sup>2</sup>
Escalera	7,14 m <sup>2</sup>
Escalera ext.	6,80 m <sup>2</sup>
Instalaciones	16,61 m <sup>2</sup>
Trastero	149,80 m <sup>2</sup>
<b>Superficie total</b>	<b>185,49 m<sup>2</sup></b>

#### 2. Planta baja.

Planta Baja	
Estancia	Superficie útil
Aseo 1	2,36 m <sup>2</sup>
Baño 2	6,13 m <sup>2</sup>
Baño 3	5,04 m <sup>2</sup>
Baño 4	5,57 m <sup>2</sup>



Planta Baja	
Estancia	Superficie útil
Cocina	16,76 m <sup>2</sup>
Distribuidor	4,33 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	11,65 m <sup>2</sup>
Dormitorio 3	12,93 m <sup>2</sup>
Dormitorio 4	15,63 m <sup>2</sup>
Escalera	7,14 m <sup>2</sup>
Lavadero	7,50 m <sup>2</sup>
Salón - Comedor	40,02 m <sup>2</sup>
Terraza	75,68 m <sup>2</sup>
Vestíbulo	12,78 m <sup>2</sup>
Vestidor 2	4,32 m <sup>2</sup>
<b>Superficie total</b>	<b>227,84 m<sup>2</sup></b>

### 3. Planta alta.

Planta Alta	
Estancia	Superficie útil
Baño 1	12,13 m <sup>2</sup>
Vestíbulo	2,31 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1	21,83 m <sup>2</sup>
Escalera	7,14 m <sup>2</sup>
Terraza	121,74 m <sup>2</sup>
Vestidor 1	13,60 m <sup>2</sup>
<b>Superficie total</b>	<b>178,75 m<sup>2</sup></b>

### 4. Resumen

Villa	Superf. útil real <sup>1</sup> 592.08 m <sup>2</sup>	Superf. útil según JJ.AA. <sup>2</sup> 412.73 m <sup>2</sup>
-------	---------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

### 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

<sup>1</sup> Superficie útil total incluida las zonas exteriores privativas.

<sup>2</sup> 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.



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.

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.

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



ROMANO GOLF VILLAS  
LUXURY HOME

#### PRECIO DE VENTA

Base Imponible	XXX.XXX €
IVA*	XXX.XXX €
<b>TOTAL</b>	<b>XXX.XXX €</b>

(\*)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

**Finalización Estructura:** 30% del total de la vivienda

**Escritura de Compraventa:** 40% del total de la vivienda

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

#### 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, de Estepona (Málaga) con Referencia Catastral , en virtud de escritura pública ante el Notario Jose Antonio López Frías, en fecha 28 de marzo de 2018, con el número 570 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.

**WWW.ROMANOGOLFVILLAS.COM**



**ROMANO GOLF VILLAS**  
LUXURY HOME

#### **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 compelirse 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.

#### **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.

**[WWW.ROMANOGOLFVILLAS.COM](http://WWW.ROMANOGOLFVILLAS.COM)**