

PROMOTOR

Nombre o Razón Social: REFORMAS AIRES DEL SUR, S.L
CIF: B-92.105.840
Domicilio: Avda. Alfonso de Hohenlohe, Centro de Negocios Tembo, Ofic 8, bloque A 29600 Marbella, Málaga, España.
Datos de Inscripción: Registro Mercantil 5 de Málaga, Tomo 2455, Libro 1368, Folio 212, Hoja MA-39792, Inscripción 1.

GESTIONA Y CONTROLA

Nombre o Razón Social: LOEN Y ASOCIADOS, S.L
CIF: B-29.795.820
Domicilio: Centro de Negocios "Tembo" Ofic.8, Bloque A. Boulevard Alfonso de Hohenlohe (CN-340). 29600 Marbella Málaga, España.
Datos de Inscripción: Registro Mercantil de Málaga, Tomo 1.877, Libro 790, Folio 173, Hoja MA-25.718, Inscripción 1ª.

PROYECTISTA DE LA OBRA

Nombre o Razón Social: TEODORO CABRILLA SLP Nº COL: 869
CIF: B-93.414.415
Domicilio: Av. Del Mediterráneo s/n Edif. Corona Local nº 21 29670 San Pedro de Alcántara, Marbella, Málaga, España.

DIRECTOR DE LA OBRA

Nombre o Razón Social: TEODORO CABRILLA (ARQUITECTO)
Domicilio: Av. Del Mediterráneo s/n Edif. Corona Local nº 21 29670 San Pedro de Alcántara, Marbella, Málaga España.

EMPRESA CONSTRUCTORA

Nombre o Razón Social: RED POINT BUILDERS, S.L
Domicilio: C/ Iris Ed. Jardín Tropical Oficina 1 A 29660 Nueva Andalucía (MARBELLA). Málaga. España.
Gerente: Manuel Dominguez Valdivia

SUPERFICIES

Superficies Útiles de la Vivienda (Superficie útil + 50% de las terrazas) (Hasta un máximo del 10 % de la superficie útil cerrada):

Planta Baja:	179.07 m ²
Planta Alta:	153.85 m ²
Sótano:	296.63 m ²

TOTAL	629.55 m ²
--------------	-----------------------

Superficie Construida de la Vivienda:

Planta Baja:	257.09 m ²
+50% porches	

Planta Alta:	200.74 m ²
+50% porches	

Planta Sótano:	345.49 m ²
-----------------------	-----------------------

TOTAL	803.32m ²
--------------	----------------------

- DESCRIPCION DE LA VIVIENDA Y ANEJOS:

PLANTA BAJA

Aparcamiento en superficie para 3 coches. Amplia plazoleta de entrada.
Gran hall de entrada acristalado.
Amplio Salón y Comedor, con chimenea.
Cocina con vistas al jardín.
1 dormitorio con baño en suite y vestidor.
Aseo de invitados.
Ascensor.
Porches y Terrazas.
Piscina desbordante a 2 caras.
Área chillout junto a la piscina.
Jardín con riego automático e iluminación.

PLANTA ALTA

3 Dormitorios con baños en suite; 2 de ellos con vestidor.
Hall distribuidor.
2 Terrazas.

PLANTA SOTANO.

Garaje para 2 coches. Almacén. Sala de máquinas.
Sala polivalente.
Dormitorio con baño en suite. Aseo.
Lavandería.
2 Patios ingleses con acceso directo al jardín.
Ventanas panorámicas por toda la planta.

TABIQUERIA INTERIOR

Tabicón de ladrillo hueco doble de 7cm de espesor, en locales húmedos de 9 cm de espesor.
Parámetros técnicos adecuados al cumplimiento de la normativa acústica, seguridad de incendio.

CALEFACCIÓN POR SUELO RADIANTE

De agua alimentado por bomba de calor. En baños suelo radiante eléctrico. Control de temperatura en cada habitación.

AIRE ACONDICIONADO

Frío/caliente mediante unidad exterior inverter multi split Modelo 2MXS50H Daikin. Rejillas difusoras lineales. Control de temperatura en cada habitación.

RED DE AGUA Y SANEAMIENTO

FONTANERÍA

Instalación interior: tubería de polietileno reticulado WISBO EVALPEX
Aislamiento: coquillas de espuma elastomérica de 6 mm de pared armaflex
Instalación de agua caliente mediante placas solares marca Promasol.

SANEAMIENTO

Tubería evacuación insonorizada TERRAIN
Colectores de PVC tipo "teja"
Redes separativas de fecales y pluviales
Botes sifónicos en baños y aseos

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación eléctrica interior con mecanismo NIESSEN SKY BLANCO, iluminación empotrada en techos en todas las habitaciones en color blanco con lámparas led cálido.
Suelo radiante por agua en vivienda; en los baños radiador toallero en color blanco modelo RAYCO.
Instalación de alarma en vivienda principal, con detectores volumétricos y de infrarrojos situados en cada habitación
Televisión y telefonía en todas las habitaciones.

CERRAMIENTO DE PARCELA:

A calle urbanización con muros de hormigón armado y aplacado con piedra de casares y paños de vidrio laminado de 3+3. Valla de cerramiento plastificada en perímetro de parcela. PUERTAS de entrada para coches automática más puerta PEATONAL.

URBANIZACION:

La Villa está construida sobre la parcela Nº 10 en Los Flamingos con una superficie de 1.751 m2, habiéndose ocupado por la construcción 755 m2 y en porches y terrazas 262 m2. En el resto de terreno hay una piscina y zona ajardinada.

MEMORIA DE CALIDADES FLAMIGOS PARCELA 10

- MUROS DE ESCOLLERA para establecer la plataforma de la vivienda y de las zonas de jardines.
- CIMENTACIÓN de la vivienda mediante losa de hormigón armado. La cimentación de la piscina se realizará mediante micropilotes.
- ESTRUCTURA PORTANTE con pilares de hormigón armado. Forjados reticulares planos, aligerados mediante bloques de hormigón y losas de hormigón armado.
- CUBIERTAS: planas invertidas no transitables con acabado de solería cerámica o tejas mixtas de cerámica color gris antracita. IMPERMEABILIZACIÓN mediante lámina asfáltica de 4.8kg y refuerzo doble mediante babero asfáltico. AISLAMIENTO mediante espuma de poliuretano proyectada de 50mm y 50Kg/cm² in situ. Cumplimiento de las condiciones de protección frente a la humedad, normativa acústica y limitación de la demanda energética. Recogida de aguas pluviales garantizada.
- FACHADAS: constituida por una HOJA EXTERIOR de fábrica de ladrillo macizo perforado de medio pie de espesor (11,5cm), e interiormente embarrado de mortero de cemento, con cámara de aire de 5cm y tabicón de ladrillo hueco doble. AISLAMIENTO a base de espuma de poliuretano proyectado de 30 mm de espesor y una densidad de 35 Kg/m³, cámara de aire y HOJA INTERIOR de tabicón de ladrillo hueco doble. Cumplimiento de la normativa acústica, limitación de la demanda energética y protección frente a la humedad.
- MUROS BAJO RASANTE DE HORMIGON armado, IMPERMEABILIZADO por el exterior con lámina asfáltica de betún elastómero SBS Esterdan 40 P elastómero, (tipo LBM-40-FP160) poliéster (fieltro no tejido de 160 gr/m²), totalmente adherida al soporte con soplete. TABIQUE INTERIOR de ladrillo hueco doble y formación de cámara bufa con ladrillo hueco doble. Parámetros técnicos para una correcta impermeabilización, una solución estructural adecuada y un adecuado aislamiento térmico para cumplir las condiciones de limitación de demanda energética.
- CARPINTERÍA EXTERIOR de aluminio. Marca TECHNAL, Color GRIS SOMBRA RAL 7030 modelo GALENE GTI. Acristalamiento doble CLIMALIT 6/10/8 incoloro. Cumplimiento de la limitación de la demanda energética, aislamiento acústico y los requerimientos del CTE DB-SUA.
- DIVISIONES INTERIORES de la vivienda con tabicón de ladrillo hueco doble de 7cm de espesor, en locales húmedos de 9 cm de espesor. Parámetros técnicos adecuados al cumplimiento de la normativa acústica, seguridad de incendio.

- CARPINTERÍA INTERIOR. Puertas de paso de madera lacada, herrajes de colgar con bisagra italiana oculta y goma de estanqueidad, manivela de paso, modelo 154 inox SQUARE C/PL HORIZONTAL, de la casa foble . Armarios completamente terminados, forrados interiormente, con puertas similares a las puertas de paso, tiradores empotrados. Puerta de entrada a la vivienda de madera IROKO de 1.20x3.50m, PIVOTANTE.
- SOLERIA INTERIOR y EXTERIOR de gres porcelánico 60x60. Entrada DE VEHICULOS de adoquines de piedra tipo TACO BLANCO PORTUGUES. Todos los materiales con tratamientos de durabilidad y resbaladidad según normativa.
- PAREDES INTERIORES terminadas con PINTURA plástica lisa color a elegir de la casa VALENTINE sobre ENLUCIDO DE PERLITA en todas las estancias, excepto en los locales húmedos en los que se dispondrá un APLACADO sobre enfoscado de mortero, de baldosas cerámicas o piedra natural según su ubicación. El revestimiento EXTERIOR del edificio contará con una fuente de cerámica gris sierra Elvira en fachada, siendo el resto de paramentos enfoscado maestreado y fratasado con mortero hidrófugo de cemento p-350 y pintura elastómera acrílica lisa JUNO.
- En los baños se APLACAN con piezas cerámicas de distintas dimensiones. Duchas creadas con pendientes para instalación de mármol flotante y plato de ducha de resina sobre suelo en sótano. MAMPARAS de una hoja y un fijo empotradas suelo-techo.
- SANITARIOS suspendidos, cisternas empotradas y completamente amueblados.
- GRIFERIAS A PARED O SOBRE ENCIMERAS de diseño, RITMONIO MOD POIS.
- SISTEMAS DE VENTILACIÓN y ASPIRACIÓN CENTRALIZADA que garanticen la renovación de aire.
- ENERGÍA SOLAR para cubrir parte de la demanda de agua caliente sanitaria de la vivienda.
- CALEFACCION POR SUELO RADIANTE de agua alimentado por bomba de calor. En baños suelo radiante eléctrico. Control de temperatura en cada habitación.
- SISTEMA DE CLIMATIZACION frío/caliente mediante unidad exterior inverter multi split Modelo 2MXS50H Daikin. Rejillas difusoras lineales. Control de temperatura en cada habitación.
- ALUMBRADO interior básico con tira decorativa led. Formación de nicho para luz indirecta en columnas. Iluminación de piscina y jardines.
- TELECOMUNICACIONES. Radio, televisión y telefonía en todas las habitaciones.
- VIDEOPORTEROS con pantalla a color.

- INSTALACIÓN DE FONTANERÍA. Agua potable con la presión y el caudal adecuado a todos los locales húmedos del edificio en función de los parámetros de partida a proporcionar por la empresa distribuidora de agua potable del municipio.
- EVACUACIÓN DE AGUAS separativa de pluviales y fecales.
- ASCENSOR sin cuarto de máquinas con SIMPLE embarque, para 6 personas y con tres paradas de la casa ORONA.
- PISCINA DESBORDANTE iluminada y con preinstalación de climatización. CHIRINGUITO de piscina con mismas calidades estructurales y acabados de vivienda.
- COCINA Y LAVANDERIA. Se entrega la vivienda con estas dependencias amuebladas.
- SALA DE MÁQUINA aplacada con azulejos cerámicos, con grupo de presión, depuradora piscina, descalcificadora, etc.
- JARDINERIA terminada, con iluminación y riego automático con sensor de lluvia.
- PLAZAS DE APARCAMIENTO en superficie y en sótano.
- CERRAMIENTO PARCELA a calle urbanización con muros de hormigón armado y aplacado con piedra de casares y paños de vidrio laminado de 3+3. Valla de cerramiento plastificada en perímetro de parcela. PUERTAS de entrada para coches automática más puerta PEATONAL.

POSIBLES EXTRAS A CONTRATAR:

- Decoración y amueblamiento de la vivienda.

PARCELA Nº 10 LOS FLAMINGOS - BENAHAVIS -

ASPECTOS ECONOMICOS

[illegible]

Existe a disposición del consumidor una nota explicativa sobre el precio y las formas de pago

TITULO JURÍDICO DEL PROMOTOR SOBRE EL SOLAR

Propiedad	FLAMINGOLF S.L CON CIF:B-93.443.034 Parcela Nº 10 Los Flamings perteneciente al P. Parcial de Ordenación del término municipal de Benahavís lo que se acredita en la escritura de Compraventa firmada ante el Notario Don RAFAEL REQUENA CABO, el 27.11.2015 e inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, con el Nº 5429, Tomo 5459, Folio 95, inscripción primera de la hoja MA-131190.
------------------	--

LICENCIA DE OBRAS

SI se dispone de licencia de obras otorgado por el excelentísimo Ayuntamiento de Benahavis.

FASE DE EJECUCION A DIA DE HOY: En construcción

FECHA DE ENTREGA DE LA VIVIENDA 2018 - Agosto

CARGAS DE LA VIVIENDA: Credito al Promotor a favor de Flamingolf S.L del Banco Popular por (1.245.786,00 euros)
Formalizada en escritura ante el notario Don Rafael Reguena Cabo, de Marbella el día 27.06.2017.

NOTA EXPLICATIVA

PRECIO Y FORMAS DE PAGO

Vivienda: Parcela N° 10 Los Flamings - BENAHAVIS -

Precio total: 3.500.000,00 €

Tributos y aranceles que corresponden al adquirente:

Impuesto sobre el Valor Añadido IVA 10%	350.000,00 €
Actos Jurídicos Documentados AJD (1,5%)	52.500,00 €
Notaría y Registro	

Forma de Pago: A convenir

Del precio total de venta se deducirá cualquier cantidad que entregue el adquirente de una vivienda al vendedor antes de la formalización del contrato, salvo que conste de manera inequívoca que dicha entrega se realiza en otro concepto.

Periodo de validez de las menciones anteriores: 1 año

Información facilitada en cumplimiento del artículo 8 y Anexo IV del D 218/05, de 11 de Octubre

En a de de

Fdo:

JUSTIFICACIÓN DE LA ENTREGA DE LA NOTA EXPLICATIVA SOBRE PRECIO Y LAS FORMAS DE PAGO

Don/Doña....., con DNI
.....manifiesta haber recibido la nota explicativa sobre el precio y las formas de
pago referentes a la vivienda.....

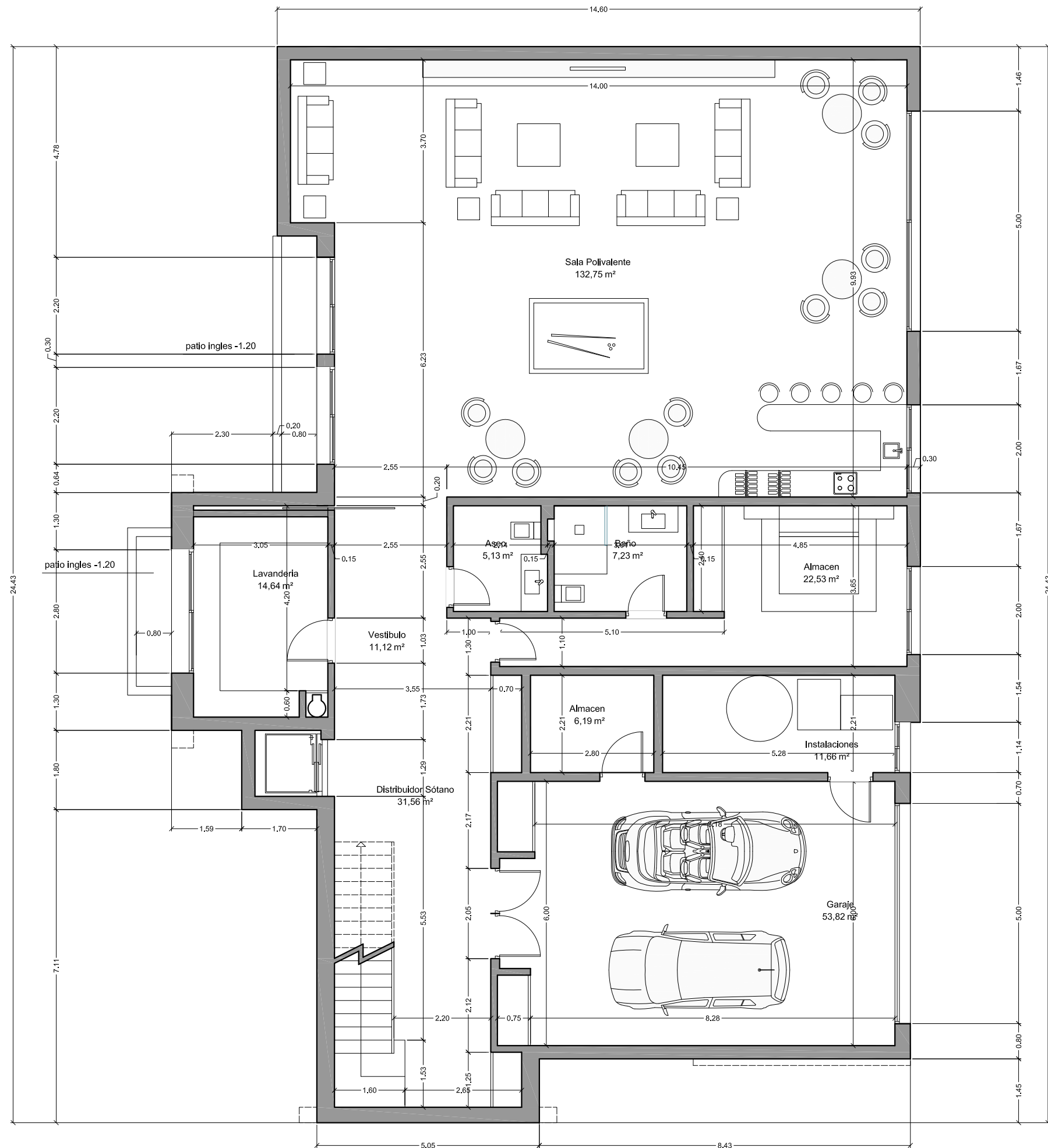
Dicha información se compone de los siguientes elementos:

- a) Precio de la venta de la vivienda, así como de sus anejos y servicios accesorios, y forma de pago.
- b) Tributos y aranceles de todo tipo que graven la operación y que según Ley correspondan al adquiriente.
- c) En el caso de preverse la posibilidad por parte del consumidor de subrogarse en alguna operación de crédito no concertada por él, con garantía real sobre la propia vivienda, se indicara el notario autorizante de la correspondiente escritura, su fecha, los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad, la responsabilidad hipotecaria que corresponde a su vivienda, y las condiciones del credito.En especial, si el tipo de interés es fijo o variable; en este ultimo supuesto, el índice de referencia y el margen; el numero de cuotas anuales; las fechas de vencimiento y cantidades; el plazo de amortización; y las comisiones por subrogación y amortización anticipada.
- d) Periodo de validez de cualesquiera de las anteriores menciones.

En la nota explicativa sobre el precio y las formas de pago consta que del precio total de la venta se deducirá cualquier cantidad que entregue el adquiriente de una vivienda al vendedor antes de la formalización del contrato, salvo que conste de manera inequívoca que dicha entrega se realiza en otro concepto.

En....., a..... de..... de.....

Fdo.:.....

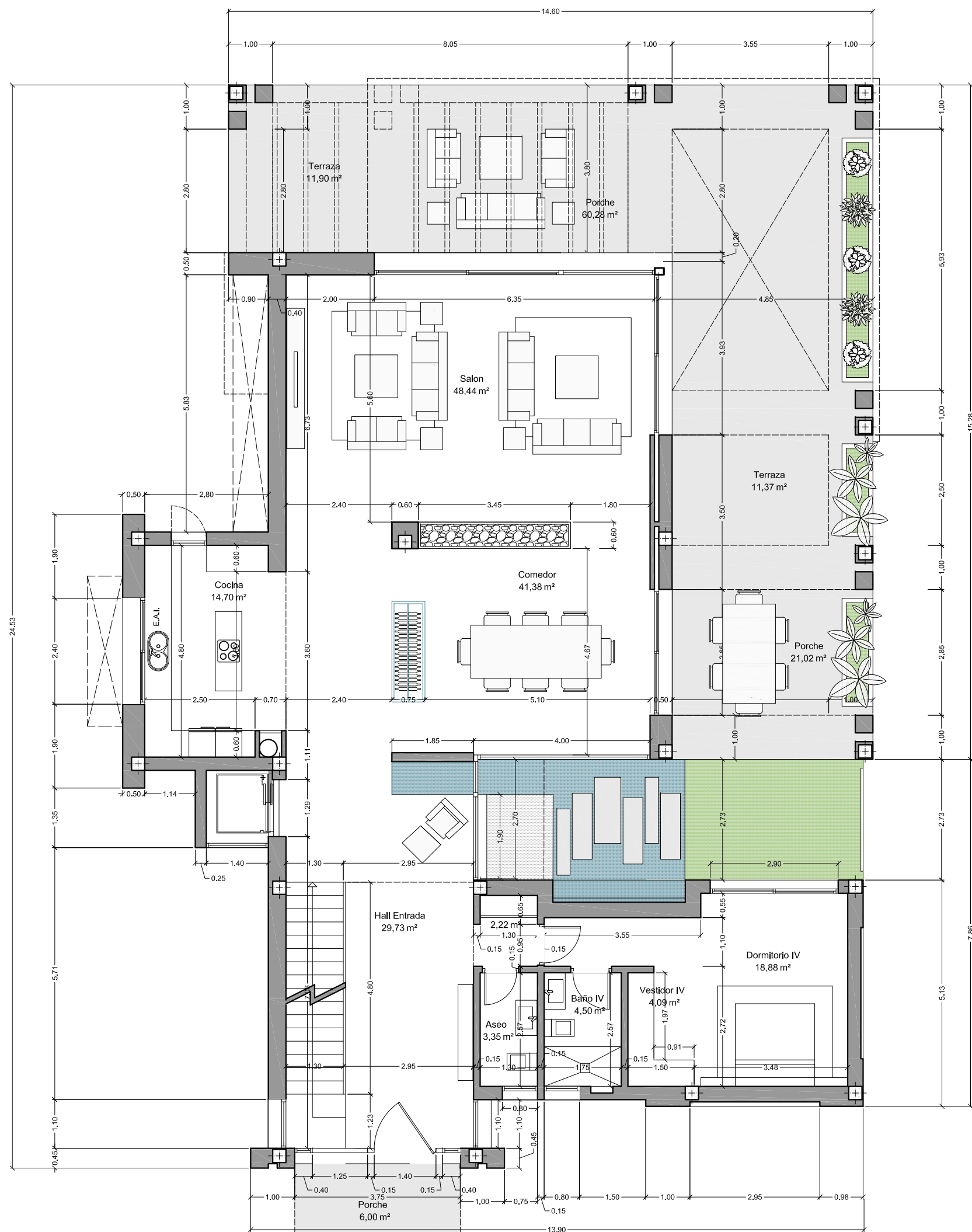


RESUMEN DE SUPERFICIES

-Superficie Útil Vivienda: 296.63 m2

-Superficie Útil TOTAL: 296.63 m2

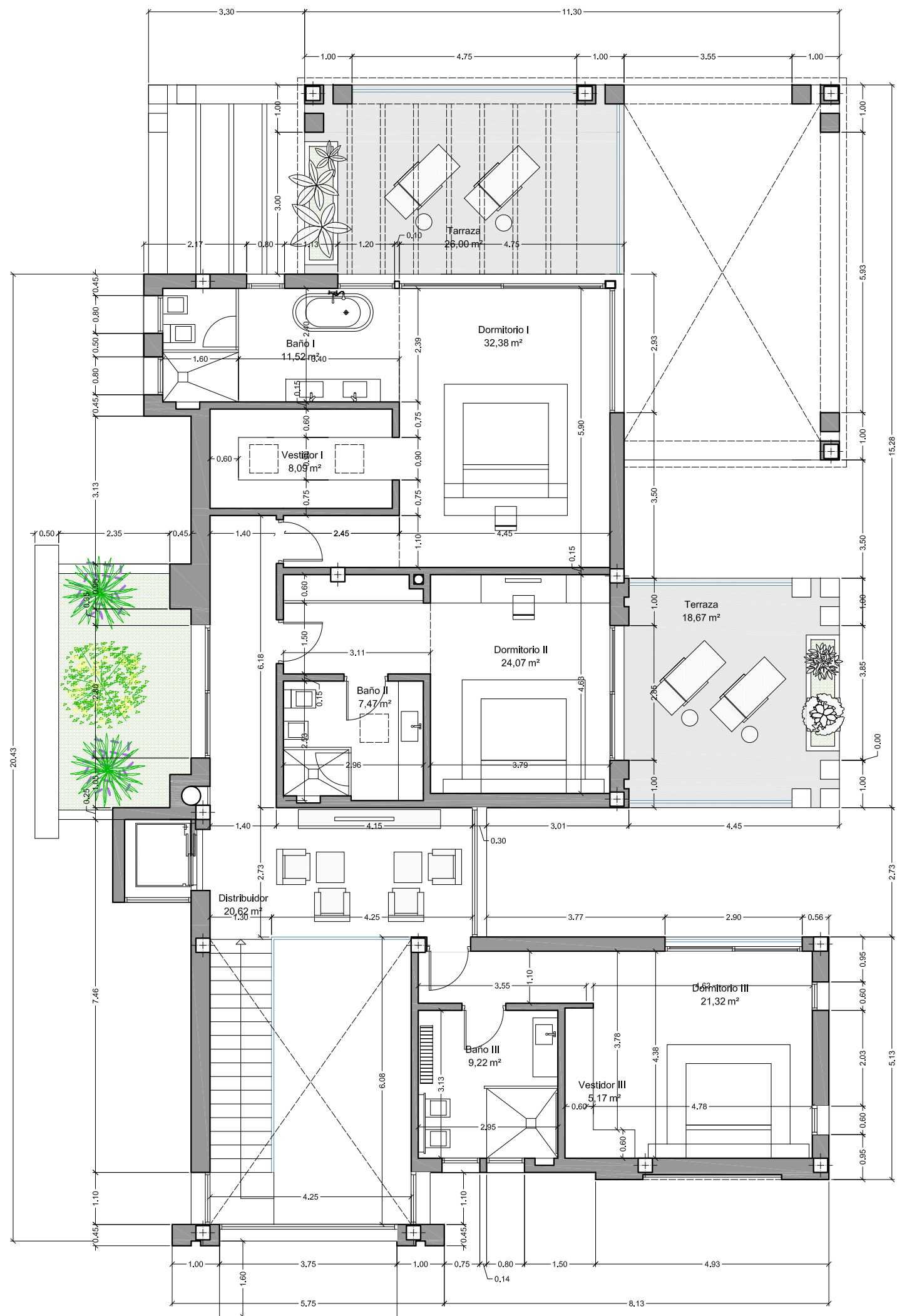
Superficie Construida P.Sotano: 345.49 m2



RESUMEN DE SUPERFICIES

- Superficie Útil Vivienda: 167.29 m2
- Superficie Útil Porches y Terrazas: 110.57 m2
- Superficie Útil TOTAL: 277.86 m2

Superficie Construida P.Baja: 211.72 m2



RESUMEN DE SUPERFICIES

- Superficie Útil Vivienda: 139.86 m2
- Superficie Útil Terrazas: 39.66 m2
- Superficie Útil TOTAL: 179.52 m2

Superficie Construida P.Alta: 200.74 m2

