

MEMORIA DE CALIDADES

DESCRIPCIÓN: Conjunto residencial para viviendas con garajes y parcela privada, repartidos en dos cuerpos de alzado, constando de una planta baja y primera alta. Situada en El Parador, Roquetas de Mar - Almería en las calles Francisco de Quevedo, esquina Antonio Machado esquina Garcilaso de la Vega.

CIMENTACIÓN: La cimentación se hará conforme al resultado del estudio geotécnico realizado por empresa homologada, acomodándose ésta al resultado del referido estudio y a la legislación vigente sobre normativa antisísmica y al C. T. E.

SANEAMIENTO: La red horizontal de saneamiento estará formada por colectores de PVC unidos a elementos resistentes. La red vertical será de conductores de PVC, estando unidos con adhesivo especial. En cubierta el desagüe se hará mediante cazoletas sifónicas de PVC. La conexión con la red general de alcantarillado se ejecutará por arqueta sifónica ejecutada según ordenanza municipal y situada en la acera exterior a la parcela.

ESTRUCTURA: La estructura portante se ejecutará con pórticos de hormigón armado HA-25, arriostrados con jácenas de hormigón armado HA-25. Los forjados serán realizados con viguetas armadas y piezas de entrevigado de hormigón. (sujeto a cambios según resultados geotécnicos de las prospecciones del terreno)

ALBAÑILERÍA: Los cerramientos exteriores se ejecutarán a capuchina con ladrillo cerámico. Será ejecutada con aislante térmico – acústico en cámara de aire con tabique de ladrillo hueco doble a panderete interior y exterior. Las particiones interiores de las viviendas estarán formadas por fábrica de ladrillo hueco doble o pladur, a criterio de la DF, salvo zonas húmedas, y las medianeras lo serán con doble tabique y aislamiento interior cumpliendo sobradamente normativa sobre aislamientos acústicos marcada por el nuevo C. T. E.

CUBIERTA: La cubierta será plana no transitable salvo para terraza privada que sí lo serán. Formada por hormigón celular para crear pendientes, capa de mortero de regularización, lámina asfáltica y acabado en grava grano grueso para mayor aislamiento térmico.

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y DESAGÜES: La acometida de agua será individual para todas las viviendas con llaves de corte y contador independiente. La instalación en viviendas correrá bajo tubo Multicapa con circuito primario de ACS en Multicapa. Acumulador aerotérmico con apoyo eléctrico al ACS de 85l-110l de capacidad según necesidades. Red interior con dos derivaciones independientes por vivienda para agua fría y caliente. Se prevé toma de agua y desagüe para fregadero, lavadora, lavavajillas y piscina (opcional). La red de desagües estará formada por conductos de PVC con sifones individuales registrables del mismo material. Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada, marca Gala Serie Smart, en baños y aseos. La Grifería de RS, serie Titanium o similar según disponibilidad del fabricante, en todas las piezas salvo pileta (en su caso). Se ha previsto toma independiente para riego en porche. Las bañeras y platos de ducha serán de la marca Gala modelos Mitta y Suite respectivamente o similares, sujeto a disponibilidad e imposiciones técnicas durante las obras.

VENTILACIÓN: La ventilación en baños y aseos se realizará por conducto de ventilación tipo "Shunt" hasta la cubierta, al igual que la extracción de humos en las cocinas corriendo bajo tubo empotrado independiente para cada vivienda y ventilación adicional.

TELEFONIA: La telefonía cumplirá con el proyecto específico de telecomunicaciones conforme a Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero. Todos los dormitorios, salón y cocina, dispondrán de toma fija.

ELECTRICIDAD: Está prevista para una potencia de consumo de 9.300 Watios, que corresponden a un grado medio de electrificación. Se distribuirá con cable de cobre bajo tubo corrugado empotrado. Los mecanismos eléctricos serán marca Schneider, y cumplirán lo dispuesto por el R.E.B.T. La instalación estará protegida con puesta a tierra. Está previsto un dispositivo de protección contra derivaciones eléctricas, uno por cada circuito por sobreintensidad.

TRAZADO DE INSTALACIONES: El trazado de las instalaciones y ubicación de tomas pueden ser modificados durante la ejecución de las obras por la dirección facultativa y atendiendo a razones técnicas sin que varíe el número de tomas. Toma de TV en salón, cocina y dormitorios.

REVESTIMIENTOS: Los paramentos exteriores irán en monocapa blanco, tanto en fachada principal como en jardín; y aplacado cerámico en terraza pl. 1ª. Los interiores en general, estarán guarnecidos y enlucidos con pasta de yeso en paramentos verticales y horizontales, excepto falso techos de escayola en los cuartos húmedos que corresponda, donde también se revestirán las paredes previo enfoscado maestreado a pasarregla con azulejo cerámico fijados con cemento cola, hasta el techo o falso techo de pladur/escayola. La solería de la vivienda será de tarima de FINSA serie Purefloor color a elegir siendo el de los baños y cocina en gres porcelánico y el acabado de las terrazas y porches con hormigón pulido e impreso.

CARPINTERÍA: La carpintería exterior será de pvc corredera y abatible (en baño) en color oscuro con persianas de lamas enrollables en el mismo color, tipo compacto. La puerta de acceso a la vivienda será de blindada, dotada de mirilla óptica y cerradura de seguridad; estará chapeada en DM lacado. Las puertas de paso interiores normalizadas, ciegas chapeadas en DM lacadas, para acristalar en cocina. Tendrán concedida marca de calidad, con un espesor de 3,5 cm. y tapajuntas de 9 cm liso. Los armarios empotrados, irán sin revestimiento interior con puertas abatibles y/o correderas. Las manivelas y tiradores normalizados metálicos en color acero mate.

VIDRIERIA: Se colocará vidrio termoacústico homologado climait, formado por dos lunas pulidas e incoloras de 4 y 6 mm de espesor cada una de ellas, cámara de aire deshidratado de 10 mm salvo paños por debajo de un metro que serán de seguridad. La puerta de acceso a la cocina llevará luna pulida de 4 mm.

PINTURAS: Los paramentos interiores verticales y horizontales de toda la vivienda irán en pintura mate lisa en blanco. En baños, aseo y cocina, los techos con plástico liso blanco.

DECORACIÓN: Se colocarán buzones sujetos a diseño de la dirección facultativa, cumpliendo la normativa de correos. En la cocina no se colocará mobiliario, fregadero, ni grifería así como ningún mobiliario en el resto de la vivienda.

OTRAS INSTALACIONES: Portero electrónico, pre/instalación de aire acondicionado para salón y dormitorios, instalación de ACS por aerotermia.

PORCHE Y PARCELA: Solado hormigón pulido e impreso en parcelas individuales y en tierras naturales las dobles.

LAS CALIDADES EXPUESTAS NO SUFRIRÁN MODIFICACIONES SALVO LAS DERIVADAS DE RAZONES DE ORDEN TÉCNICO, JURÍDICO O DE SUMINISTRO DE MATERIALES, EN CUYO CASO SERÁN SUSTITUIDAS POR OTRAS ANÁLOGAS O QUE SUPONGAN UNA MEJORA SOBRE LAS PREVISTAS. LA COOPERATIVA NO NECESITARÁ PARA ELLO MAS AUTORIZACIÓN QUE EL INFORME FAVORABLE DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS.

INFORMACIÓN SOBRE TRIBUTOS QUE GRAVAN LA PROPIEDAD A CARGO DEL COMPRADOR Y PROPIETARIO.-

El comprador no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente al vendedor.

Impuestos a cargo del comprador en la adquisición:

- Impuesto sobre el Valor Añadido. (IVA)
- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. (Cooperativas) No obstante, las partes, dentro del principio de libertad de contratación, pactarán en cada caso quien soportará el citado Impuesto.

En la propiedad y de carácter periódico:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles. (IBI)
- Impuestos y Tasas de carácter municipal.

Rentas producidas por la propiedad:

- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Dada la complejidad legislativa, doctrinal y jurisprudencia que comporta cada uno de los impuestos y tasas enumerados anteriormente, es aconsejable que, por parte del comprador de la vivienda, se informe y asesore con experto fiscal y tributario competente.

