

**MEMORIA DE CALIDADES**

**DESCRIPCIÓN:** Edificio residencial de viviendas, repartidos en siete cuerpos de alzado, constando de una planta sótano con para trasteros, planta baja para locales comerciales y primera a quinta ático para viviendas. Situada en un solar resultante de la demolición de una vivienda existente en la actualidad sito en El Zapillo, calle Tejar esquina Paterna del Río de Almería.

**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 insonorizados en codos, estando unidos con adhesivo especial. En cubiertas el desagüe se hará mediante cazoletas sifónicas de PVC haciéndose en sótano mediante arqueta de bombeo. 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 revestido con mortero capa fina. Será ejecutada con aislante térmico – acústico en cámara de aire con trasdosado de tabique cerámico. Las particiones interiores de las viviendas estarán formadas por citara de ladrillo cerámico y las medianeras lo serán cumpliendo normativa sobre aislamientos acústicos marcada por el nuevo C. T. E.

**CUBIERTA:** La terraza del ático será plana transitable formada por hormigón celular para crear pendientes, capa de mortero de regularización, lámina asfáltica y acabado en suelo cerámico. La cubierta del ático será igual a la terraza pero acabada en grava grano medio.

**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. Acumulador Aerotérmico con apoyo eléctrico al ACS de 80l de capacidad en las viviendas de dos dormitorios y 110l en las de tres. Red interior con dos derivaciones independientes por vivienda para agua fría y caliente. Se prevé toma de agua y desagüe para fregadero, lavadora/secadora y lavavajillas. 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 Roca Serie Gap, en baños. La Grifería de RS, Serie Drako, en todas las piezas. Se han previsto toma para riego en terrazas. La bañera será marca Roca modelo Princess y los platos de ducha serán de resina tipo in floor modelo Gala Suite o similar.

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

**TELEFONIA:** La telefonía cumplirá con el proyecto específico de telecomunicaciones conforme a Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero. Contará con tomas de teléfono e internet en todos los dormitorios y salón.

**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 Niessen modelo Zenit, Schneider D-LIFE o similar según disponibilidad, 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 sobre intensidad.

**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, teléfono - internet y datos en salón y dormitorios.

**REVESTIMIENTOS:** Los paramentos exteriores irán en mortero capa fina. Los interiores en general irán guarnecidos con pasta de yeso en paramentos verticales y horizontales con falso techos continuos de Pladur o similar y desmontable donde se aloje la maquinaria de climatización (en su caso) en zonas húmedas. En cuartos húmedos también se revestirán las paredes con material cerámico fijado con mortero. La solería de la vivienda será de tarima laminada tipo AC 4 de Quick Step o Finsa acabado a elegir por el cliente de entre los acabados de la serie seleccionada, siendo el suelo del sótano de hormigón fratasado y las terrazas y porches de baldosas cerámicas.

**CARPINTERÍA:** La carpintería exterior será de PVC corredera lacado en color grafito con persianas de lamas enrollables de aluminio en el mismo color, tipo compacto. La puerta de acceso a la vivienda será blindada, dotada de mirilla óptica y cerradura de seguridad; estará chapeada en DM Lacado en blanco en el interior y haya en el exterior. Las puertas de paso interiores normalizadas, ciegas chapeadas en DM lacado en blanco lisas, para acristalar en cocina. Tendrán concedida marca de calidad, con un espesor de 3,5 cm. y tapajuntas de 9 cm liso y junta de estanqueidad perimetral. Los armarios empotrados irán con balda divisoria y maletero, con puertas abatibles lacadas blancas lisas. Las manivelas y tiradores normalizados metálicos en color acero mate. Las puertas de los trasteros serán de chapa acero galvanizado.

**VIDRIERIA:** Se colocará vidrio termoacústico homologado Climalit, formado por dos lunas pulidas e incoloras de 6 mm y 4mm 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 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:** Video portero electrónico, preinstalación para aire acondicionado centralizado con control por zonas e instalación de ACS por Aerotermia.

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.

