

- EDIFICIO VENTURA 3 -
CUATRO VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

C/ Duero, 1. Dos Hermanas, Sevilla

DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO



Proyecta



ventura buildings s.l.

Promueve

DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO

- EDIFICIO VENTURA 3 - CUATRO VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

C/ Duero, 1. Dos Hermanas, Sevilla

Índice

1. Promotor.
2. Projectistas y Dirección Facultativa.
3. Empresa Constructora.
4. Situación y emplazamiento.
5. Descripción de sus redes eléctrica y sistemas de protección contra incendios, de agua, saneamiento, gas, térmica, electromecánicas y de telecomunicaciones, y de los aparatos, equipos, con el grado de definición determinado en la normativa vigente en materia de vivienda.
6. Descripción general del edificio, de las zonas comunes y de los servicios accesorios, con el grado de definición determinado en la normativa vigente en materia de vivienda.
7. Memoria de calidades.
8. Aspectos económicos.
9. Fase y fecha entrega de las viviendas.
10. Cargas y servidumbres que puedan pesar sobre las viviendas, sus instalaciones o accesos a los mismos.
11. Mención a la forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales. En especial, de conformidad con la legislación civil estatal aplicable.
12. Estatutos de la futura Comunidad de Propietarios.
13. Documentación del presente documento.
14. Lugar, fecha y firma.

2



Proyecta



ventura buildings s.l.

Promueve

DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO

- EDIFICIO VENTURA 3 - CUATRO VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

C/ Duero, 1. Dos Hermanas, Sevilla

1.- Promotor.

Nombre Empresa: VENTURA BUILDINGS, S.L.U
CIF: B-90319013
Domicilio: C/ Purísima Concepción, nº 4. 1º. Dos Hermanas. 41.701
Datos Registrales: Tomo 6364, Folio 205, Hoja SE-113586, Inscripción 1ª

2.- Proyectista y Director de Obra.

Proyectista: D. Jose Maria Pastor Zamudio. COAS 6104
Director de Obra: D. Jose Maria Pastor Zamudio. COAS 6104
Director de Ejecución: D. Roberto Pérez Rubio. COAT 8046
Domicilio: C/ Purísima Concepción, nº4. 1º. Dos Hermanas. 41.701

3.- Empresa Constructora.

Nombre Empresa: VENTURA BUILDINGS, S.L.U
CIF: B-90319013
Domicilio: C/ Purísima Concepción, nº4. 1º. Dos Hermanas. 41.701
Datos Registrales: Tomo 6364, Folio 205, Hoja SE-113586, Inscripción 1ª

3



Proyecta



ventura buildings s.l.

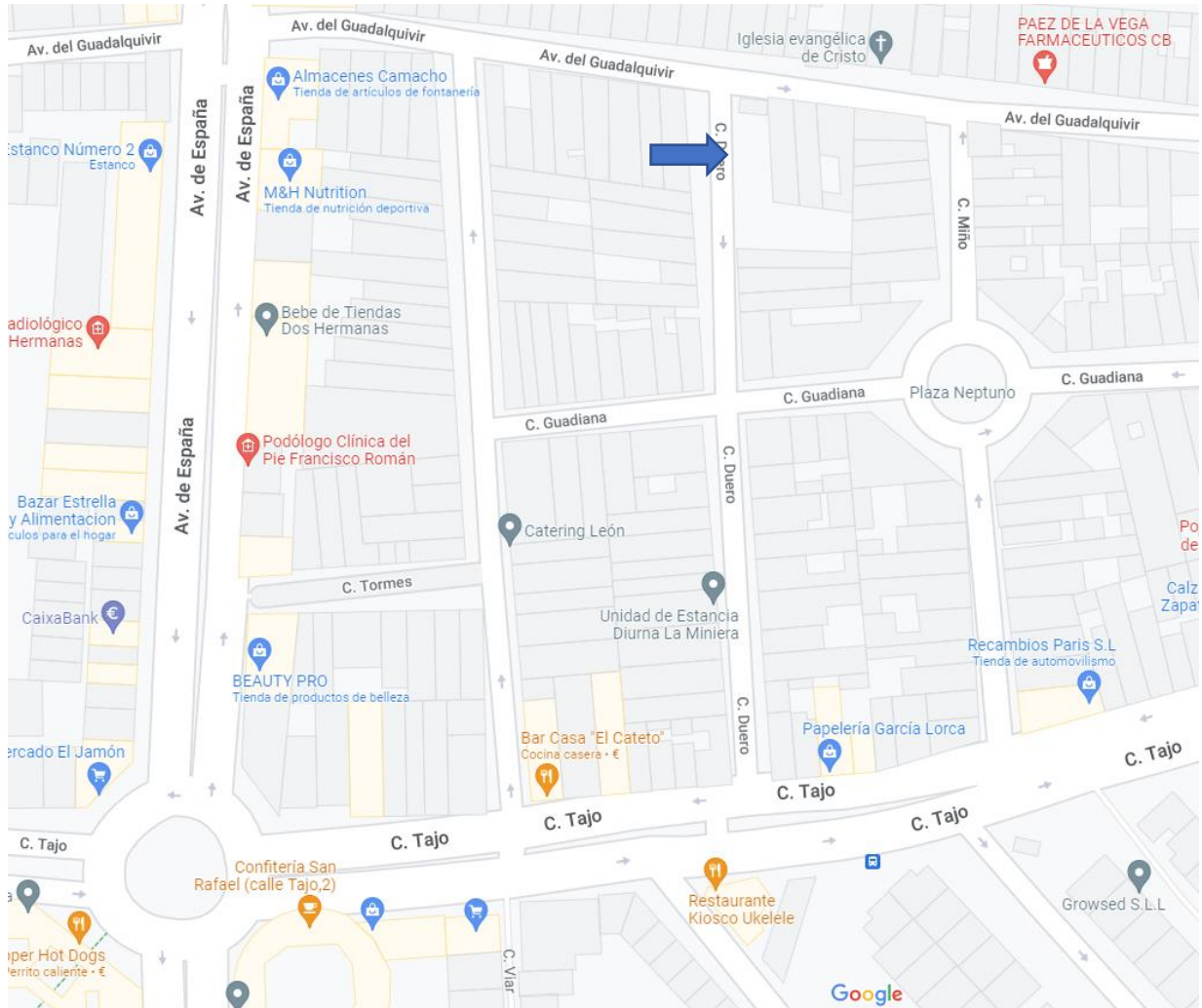
Promueve

DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO

- EDIFICIO VENTURA 3 - CUATRO VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

C/ Duero, 1. Dos Hermanas, Sevilla

4. Situación y emplazamiento.



4



Proyecta



ventura buildings s.l.

Promueve

DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO

- EDIFICIO VENTURA 3 - CUATRO VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

C/ Duero, 1. Dos Hermanas, Sevilla

5.- Descripción de sus redes eléctrica y sistemas de protección contra incendios, de agua, saneamiento, gas, térmica, electromecánicas y de telecomunicaciones, y de los aparatos, equipos, con el grado de definición determinado en la normativa vigente en materia de vivienda.



Instalación de agua fría y caliente sanitaria

El edificio cuenta con batería de contadores divisionarios situados en armario en planta baja.

La producción de Agua Caliente Sanitaria (ACS) se realizará mediante captadores de energía solar y en su defecto mediante acumulador eléctrico capaz de suplir al 100% la necesidad energética.

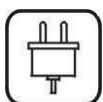
La Instalación de agua fría y caliente se realiza con tubería de polietileno reticulado.



Saneamiento y Ventilación

La red de saneamiento para evacuación de aguas pluviales y residuales del edificio se ejecuta en PVC cuyas dimensiones y forma corresponden a los diseños adoptados por la empresa distribuidora en sus normas particulares.

El edificio dispone de sistema de ventilación mecánica, la cual garantiza la calidad del aire interior en las viviendas y zonas comunes.



Instalación eléctrica e iluminación

Las viviendas están dotadas con una instalación eléctrica acorde a las cargas previstas y que garantiza un grado de electrificación adecuado según normativa. Los mecanismos eléctricos utilizados son de alta calidad.

La iluminación de cada zona del edificio está diseñada para proporcionar unos niveles de iluminación óptima que garanticen un excelente nivel de confort sin sacrificar la eficiencia energética.



Proyecta



ventura buildings s.l.

Promueve

DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO

- EDIFICIO VENTURA 3 - CUATRO VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

C/ Duero, 1. Dos Hermanas, Sevilla



Instalación de comunicaciones, voz y datos

La instalación de infraestructuras comunes de telecomunicaciones para los distintos tipos de servicios: Voz y Datos, Telefonía básica, distribución de Radio y Televisión, están dimensionados e instalados según el reglamento sobre infraestructura de telecomunicaciones.



Climatización

Preinstalación de climatización de tipo partido "Split", con sistema de aire – aire para su correcto confort térmico.



Instalación de seguridad en caso de incendios

El edificio se ha diseñado y proyectado para garantizar un alto nivel de seguridad para los ocupantes en caso de incendio dotándolo con recorridos de evacuación seguros, sistemas de extintores portátiles, instalación de alumbrado de emergencia, señalización en zonas comunes.



Equipamientos

Las viviendas tipo duplex podrán disponer con piscina privativa en terraza y zona habilitada para barbacoa (opcional). Además podrán disponer de una instalación de domótica con la que automatizar equipos y sistemas dentro del hogar, aportando una serie de beneficios relacionados con la comodidad, la seguridad y la eficiencia energética (opcional). Los baños se equiparán con sanitarios de porcelana vitrificada de color blanco y grifería monomando de primera calidad.

NOTA: Estas calidades podrán ser modificadas por la Dirección Facultativa por necesidades de obra, sustituyéndolas por otras de similar calidad, y están sujetas a modificaciones que pudieran desarrollarse en el proyecto de ejecución.



Proyecta



ventura buildings s.l.

Promueve

DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO

- EDIFICIO VENTURA 3 - CUATRO VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

C/ Duero, 1. Dos Hermanas, Sevilla

6. Descripción general del edificio, de las zonas comunes y de los servicios accesorios, con el grado de definición determinado en la normativa vigente en materia de vivienda.

Edificio plurifamiliar entremedianeras alineado a vial de dos plantas sobre rasante más planta ático retranqueada del vial, de diseño actual, con equilibrio entre tradición y modernidad.

Se sitúa en uno de los barrios mas antiguos de la ciudad, a unos 5-10 min andando hasta el ayuntamiento y resto de servicios con mas importancia. A su vez, tiene junto al mismo, dos avenidas muy importantes, que son la Avenida de España y la calle Tajo ambas con numerosos servicios comerciales, asistenciales y recreativos. Estos, son muy variados y permiten que los desplazamientos sean sin necesidad de vehículos a motor dada su cercanía a los mismos. Además, cuenta con zona libres próximas, ideales para el esparcimiento.



Urbanísticamente, la zona pertenece a la subzona "Manzana Cerrada Ensanche" lo que permite cierta flexibilidad a la hora de diseñar el edificio a diferencia de otras zonas como el casco histórico.

El programa de necesidades consiste en seis viviendas plurifamiliares de uno, dos y tres dormitorios, con estancias de superficie más que suficientes para poder desarrollarse en ella el uso residencial de forma digna. Los recorridos tanto en las zonas comunes como en las viviendas han sido proyectados de manea

que se aprovechara al máximo el espacio además de ser los más medioambientalmente posible.

Un aspecto interesante que lo diferencia del resto de promociones, es que se promueve, proyecta, dirige y construye por técnicos experimentados, por lo que el edificio responderá a las exigencias habituales del estudio en materia de calidad. Constructivamente, se ha procurado diseñar el edificio de la manera más ventajosa posible, teniendo muy en cuenta la eficiencia



Proyecta



ventura buildings s.l.

Promueve

DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO

- EDIFICIO VENTURA 3 - CUATRO VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

C/ Duero, 1. Dos Hermanas, Sevilla

energética de las instalaciones y el confort acústico y térmico. Estructuralmente se compone de una cimentación por zapatas y vigas riostras con pilares rectangulares en los que se apoyan forjados unidireccionales de 30 cm de canto. La estructura es íntegra de hormigón armado, que le confiere gran monolitismo y rigidez y ha sido calculada con los procedimientos y normativa actuales que garantizan su idoneidad para su servicio. Se han tenido en cuenta para su diseño las operaciones de mantenimiento y modificación de las instalaciones mediante accesibilidad a las mismas sin operaciones destructivas con el consiguiente trastorno para los usuarios. Como no puede ser de otra forma para un edificio de estas características, goza de las mejores calidades de los materiales con instalaciones modernas.

Al estar rodeado de edificios con alturas similares, no está sobreexposto a las inclemencias del tiempo teniendo además en cuenta que el clima en Dos Hermanas ($37^{\circ}17'1''N$, $5^{\circ}55'20''W$) en líneas generales es cálido y seco (clima templado mediterráneo, con un matiz continental).



8

Este tipo de clima provoca inviernos suaves, carentes de nieves y heladas, y veranos calurosos en los que se producen temperaturas máximas. El viento dominante es el Suroeste con una velocidad media anual de 7km/h, siendo también frecuentes los vientos Noroeste. De este modo, y debido a su orientación, la fachada principal (Oeste), se beneficiará del viento dominante para refrescar y ventilar las estancias. Brisa que recorra el edificio para escapar por el patio de manzana, aprovechando además el gradiente de temperatura que favorecerá la ventilación.

La Iluminación natural de las viviendas también es un recurso esencial utilizado en el edificio. Para la latitud que nos encontramos, la fachada Sur es la que más radiación recibe, en especial en invierno, en el que la trayectoria es más baja a diferencia del verano en el que en cualquier orientación los edificios están sobre iluminados debido a la alta trayectoria del sol. Al existir solo un patio (patio de manzana) de grandes dimensiones, se mejoran las condiciones de salubridad



Proyecta



ventura buildings s.l.

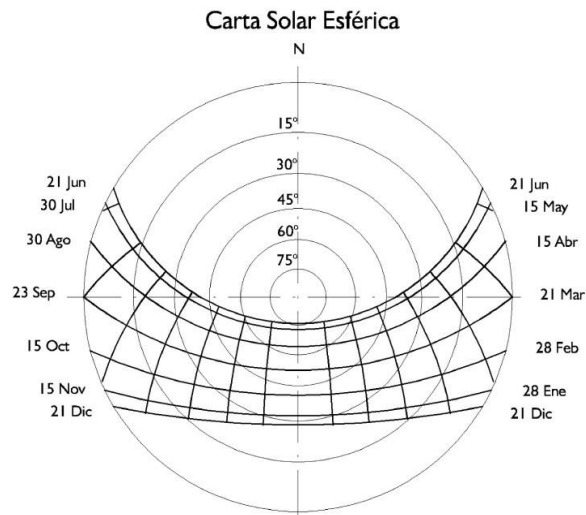
Promueve

DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO

- EDIFICIO VENTURA 3 - CUATRO VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

C/ Duero, 1. Dos Hermanas, Sevilla

e intimidad. Por último, las viviendas con terrazas privativas en planta ático mejoran sus condiciones ambientales sustancialmente comunicando la planta superior con la planta inferior teniendo precaución de no abrirse huecos cenitales que permitan la sobre radiación en verano.



Detalle "Carta solar Sevilla 37°23' N"

En resumidas cuentas, un edificio diseñado con cariño, que será construido garantizando su calidad, en una de las mejores zonas de Dos Hermanas próxima al centro y con numerosos servicios en el barrio. Todo esto a un precio muy interesante.



Proyecta



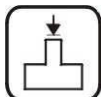
ventura buildings s.l.

Promueve

- EDIFICIO VENTURA 3 - CUATRO VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

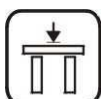
C/ Duero, 1. Dos Hermanas, Sevilla

7. Memoria de calidades. (podrá sufrir modificaciones según proyecto de ejecución)



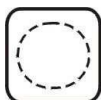
Cimentación

Cimentación compuesta por zapatas y vigas riostras o vigas centradoras de hormigón armado, dimensionadas en base a estudio geotécnico.



Estructuras

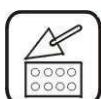
La estructura responde a un esquema de pórticos y forjados unidireccionales de hormigón armado de 25+5cm de vigueta prefabricada y bovedillas de hormigón



Sistema Envolvente

Cerramiento exterior formado por citara de ladrillo hueco doble cerámico para revestir en fachadas (monocapa, mortero de cemento maestreado o aplacado cerámico según ubicación), cámara de aire con aislamiento térmico y tabique interior de ladrillo hueco doble para revestir.

Cubierta plana transitable de tipo invertida, impermeabilización mediante lámina betún modificado.



Sistema de Compartimentación

Divisiones interiores mediante tabique de ladrillo hueco doble, recibidos con mortero de cemento, con banda elástica en las uniones con otros elementos constructivos.

Separación entre viviendas mediante tabicón de dos hojas recibidos con mortero de cemento, y aislante acústico de lana mineral, garantizando un alto nivel de confort acústico.

10



Proyecta



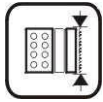
ventura buildings s.l.

Promueve

DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO

- EDIFICIO VENTURA 3 - CUATRO VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

C/ Duero, 1. Dos Hermanas, Sevilla



Revestimientos y acabados

Suelos

Baldosas de gres porcelánico compacto recibidas con adhesivo cementoso.

Paredes y Techos

Guarnecido y enlucido con yeso en paredes y capa de acabado de pintura plástica lisa.

Alicatado de cocinas y baños con azulejos 1ª calidad.

Enlucidos en techos con yeso o placas nervadas de escayola con acabado liso y capa de acabado de pintura plástica lisa.

Alfeizar de piedra artificial.



Carpinterías, acristalamientos y equipamientos

La puerta de acceso al edificio es de acero de dos hojas.

La puerta de acceso a las viviendas es blindada de tablero MDF.

Las puertas interiores serán ciega, de una hoja o dos hojas de tablero MDF.

Carpintería de aluminio, con perfilera provista de rotura de puente y compacto térmico incorporado (monoblock), persiana de lamas de PVC. Los vidrios serán doble acristalamiento.

Rejas en planta baja a calle

Buzones según normas de la D.G. de Correos

Rotulación de viviendas.



Aislamientos

Energéticamente eficiente, tanto por la elección de los aislamientos como la ejecución de los mismos que adquiere una gran importancia. Por ello el edificio dispone de aislamiento en su envolvente, de espuma rígida de poliuretano proyectado en fachada y medianeras y panel rígido de poliestireno extruido en cubiertas. Los encuentros con otros elementos se han resuelto de tal manera que se ha reducido al mínimo los puentes térmicos y por tanto la pérdida de energía a través de ellos, obteniendo un edificio energéticamente eficiente.

NOTA: Estas calidades podrán ser modificadas por la Dirección Facultativa por necesidades de obra, sustituyéndolas por otras de similar calidad, y están sujetas a modificaciones que pudieran desarrollarse en el proyecto de ejecución.



Proyecta



ventura buildings s.l.

Promueve

DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO

- EDIFICIO VENTURA 3 - CUATRO VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

C/ Duero, 1. Dos Hermanas, Sevilla

8. Aspectos económicos

Precio de vivienda y forma de pago: Se adjunta cuadro de precios de las viviendas y pagos a realizar para su reserva. La forma de pago del resto de las mismas será a convenir entre las partes y será reflejada en el contrato.

Impuestos en la compra de la Vivienda a cargo del comprador:

El Impuesto sobre el Valor Añadido.

El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en la modalidad Actos Jurídicos Documentado por documentos notariales, que grava el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y, en su caso, de subrogación en el préstamo hipotecario.

Los gastos del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, de primera copia de la escritura y demás posteriores a la venta serán satisfechos por las partes de acuerdo con lo establecido en ley.

Tributos y aranceles:

I.V.A. al tipo vigente en cada momento, actualmente el 10%

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en la modalidad Actos Jurídicos Documentado, al tipo vigente en cada momento.

Aranceles de notario y registro según ley.

Periodo de validez del precio:

El periodo de validez del precio de las viviendas será de un mes a partir de la fecha indicada en el presente documento.



Proyecta



ventura buildings s.l.

Promueve

DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO

- EDIFICIO VENTURA 3 - CUATRO VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

C/ Duero, 1. Dos Hermanas, Sevilla

Garantía de las cantidades
entregadas a cuenta:

El dinero entregado a la hora de formalizarse el contrato de reserva, si lo hubiera, tendrá el carácter de arras penitenciales según regula y define el artículo 1.454 del Código Civil.

Datos de la entidad financiera:

Actualmente se está negociando con la Caja Rural del Sur al objeto de obtener las mejores condiciones posibles.



Proyecta



ventura buildings s.l.

Promueve

- EDIFICIO VENTURA 3 - CUATRO VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

C/ Duero, 1. Dos Hermanas, Sevilla

09. Fase y fecha entrega de las viviendas

Se encuentran en fase de proyecto. La entrega de las viviendas y zonas comunes está prevista para el 2025.

10. Cargas y servidumbres que puedan pesar sobre las viviendas, sus instalaciones o accesos a los mismos.

Cargas registrales: Libre de ellas, a excepción de las cargas urbanísticas resultantes de las inscripciones registrales de procedencia

Carga hipotecaria: Sin carga hipotecaria.

Servidumbres: Sin servidumbres

11. Mención a la forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales. En especial, de conformidad con la legislación civil estatal aplicable.

- Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan al vendedor.
- El derecho del consumidor a la elección del notario.
- La posibilidad, en su momento, de 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 derecho del consumidor a solicitar una copia del modelo contractual que vaya a utilizarse.
-

12. Estatutos de la futura Comunidad de Propietarios.

A disposición de los consumidores en la oficina de la promotora (en estudio)

13. Documentación del presente documento.



Proyecta



ventura buildings s.l.

Promueve

DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO

- EDIFICIO VENTURA 3 -
CUATRO VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

C/ Duero, 1. Dos Hermanas, Sevilla

La documentación acreditativa de este documento se encuentra a disposición del consumidor para su consulta en la oficina de la promotora situada en la calle Purísima Concepción, 4. 1º. Dos Hermanas, 41.701, Sevilla

14. Lugar, fecha y firma.

En Dos Hermanas, a 2 de enero de 2023



Proyecta



ventura buildings s.l.

Promueve