

DATOS PROMOCION DE VIVIENDAS
EN CALLE LA PALMITA 12 DE GRANADA
17 DE JULIO DE 2019

1.-Promotor

Denominación: RESIDENCIAL LAS HAYAS, S. Cooperativa Andaluza de Viviendas.

Es una Sociedad Cooperativa con personalidad jurídica y patrimonial, cuyo capital social inicial está totalmente suscrito y desembolsado por los socios promotores y su capital inicial es de 26.000 euros.

Los estatutos fueron ratificados en la asamblea constituyente que tuvo lugar el día 4 de diciembre de 2018 en la Cámara de Comercio de Granada.

El acta publica notarial de elevación a público de la constitución se realizó el día 12 de diciembre ante la Notario de Granada D^a. Pilar Fernández Palma-Macías, C/. San Antón, 72 1^a, numero de protocolo 2015.

Se rige por la Ley 14/2011, de 23 de diciembre de Sociedades Cooperativas Andaluzas, modificada por Ley 5/2018 y su Reglamento de 2 de diciembre de 2014.

2.-DIRECCION Y ASESORAMIENTO DE LA PROMOCION

El asesoramiento y la gestión de la promotora se llevara por la empresa Urbiceg XXI SL, que realizará la dirección de la promoción, el asesoramiento jurídico y de la que D. Jesús Ramón Mellado González, Abogado, es Socio-Administrador Único, con domicilio en la calle San Antón, 72 1^a planta Edificio Real Center, Granada 18005. www.urbiceg.com

D. Jesús Mellado González cuenta con una larga experiencia profesional y societaria en el asesoramiento y gestión de promociones de viviendas (libres y protegidas), suelo, equipamientos públicos, alojamientos para mayores, etc. Ha sido Asesor Jurídico y Director Gerente de la Empresa Publica Provincial de Suelo, Vivienda y Equipamiento de la provincia de Granada (Visogsa) desde 1.980 hasta 2.007.

3.-PROYECTO Y DIRECCION TECNICA

El anteproyecto y proyecto básico, de ejecución y dirección de obra lo realizará el estudio Quintect SLP dirigido por el Arquitecto D .Carlos Quintanilla Moreu, que igualmente cuenta con una gran experiencia profesional en el urbanismo y la arquitectura desde 1.980 y la Arquitecta y socia de Urbiceg XXI SL D^a. Beatriz Mellado Fernández-Palma.

Colaboran los profesionales habituales de Urbicég XXI SL, que se indican más adelante, que cuentan con una gran trayectoria en la elaboración de proyectos y dirección de obras. La coordinación técnica del equipo se realizará por D^a. María José Granizo Díaz Aparejadora de Urbicég XXI SL, Ingeniera de la Edificación, que igualmente cuenta con una dilatada experiencia, habiendo desarrollado estas tareas de coordinadora técnica y seguimiento técnico-económico en Visogsa durante muchos años.

En domicilio social de Quintect SLP es Plaza de Carretas, 4 Bajo, Granada 18009 con telf. 958 225866. www.quintect.com

4.-ASISTENCIA TECNICA.

Todo el equipo cuenta con una gran experiencia en redacción de proyectos, supervisión de obras en diversas empresas y administraciones públicas.

Directores de obra y otras asesorías técnicas.

Los Co-Directores de la obra serán el Arquitecto Superior D. Carlos Quintanilla Moreu y la Arquitecta Superior D^a. Beatriz Mellado Fernández-Palma.

Como Arquitecta Técnica la Directora de la Ejecución de la Obra corresponderá esencialmente a D^a, Maria Jose Granizo Diaz, Profesora de la UGR.

El Ingeniero Técnico Industrial Director Instalaciones será: D. Manuel Ruiz Lara de Tecno-grama con gran experiencia en proyectos y ejecuciones de obras industriales de edificios residencial.

Ingeniero Superior de Telecomunicación será D. Emilio Medina Romero, igualmente con una gran experiencia en el desarrollo de promociones de viviendas, edificios públicos. Profesor de la UGR.

Todos ellos han formado parte del equipo habitual de Urbicég XXI SL en anteriores promociones.

5.-Empresas:

Constructora Principal

La última promoción gestionada por Urbicég XXI SL, fué construida por Jarquil Constructora SA. Se ha pedido precio actualizado.

www.jarquil.com

Se solicitaran presupuestos a otras empresas constructores con experiencia y solvencia técnica adecuada: Construcciones Otero SA y Viable SL.

Empresa estudio geotécnico

Se ha realizado por Alto Almanzora Consultoría Geológica empresa que mantiene relaciones con el equipo de Urbiceg XXI SL y fue la que realizó el estudio del anterior solar muy próximo al de la calle La palmita.

Empresa de Seguridad y Salud Laboral

Se cuenta con oferta como Coordinador de Seguridad CEMOSA.

Organismo de Control Técnico - OCT

Bureau Veritas S.A. empresa que ha venido trabajando con el equipo de Urbiceg XXI SL en las cuatro últimas promociones.

Empresa Control de Materiales

Laboratorio LTE con experiencia en las últimas promociones gestionadas por Urbiceg XXI SL.

Aseguradora de la Obra Todo riesgo construcción e Incendios.

La obra estará asegurada a todo riesgo de construcción a cargo del contratista.

Estará asegurada de incendios y multiriesgo por la cooperativa.

Asesoramiento Fiscal, Gestión administrativa y Contable

Cogesa. Consultores de Gestión SA. Plaza de los Campos 4,3º Granada 18009.

Será adscrito el Socio D. Ramon Guirado e Dª. Irene Sanchez LADE a la promoción.

La experiencia de Cogesa está próxima a los 40 años y ha colaborado en las 3 últimas promociones de Urbiceg XXI SL.

Empresa Auditora

Los estados contables de la promotora serán auditados por empresa auditora homologada.

Empresa de Project Monitoring

ST Consultores Plaza de la Independencia, 2 1ª planta Madrid 28001

6.-Ubicación de Emplazamiento del solar Calle La Palmita 12 esquina a Las Hayas, 2.Granada 18014.

7.- Plano de Planta de amueblamiento orientativo de la vivienda se entrega a la adjudicación inicial. Podrá ser adaptado según resulte del proyecto de ejecución.

8.- Superficie construida de la vivienda Ver cuadro anexo.

9.-Superficie construida de los anejos garajes y trastero ver cuadro anexo.

10.-Descripción de las viviendas.

Las 29 viviendas se distribuyen en un edificio en 3 escaleras, con zonas comunes con conserjería, club social, aseo, zona deportiva para mayores, zona de juegos para menores, pista polideportiva, piscina, solárium.

Las viviendas se distribuyen en zona de día, compuesta por entrada, salón-comedor y cocina (con la posibilidad de estar integrada en el salón en la mayoría de las viviendas), amplia terraza cubierta vidrada acristalada, salvo áticos y pisos de la cuarta planta laterales, con vistas a la zona ajardinada y parque público, con zonas deportivas y con magníficas vistas a Sierra Nevada y zona de noche, compuesta por 2 baños completos y tres o cuatro dormitorios, con la posibilidad de que queden en dos con uno destinado a vestidor, o despacho o integrado en el salón. En planta cinco de la escalera 2 se ubican 2 áticos con amplias terrazas descubiertas con vistas a Sierra Nevada y a la Sierra de Parapanda, con 4 dormitorios. En planta 4 en los extremos del edificio escaleras 1 y 3 se emplazan viviendas de 4 dormitorios.

Cada vivienda dispondrá de al menos una plaza de garaje y de un trastero. Hay más plazas disponibles para los cooperativistas o terceros que quieran adquirirlas. Las viviendas y áticos han sido diseñados para cumplir la normativa de accesibilidad.

11.-Descripción de las redes y protección contra incendios

Según Código Técnico de la Edificación. Documento Básico DB-SI.

El residencial con sus tres escaleras es de fácil acceso para los bomberos por sus tres calles y el parque público. El espacio exterior inmediatamente próximo al edificio cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción de incendios.

Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo superior al sector de incendio de mayor resistencia. El acceso está garantizado, ya que los huecos cumplen las condiciones de separación. No se produce incompatibilidad de usos.

Dotación de Instalaciones de Protección Contra Incendios:

Zonas Comunes de las viviendas: Extintores Portátiles, iluminación de emergencia y señalización, carteles indicadores de recorridos de evacuación.

Garaje: El garaje dispone de extintores portátiles, boca de Incendios equipada, sistema de detección y alarma.

12.-Descripción general del edificio y urbanización, zonas comunes y servicios

Urbanización cerrada y privada con instalación de circuito cerrado de TV, acceso controlado y conserjería.

El edificio consta inicialmente de 29 viviendas, plazas de aparcamiento y trasteros. Se distribuyen en planta baja, 4 de altura, ático y sótano. Cuenta con tres cajas de escalera y ascensores, las tres hasta el garaje en sótano con rampa de acceso suave.

En caso de no existir demandantes para las viviendas se habilitaran locales de planta baja, cuentan con ventanas altas con luz desde los jardines y parque.

Las viviendas de plantas 1, 2, 3 y 4 cuentan con magnificas terrazas cubiertas acristaladas y toldo, con barandillas de vidrio y de acero inoxidable.

Las viviendas tienen garantizada una plaza de aparcamiento y con la posibilidad de adquirir otra más.

El edificio dispone de una amplia superficie de espacios libres exteriores, se plantaran dos filas de álamos a los lados sur y norte, césped, jardines, se les dotará de zona polideportiva, con piscina con cloración salina con bordes redondeados e iluminación nocturna, zonas ajardinadas, y club social amueblado, zonas comunes que se dotarán de amueblamiento, zona de conserje, aseos y duchas comunes, botiquín, en sótano zona de limpieza, depuradora, dependencia de trastero-almacén, señalización de emergencia en zonas públicas, extintores de incendios, tabloneros de anuncios, etc.

13.- Memoria de calidades

CIMENTACIÓN	Hormigón armado, losa, según normativa sísmorresistente.
ESTRUCTURA	Hormigón armado, según normativa sísmorresistente.
CUBIERTA	Cubierta plana transitable con aislamiento térmico acústico de gran espesor, acabada con baldosas semigrés antideslizante. Zona de instalaciones para maquinas de aire, placas solares, depósitos de agua climatizada, antenas, salidas de humos.
FACHADA	Capuchina de ½ pie de ladrillo perforado hidrófugo a cara vista o ladrillo macizo, embarrado interior con mortero de cemento, aislamiento térmico a base de poliuretano, cámara de aire y trasdosado con placas de yeso laminado 65/400 formado por estructura perimetral galvanizada de 46 mm con montantes verticales separados cada 600 mm., 2 placas de 13 mm y manta aislante de lana de roca de 50 mm.
DIVISIONES	<u>Separación entre viviendas</u> (en juntas de dilatación): doble cerramiento compuesto por base de tabicón de ladrillo hueco doble de 5 cm. recibido con mortero M-40 (1:6), con trasdosado de estructura perimetral galvanizada de 46 mm con montantes verticales separados cada 600 mm., 2 placas de yeso laminado de 13 mm y manta aislante de lana de roca de 50 mm. <u>Divisiones Interiores Viviendas</u> : estructura perimetral galvanizada de 46 mm con montantes verticales separados cada 600 mm., 2 placas a cada lado de 13 mm. (13+13+46+13+13) y manta aislante de lana de roca de 50 mm. (En baños y cocinas placa WA-15 en sistema (13+13+70+15).
SOLADOS	En viviendas:

Este documento está redactado de acuerdo con los términos expuestos en el Anexo II del 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.

	Baldosa cerámica de primera calidad a elegir por la dirección facultativa. Marca Roca o similar. En locales húmedos: solado de baldosa cerámica de primera calidad a elegir por la dirección facultativa. Zonas Comunes y escaleras: mármol ambarino u otro a elegir por la dirección facultativa. Accesos a garajes con pavimento de hormigón impreso, e interior acabado en hormigón fratasado endurecido con árido de sílice.
REVESTIMIENTOS	En cuartos húmedos, alicatado con azulejo cerámico de primera calidad a elegir por la dirección facultativa. En vivienda acabado con pintura plástica lisa. En techos de cocina, baños y zonas de distribución con placas de yeso laminado 47/400/N13, formado por una estructura galvanizada de 47 mm con montantes separados cada 400 mm y placa de 13 mm. Acabado en pintura plástica lisa.
CARPINTERÍA EXTERIOR	Compacto de ventana/balcón en aluminio con rotura de puente térmico con persiana de aluminio y doble acristalamiento tipo climalit bajo emisivo para un excelente aislamiento térmico y acústico. Puerta de entrada blindada fabricada en hoja de madera con chapa de acero, tres bisagras, con cerradura antipalanqueta, con nervadura interior, revestida en madera de roble o haya o lacada. Perfiles para acristalamiento de terrazas.
PROTECCIONES	Rejas de acero laminado en planta jardín.
CARPINTERIA INTERIOR	Puertas normalizadas de hoja prefabricada de 35 mm de espesor, lacado en blanco.
INSTALACIONES FONTANERIA Y AMUEBLAMIENTO BAÑOS	Redes de abastecimiento en tubería de polietileno reticulado o similar y redes de desagües de PVC. Aparatos sanitarios, color blanco, marca primera calidad. Grifería mono mando cromada. Agua caliente sanitaria individual mediante captadores solares en cubierta con aporte adicional mediante caldera mural de gas natural. Baños amueblados con aparatos sanitarios, plato de ducha o bañera, mueble de baño con espejo, luz y lavabo incorporado.
INSTALACION DE ELECTRICIDAD	La instalación individual de cada vivienda se compone de cuadro de mando y protección con los siguientes circuitos de distribución interna: C1: alimentación los puntos de iluminación. C2: tomas de corriente de uso general y frigorífico. C3: alimentación de cocina y horno. C4: alimentación de lavadora, lavavajillas y termo eléctrico. Este circuito se divide en tres circuitos que alimentan de forma independiente a la lavadora, lavavajillas y caldera de gas. C5: alimentación de tomas de corriente de los cuartos de baño. C9: instalación de aire acondicionado.

	El grado de electrificación de la vivienda es elevado, según Reglamento de Baja Tensión. Instalación de video portero. Detectores de presencia en accesos comunes y luminarias de bajo consumo.
INSTALACION DE CALEFACCION	La instalación de calefacción con sistema individual por vivienda, mediante caldera mural a gas estanca de alto rendimiento clase 5 Bajo Nox o eléctrica. Radiadores de agua en aluminio inyectado y sistema monotubular. Tubería de tipo multicapa. Radiadores toalleros en baños.
PRE-INSTALACIÓN DE AIRE ACONDICIONADO Y SISTEMA DE VENTILACION FORZADA	Pre-instalación de aire acondicionado por conductos, preparada para unidad única interior en aseo, conductos de aire en toda la vivienda y salida a estancias mediante rejillas. Siendo opcional la instalación de la máquinas exterior e interior para climatización. Previsión en cubierta para instalación de las unidades exteriores. Sistema de ventilación forzada de doble flujo con recuperador de calor y ventilación cruzada.
INSTALACIÓN DE GAS	Se ha previsto una única acometida de gas para el edificio y tres centralizaciones de contadores, una por escalera. La instalación de gas solo es objeto de suministro, en su caso, a calderas estancas de cada vivienda, en ningún caso, para dar servicio a otro aparato de gas que se instale. No obstante siempre se podrá instalar en cada vivienda otro aparato suministrado por gas, siempre y cuando se instale con las prescripciones exigidas por la normativa en vigor y por las compañías suministradoras.
INSTALACIÓN SOLAR	Para el aprovechamiento de la energía solar se han previsto plantas de paneles solares, térmicos. Esta planta tiene por objeto conseguir el aumento de la temperatura del agua de consumo empleando como energía de aporte, la energía procedente de la radiación solar. No se instalará más acumulación en viviendas, sino que en estas se ubicarán intercambiadores de calor individuales. Estos intercambiadores están incluidos en las calderas de calefacción.
INSTALACIÓN DE PISCINA	Piscina de uso colectivo realizada con vaso de forma rectangular, siendo las paredes verticales y con ángulos redondeados. La pendiente del fondo del vaso en la zona mas profunda es inferior al 2% y en el tramo de profundidad inferior a 1.40 m es inferior al 8%. Sistema de depuración mediante cloración automática.
EQUIPAMIENTO POLIDEPORTIVO	Pista polideportiva y zona de juegos.
INSTALACIÓN DEL GARAJE	Las instalaciones que dan servicio al garaje son: Electricidad, Ventilación y Contra Incendios.

	El sistema de ventilación es forzado, tanto extracción como admisión, por sistema de red de conductos en chapa galvanizada. Ventiladores de tipo 400º/2H, sobre amortiguadores de caucho y elementos de insonorización. La instalación de contra-incendios de garaje se compone de extintores, bocas de incendio equipada con grupo de presión y aljibe de 12,00 m³ de capacidad, detección y alarma. Punto de carga para vehículos eléctricos.
INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES	Posibilidad elección Operador con acometida soterrada o acceso inalámbrico. Red de Fibra Óptica hasta cada vivienda con dos líneas operativas preparadas para la instalación del terminal óptico de red (ONT) y router del operador elegido (Movistar, Jazztel-Orange, Vodafone-Ono). Las ofertas actuales en el despliegue de FTTH en la zona (300/30 Mb Movistar, 200/200 Jazztel,...) alcanzarán en poco tiempo mayor caudal en función de la demanda, sin cambiar la instalación interior. Red de banda ancha coaxial hasta cada vivienda, para operadores de cable que dan servicio de banda ancha, TV y voz sobre coaxial (ONO, TM). Red interior con dos bases de toma de usuario de servicios de banda ancha sobre coaxial de banda 5-1000 Mhz en salón y dormitorio principal, para operadores de cable (ONO, TM). Red de pares trenzados hasta cada vivienda. Red interior con bases de toma voz/datos RJ-45 Cat. 6 en salón, dormitorios y cocina. Red de cable coaxial de TV-SAT instaladas hasta cada vivienda. Dos líneas de TV-SAT para elegir entre dos señales distintas de satélite y la TDT. Queda operativa la línea 1ª con la TDT y la polaridad vertical baja del Astra 19,2ºNE donde va Canal+ y canales libres (varios idiomas). Red interior con bases de toma de usuario de RTV-SAT de banda 5-2150 Mhz en salón, dormitorios y cocina. Todos los servicios proporcionados a los usuarios, siguen la normativa vigente RD 346/2011.
PRE-INSTALACIÓN DE DOMÓTICA	Pre-instalación de canalizaciones para la instalación de domótica.
ASCENSORES	Ascensores de tracción sin sala de máquinas, con cabina para una capacidad de 6 personas, con maniobra de control y maniobra de bomberos y botonero con sistema braille.
SEGURIDAD	Sistema de video-vigilancia, formado por 3 cámaras IP con sensor de imagen, 1 Servidor de almacenamiento y 1 Puesto de control de video-vigilancia.

Se solicitará la Calificación energética Nivel A.

Nota: Las características de los materiales mencionados podrán ser cambiadas por otros de similares características por razones técnicas de proyecto por la dirección facultativa.

14.-Aspectos económicos. Coste previsto, viviendas anejos, tributos, aranceles, forma de pago, seguro de cantidades a cuenta, Otros beneficios.

14.1 Aportación inicial al capital social. Aportaciones al precio de la vivienda.

La aportación inicial al capital por socio es por importe de 1.000 euros, abonado en 1 cuota, sin IVA, en el momento de la elección de vivienda, y que se destina a capital social para los gastos de puesta en marcha.

El coste de la vivienda hasta un 25 % del precio-coste se realizará, una parte del 10 %, con carácter simultáneo a la firma de la elección de la vivienda y el resto del 15% del precio coste estimado durante el desarrollo de la promoción y siempre con carácter previo a la escritura de adjudicación de la vivienda, en un máximo de 25 cuotas.

El adquirente deberá tener una cuenta en Caja Rural de Granada en la que realizara ingresos para atender los pagos de las cuotas.

Las aportaciones iniciales se realizarán en cuenta de la cooperativa abierta en Caja Rural de Granada.

Las aportaciones que realicen los socios estarán avaladas o aseguradas conforme a lo dispuesto en la normativa de consumidores por Caja Rural de Granada.

14.2 Coste previsional previsto viviendas y anejos

Estudio previsional de costes por capítulos. Se ha realizado estudio de viabilidad económico-financiera que incorpora los costes con un precio de adquisición del solar por 3.000.000 euros abonado en un 50 % con las aportaciones de los socios y en un 50 % por el préstamo concedido a la cooperativa por Caja Rural de Granada.

Para la urbanización interior se ha estimado unos costes para realizar piscina, pista polideportiva, zona de niños.

Se han previsto las diversas acometidas de agua, electricidad, voz y datos, etc.

Se ha previsto un equipamiento del club social en planta baja.

El importe de los honorarios profesionales se han teniendo en cuenta las normas del Colegio de Arquitectos de Granada con el módulo de obras del Ayuntamiento para el ICIO, estas partidas se percibirán por las sociedades profesionales que intervengan y/o los profesionales libres que presten su colaboración a lo largo del desarrollo de la promoción, estando condicionados, parte de los mismos, a la obtención de las respectivas licencias municipales y una parte final transcurrido el periodo de garantía de un año a partir de la recepción provisional de la obra.

Se han previsto las oportunas partidas para el levantamiento topográfico, estudio geotécnico, visados colegiales, Ingenierías de Telecomunicación, Industrial, OCT, control de calidad, legalización piscina. Seguros de responsabilidad civil, decenal, Incendios.

El coste de la vivienda se realiza en base a los metros cuadrados construidos totales de viviendas y de las terrazas cubiertas y descubiertas, y la existencia de zonas comunes de planta jardín y la zona bajo rasante de instalaciones garajes y trasteros.

Tributos Esta promoción se desarrollara por la modalidad de sociedad cooperativa andaluza de viviendas, especialmente protegida y contará en la actualidad con los siguientes beneficios tributarios:

Exención del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados en escrituras de adquisición del solar, y obra nueva y propiedad horizontal, y supuestos asimilados por la jurisprudencia del TS.

Bonificación Impuesto Actividades Económicas.

Tipo reducido del 20 % en el Impuesto de Sociedades.

La adquisición del solar está sujeta al Impuesto del IVA, pero exenta, por ser el transmitente persona física no empresaria.

Las escritura notarial de compra de la parcela se han realizado ante la Notario de Granada D^a. Pilar Fernandez-Palma Macías el día 5 de junio de 2019.

Los gastos de adjudicación definitiva de la vivienda se abonaran conforme a Ley (Primera copia de la escritura de adjudicación a cargo de la cooperativa, segundas copias y simples, inscripción en el Registro de la Propiedad, gestoría a cargo del adquirente. AJD de la adquisición a cargo del adquirente. Novaciones, si las hubiera, a cargo del adquirente. Plusvalía municipal a cargo cooperativa. Cuotas IAE a cargo de la cooperativa. IBI durante la obra a cargo de la cooperativa. IBI del año entrega proporcional a los meses entre cooperativa y adquirente desde la fecha de la entrega con un plazo máximo de 15 días desde la concesión de la Licencia de Primera Ocupación.

Préstamo hipotecario

Se ha concedido por la Caja Rural de Granada el día 5 de junio de 2019 por un importe medio del 75% del coste-precio total de la promoción, con la garantía hipotecaria y la personal en el importe gravado por la vivienda-garaje-trastero de cada socio. Interés 2% en fase de obra, comisión de apertura el 0,25 % a cargo de la cooperativa.

Para la financiación del suelo se ha dispuesto de un 50 % del precio del mismo, con la garantía hipotecaria sobre el bien por parte de la promotora y mancomunada de los socios adquirentes y de la gestora.

Conforme se realice la promoción se irán disponiendo del resto del préstamo, obtenida la licencia de primera ocupación se subrogaran los adquirentes-socios y/o compradores en su caso, en el plazo máximo de 15 días.

Los adquirentes-socios que deseen cancelar el préstamo que grava su vivienda abonarán los gastos bancarios con una comisión del 1,0 % y los gastos de otro orden (notariales, registrales) que se puedan ocasionar.

En principio se estará a lo dispuesto en el préstamo realizado con Caja Rural de con fecha 5 de junio de 2019 número de protocolo 1132.

Otras ventajas de la promoción

Promoción de viviendas de calidad a precio de coste.
Posibilidad de participar en la elección de la distribución de la vivienda dentro de las opciones propuestas por los arquitectos.
Promoción en solar con buena ubicación, soleamiento, orientación, vistas, accesibilidad.
Gran cantidad y calidad de equipamientos comunes y privados.
Profesionalidad del equipo gestor, técnico y administrativo.
Información continuada de la situación de la promoción y obra.
Conocimiento previo a la entrega de las viviendas de los socios adquirentes con la participación en diversas actividades sociales y culturales.

15.-Título jurídico de propiedad del solar y Obra nueva en construcción.

Titularidad del Solar

La promoción se desarrollará en el solar situado en calle La Palmita, 12 , Barrio de Albayda, esquina calle Las Hayas,2 , Parcela 18, denominada RBA 9, DEL PP-48 de Granada.

La referencia catastral es la 507420IV4157A000IEI.

Propiedad actual es de la Cooperativa de Viviendas Las Hayas le pertenece por escritura de compra otorgada el 5 de junio de 2019 ante la Notario de Granada doña Pilar Fernandez-Palma Macías con el número 1.130 de su protocolo.

Registro de la Propiedad Número 1 de Granada, libro 1.312, Folio 91, Finca 83.057, Inscripción segunda.

16.-Licencia de obras y Escritura de Obra Nueva y Propiedad Horizontal

Concedida la licencia al Excmo. Ayuntamiento de Granada, con fecha 16 de mayo de 2019.

Se han presentado los avales de reposición de pavimentos y gestión de residuos sólidos con fecha 12 de abril de 2019.

La escritura de obra nueva en construcción fue otorgada el 5 de junio de 2019 con el número de protocolo 1.131.

Concluida la obra y obtenida la licencia de primera ocupación se otorgara la escritura de propiedad horizontal figurando en la misma los estatutos que regirán la comunidad de propietarios.

Seguro de responsabilidad decenal con Asefa.

La empresa promotora gestionará la contratación de la empresa de Administracion de Fincas, Gestión de Fincas Al-Andalus, que realizara la constitución de la Comunidad de propietarios antes de la obtención de la licencia de primera ocupación.

17.-Fecha y duración de las obras.

El inicio de las obras, concedida la licencia de obras, podría empezar en el verano del 2019 y la terminación de la misma a mediados del 2021.

El tiempo de realización del edificio 16-18 meses después del replanteo de la obra tras la firma del contrato de obras.

Fecha de obtención de licencia de primera ocupación 3-4 meses más a partir de la presentación de la misma.

Estimándose la entrega para en el segundo semestre del 2021.

18.-Cargas y limitaciones de las viviendas.

Las viviendas tendrán las limitaciones impuestas por la normativa urbanística PGOU de Granada, para uso residencial y/o de la normativa sectorial de cooperativas de viviendas andaluza.

La cooperativa ha de mantenerse durante 5 años a partir de LPO, durante ese periodo tendrán derecho de adquisición preferente, en caso de quererse vender la vivienda, por el socio adquirente inicial los socios expectantes con que pudiera contar la cooperativa y en caso de no existir o estar interesados en la vivienda que quedase disponible cualquier otra persona interesada.

Se entregarán libres de cargas y gravámenes salvo la hipoteca que finalmente asuma el adquirente y las afecciones fiscales y urbanísticas.

19.-Condiciones de acceso de condición de socio de la promotora

Se ingresa la cantidad de 1.000 euros como aportación al capital social.

El contrato de entrada de socio o adjudicación inicial será firmado por cada socio cooperativista y los representantes de la cooperativa y la gestora.

Se otorgarán poderes por parte de los socios adquirentes para los actos necesarios del desarrollo de la promoción y financiación de la obra a favor la gestora y órganos de gobierno de la cooperativa.

El contrato de adjudicación definitivo se elevará a escritura pública en el acto de entrega de la vivienda, obtenida la licencia de primera ocupación, ante el Notario de Granada Pilar Fernández-Palma Macías junto con el Libro del edificio, seguro de responsabilidad decenal, incendios, etc.

20.-Otra información adicional

Destino y limitaciones a la facultad de disponer

Las limitaciones previstas en los estatutos de la Cooperativa y en la Ley y Reglamento de cooperativas andaluzas o en su caso de la promotora y la normativa urbanística según las limitaciones que pudieran establecerse en la licencia municipal.

Con la finalidad de incorporar personas socias a la promotora, se hará constar expresamente que no se trata de una oferta de venta sino de incorporación a una actividad empresarial de promoción de viviendas y o locales, en su caso, cuyos resultados económicos se imputarán a los socios en virtud de lo metros cuadrados construidos que finalmente tengan que en su caso se reserven junto al garaje/s y trasteros, en su caso, junto con las zonas comunes en proporción a los metros cuadrado construidos de vivienda, garaje y trastero y altura de la vivienda, según coeficiente que figurara en el cuadro de datos económicos y de superficie de cada vivienda.

Los socios cooperativistas podrán adquirir conforme a la legislación andaluza un máximo de 2 viviendas en la misma provincia de Granada.

Para renuncias a socio se estará a lo dispuesto en la Ley reglamento de Cooperativas y estatutos sociales.