

DOSSIER COMERCIAL DE VENTAS

EDIFICIO ANCABU

Obra nueva en Vélez-Málaga Centro

M5 PROMOTORA

Calle San Cristóbal 6 · 29700 Vélez-Málaga

8 viviendas · Garaje y trastero · 2 y 3 dormitorios



Vive el centro. Vive Edificio Ancabu.

Una promoción de obra nueva de M5 Promotora en el corazón de Vélez-Málaga. Viviendas de 2 y 3 dormitorios con diseño moderno, espacios luminosos, garaje, trastero y servicios cotidianos a pie de calle.

8

Viviendas

2 y 3

Dormitorios

Garaje

y trastero

Centro

Vélez-Málaga

Índice del dossier

01 Concepto comercial y propuesta de valor

02 Arquitectura, fachada e imagen exterior

03 Viviendas, tipologías, precios y anexos

04 Interiores, experiencia de uso y galería

05 Memoria de calidades

06 Eficiencia, instalaciones y zonas comunes

07 Proceso de compra, contacto y documentación

08 Aviso legal y notas de cierre definitivo

Nota de trabajo: superficies, precios, disponibilidad, fecha de entrega y condiciones de reserva deben validarse siempre contra la documentación comercial vigente.

Obra nueva urbana en el corazón de Vélez-Málaga

Edificio Ancabu concentra una propuesta clara: vivienda nueva, ubicación céntrica, distribuciones actuales y un producto residencial con anexos de alto valor práctico.

UBICACIÓN REAL

Calle San Cristóbal 6, entorno consolidado y vida diaria a pie: comercios, restauración, colegios, salud, transporte y centro histórico.

PRODUCTO ESCASO

Ocho viviendas en una promoción compacta, con tipologías de 2 y 3 dormitorios y opción de áticos con mayor valor aspiracional.

COMODIDAD DIARIA

Garaje, trastero, ascensor, espacios luminosos y soluciones funcionales pensadas para uso residencial estable.

VENTA DE PROMOTOR

Comunicación directa con M5 Promotora para disponibilidad, documentación, reserva y condiciones comerciales vigentes.

Vélez-Málaga Centro: vivienda, servicios y movilidad



UBICACIÓN CÉNTRICA

La promoción se sitúa en Calle San Cristóbal 6, dentro de una zona consolidada de Vélez-Málaga. El mensaje comercial debe centrarse en tres ideas: obra nueva, vida cotidiana a pie y disponibilidad limitada en el centro.

VIDA DIARIA

Comercios, restauración, colegios, salud y transporte próximos. Entorno urbano consolidado.

PRODUCTO NUEVO

Obra nueva en una zona con oferta limitada. Imagen actual, funcional y fácil de explicar comercialmente.

INVERSIÓN

Adecuado para residencia habitual o inversión patrimonial. Garaje y trastero refuerzan el valor práctico de la promoción.

Arquitectura exterior

Fachada contemporánea de lectura limpia, balcones, grandes huecos acristalados y una composición urbana que refuerza la imagen de edificio residencial actual.

- Imagen de obra nueva con presencia de fachada.
- Balcones y terrazas como extensión de las estancias.
- Carpintería y barandillas con lenguaje sobrio.
- Planta ático con valor diferencial dentro de la promoción.

Cuatro tipologías. Ocho hogares.

Superficies y precios orientativos. Deben verificarse con documentación técnica y comercial vigente antes de cualquier reserva.

VIVIENDA	PRECIO	DORM.	BAÑOS	SUPERFICIE
1ºA	246.000 €	3	2	104 m ²
1ºB	227.000 €	2	2	78 m ²
1ºC	243.000 €	3	2	107,5 m ²
2ºA	256.000 €	3	2	91,9 m ²
2ºB	237.000 €	2	2	66 m ²
2ºC	253.000 €	3	2	95,45 m ²
Ático A	328.000 €	3	2	124 m ²
Ático B	346.000 €	3	2	127 m ²

Garaje: 8 plazas disponibles · desde 10,65 m² · desde 18.000 €

Trasteros: 8 unidades disponibles · desde 2,70 m² · desde 5.000 €

Primera planta

Planos comerciales por vivienda. Las superficies y distribución final deben contrastarse con documentación técnica definitiva.



1ºA

3 dormitorios · 2 baños

Precio orientativo: 246.000 €

Superficie: 104 m²

Zona de día funcional y balcón/terraza según plano.



1ºB

2 dormitorios · 2 baños

Precio orientativo: 227.000 €

Superficie: 78 m²

Zona de día funcional y balcón/terraza según plano.



1ºC

3 dormitorios · 2 baños

Precio orientativo: 243.000 €

Superficie: 107,5 m²

Zona de día funcional y balcón/terraza según plano.

Segunda planta

Tres viviendas por planta, con tipologías equivalentes a la primera planta y mayor percepción de altura.



2°A

3 dormitorios · 2 baños

Precio orientativo: 256.000 €
Superficie: 91,9 m²
Distribución eficiente según vivienda.



2°B

2 dormitorios · 2 baños

Precio orientativo: 237.000 €
Superficie: 66 m²
Distribución eficiente según vivienda.



2°C

3 dormitorios · 2 baños

Precio orientativo: 253.000 €
Superficie: 95,45 m²
Distribución eficiente según vivienda.

Áticos A y B: terraza, luz y valor diferencial

Las viviendas de ático concentran la mayor singularidad comercial de la promoción: 3 dormitorios, 2 baños y superficies orientativas superiores a 120 m².

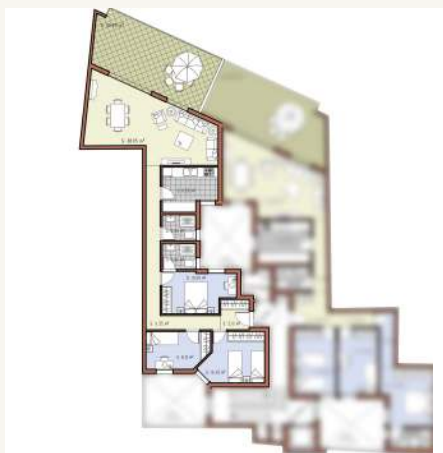


Ático A

3 dormitorios · 2 baños · 124 m²

Precio orientativo: 328.000 €

Terraza privada, zona exterior de uso real y mayor atractivo aspiracional dentro del conjunto.



Ático B

3 dormitorios · 2 baños · 127 m²

Precio orientativo: 346.000 €

Terraza privada, zona exterior de uso real y mayor atractivo aspiracional dentro del conjunto.

Garaje y trasteros

Los anexos refuerzan la utilidad comercial del proyecto: plazas de garaje y trasteros disponibles como complemento a las viviendas.



Parking

8 plazas disponibles · desde 10,65 m² · desde 18.000 €



Trasteros

8 unidades disponibles · desde 2,70 m² · desde 5.000 €

Lectura global de la promoción

Representación 3D orientativa por plantas, viviendas, garaje y áticos.



Planta baja · parking y accesos

Plano comercial orientativo. La documentación técnica definitiva prevalece sobre cualquier imagen, render o plano comercial.



Plantas 1 y 2 · tres viviendas por planta

Plano comercial orientativo. La documentación técnica definitiva prevalece sobre cualquier imagen, render o plano comercial.



Planta ático · dos viviendas con terraza

Plano comercial orientativo. La documentación técnica definitiva prevalece sobre cualquier imagen, render o plano comercial.



Salón-comedor: amplitud, luz y continuidad visual

La zona de día se plantea con lenguaje contemporáneo, tonos neutros, suelos cálidos, grandes huecos y espacios conectados para comedor y estar.

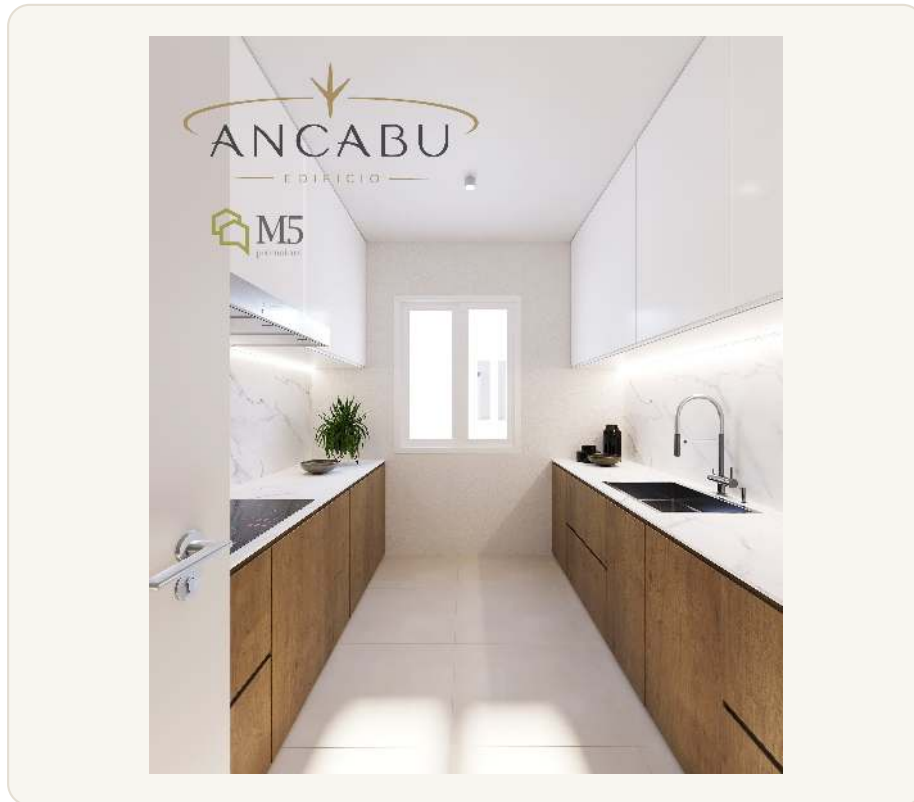
Espacios luminosos

Distribución actual

Tonos neutros

Carpintería clara

Uso diario cómodo



Cocina integrada o independiente según tipología

La memoria contempla posibilidad de cocina a medida con mobiliario alto y bajo, encimera compacta y equipamiento de electrodomésticos. La solución final debe verificarse por vivienda y documentación técnica.

Elementos comerciales a destacar

- Mobiliario funcional de gran capacidad.
- Encimera de material compacto.
- Fregadero de acero inoxidable y grifería monomando.
- Equipamiento previsto según memoria y definición final.

Dormitorios: descanso, orden y luz natural

Dormitorios con estética serena, continuidad de materiales y armarios empotrados según memoria. La combinación de tonos claros, madera y luz natural permite una lectura comercial cálida y fácil de entender.

Armarios empotrados

Puertas blancas

Herrajes cromados

Tonos neutros

Iluminación cálida



Baños tipo hotel boutique

La memoria contempla sanitarios de porcelana vitrificada blanca, grifería monomando, bañera o ducha según tipología y pavimentos/revestimientos cerámicos o porcelánicos en zonas húmedas.

Elementos previstos

- Aparatos sanitarios de diseño actual.
- Grifería cromada monomando.
- Duchas o bañeras según vivienda.

Estructura y envolvente

La base técnica debe transmitir seguridad, durabilidad y cumplimiento normativo. Resumen comercial sujeto a memoria definitiva y dirección facultativa.

Cimentación y estructura

- Hormigón armado conforme a estudio geotécnico.
- Cumplimiento de normativa vigente, CTE y dirección técnica.
- Control de calidad de materiales y ejecución.

Fachadas

- Cerramiento con solución cerámica y aislamiento térmico-acústico.
- Trasdoso interior con placa de yeso sobre perfilería galvanizada.
- Acabado exterior con pintura según dirección facultativa.

Seguro y control

- Seguro decenal de la edificación.
- Cumplimiento de CTE.
- Memoria sujeta a ajustes por licencia o criterios técnicos.

Cubiertas, terrazas y carpintería exterior

Las superficies exteriores y los huecos de fachada se resumen como elementos clave para confort, estanqueidad y mantenimiento.

Cubiertas y terrazas

- Cubiertas transitables impermeabilizadas con tela asfáltica.
- Aislamiento con planchas rígidas de poliestireno extrusionado.
- Terminación con solería cerámica gres antideslizante.

Carpintería exterior

- Aluminio lacado o PVC a definir por dirección facultativa.
- Rotura de puente térmico.
- Hojas abatibles, oscilantes o correderas según diseño.

Vidrios y persianas

- Doble vidrio con cámara de aire.
- Persiana compacta en dormitorios.
- Prestaciones orientadas a confort térmico y acústico.

Divisiones interiores, carpintería y acabados

Divisiones interiores

- Separación entre viviendas y zonas comunes con soluciones fonoresistentes.
- Aislamiento con lana mineral o soluciones equivalentes.
- Placas hidrófugas en zonas húmedas y falsos techos para instalaciones.

Carpintería interior

- Puerta de acceso blindada con cerradura de seguridad.
- Puertas interiores lacadas en blanco.
- Armarios empotrados forrados, con barra y baldas según anchura.

Solería y pintura

- Gres porcelánico o tarima flotante de primera calidad.
- Cerámica en cocinas, baños, terrazas y zonas exteriores.
- Pintura plástica lisa blanca en paramentos interiores.

Eficiencia, climatización y conectividad

CLIMATIZACIÓN

Preinstalación completa de aire acondicionado frío/calor por conductos en falsos techos, con rejillas en estancias y termostato general.

AGUA CALIENTE

Sistema mixto con calentador de refuerzo y apoyo mediante paneles solares térmicos en cubierta para mejora de ahorro energético.

ELECTRICIDAD

Instalación según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, cuadro de protección y mecanismos de primeras marcas.

TELECOMUNICACIONES

Tomas de telefonía, TV y RJ-45 en salón-comedor y dormitorios; toma eléctrica y antena TV en terraza de salón.



Zonas comunes, accesibilidad y seguridad

El edificio incorpora elementos comunes orientados a comodidad, ahorro y control de acceso, con soluciones resistentes al uso diario.

ASCENSOR

Ascensor normalizado con puertas automáticas, conexión telefónica, espejo, LED y acabados interiores a definir.

PORTAL Y RECORRIDOS

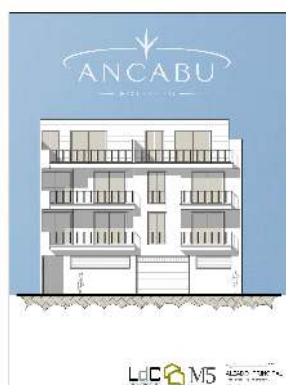
Portales, pasillos y escaleras con pavimentos de piedra natural, porcelánico o cerámico antideslizante.

SEGURIDAD

Videoportero en portal, buzones individualizados y acceso principal resuelto según proyecto.

AHORRO

Iluminación de bajo consumo con células fotosensibles en zonas comunes.



De la consulta a tu nuevo hogar

01

Consulta

Solicitud por teléfono, email, WhatsApp o formulario. Recepción de documentación comercial y atención personalizada.

02

Selección

Revisión de tipologías, superficies, planos, precios, anexos y disponibilidad vigente.

03

Visita o llamada

Resolución de dudas sobre proyecto, calidades, plazos, financiación y condiciones de compra.

04

Reserva

Formalización de reserva según documentación, condiciones legales y disponibilidad real.

05

Seguimiento

Actualización de documentación, estado de obra y pasos previos a firma.

Datos comerciales principales

PROMOCIÓN	Edificio Ancabu
PROMOTORA	M5 Promotora
DIRECCIÓN PROMOCIÓN	C. San Cristóbal, 6 · 29700 Vélez-Málaga
TELÉFONO	951 32 30 90
EMAIL	ancabu@m5promotora.es
VIVIENDAS	8 viviendas · 2 y 3 dormitorios
ANEXOS	Garaje y trastero disponibles
ESTADO DE INFORMACIÓN	Precios y superficies orientativos; sujetos a disponibilidad

Documentación necesaria para cierre

- Planos definitivos por vivienda.
- Memoria de calidades definitiva.
- Disponibilidad y forma de pago actualizada.

Aviso legal y protección comercial

El presente dossier tiene carácter estrictamente comercial y orientativo. Las infografías, renders, planos, superficies, precios, calidades, disponibilidad, plazos y cualquier otra información comercial pueden sufrir modificaciones por requerimientos técnicos, licencias, dirección facultativa, disponibilidad comercial o documentación contractual definitiva.

La información de precios y superficies debe verificarse antes de la reserva. Los acabados, equipamientos, mobiliario, electrodomésticos, iluminación decorativa y elementos de ambientación mostrados en renders pueden no estar incluidos salvo confirmación expresa por escrito.

En caso de discrepancia, prevalecerán el proyecto técnico, la memoria de calidades definitiva, el contrato de reserva/compraventa y la documentación legal facilitada por la promotora. Este documento no constituye oferta vinculante ni sustituye asesoramiento legal, fiscal, financiero o técnico.

Notas de uso interno

- Revisar disponibilidad antes de enviar el dossier a un cliente concreto.
- Actualizar precios si cambia la tabla comercial.
- Validar que memoria de calidades y planos corresponden a la versión vigente.
- Añadir fecha y datos fiscales completos si se va a entregar como documento final.

EDIFICIO ANCABU

Obra nueva en Vélez-Málaga Centro

CONTACTO

951 32 30 90

ancabu@m5promotora.es

C. San Cristóbal, 6 · 29700 Vélez-Málaga

M5 Soluciones Inmobiliarias S.L. · Documento comercial orientativo