

# SAN LORENZO 52

ESTEPONA

---

DOSSIER COMERCIAL

---



---

## Diseño y exclusividad con proyección de futuro

---

Os damos la bienvenida a BERGAMI INVERSIONES, promotora inmobiliaria especializada en el desarrollo de proyectos de arquitectura residencial, basados en la exclusividad y el diseño contemporáneo como componentes esenciales del producto arquitectónico de lujo, que utiliza materiales de vanguardia que optimizan la construcción, garantizando viviendas de máxima calidad por su confort, eficiencia y funcionalidad.

Future-focused design — Welcome to BERGAMI investment, a real estate development company specialized in the creation of residential architecture projects. Our work is defined by exclusivity and contemporary design as essential components of high-end architectural products. We use cutting-edge materials that optimize construction processes, ensuring homes of the highest quality in terms of comfort, efficiency, and functionality.



---

Proyecto Residencial

04



---

San Lorenzo 52

---

## Diseño de vanguardia que transforma esencia en modernidad

---

San Lorenzo 52 presenta una preciosa edificación residencial compuesta por 4 viviendas exclusivas en una ubicación urbanística privilegiada en el centro de Estepona. Con una arquitectura que combina elementos clásicos con las últimas tendencias de diseño contemporáneo, el proyecto destaca por sus extraordinarias calidades y un concepto capaz de transformar tradición en modernidad. San Lorenzo 52 ofrece elegantes viviendas con amplias estancias y un equipamiento de altas prestaciones.

Cutting-Edge Design that Transforms Essence into Modernity — San Lorenzo 52 presents a stunning residential building comprising 4 exclusive homes in a privileged urban location in the heart of Estepona. With architecture that blends classical elements with the latest trends in contemporary design, the project stands out for its exceptional quality and a concept that transforms tradition into modernity. San Lorenzo 52 offers elegant residences with spacious interiors and high-spec features.



---

## Cuatro viviendas de diseño con cualidades exclusivas

---

San Lorenzo 52 presenta una edificación residencial de 4 viviendas exclusivas, distribuidas en planta primera, segunda, tercera y planta ático. Las viviendas, con configuración de 2 dormitorios con 2 baños y terrazas, vivienda de planta primera con patio privado y ático con piscina privada , según tipología. El equipamiento incluye cocina amueblada, electrodomésticos, A.C.S por aerotermo, climatización y calefacción con sistema inverter y doble acristalamiento, entre otros. La vivienda en planta ático incluye plaza de garaje. San Lorenzo 52 cuenta con ascensor y alta calificación energética.

Designer Homes with Exclusive Features — San Lorenzo 52 features a residential building with four exclusive apartments, distributed across the first, second, third, and penthouse floors. The apartments, depending on the unit type, offer two bedrooms, two bathrooms, and terraces. First-floor apartments include a private patio, and penthouses feature a private pool. Amenities include a fully fitted kitchen, appliances, aerothermal control, air conditioning and heating inverter, and double glazing, among others. The penthouse apartment includes a parking space. San Lorenzo 52 has an elevator and a high energy rating.



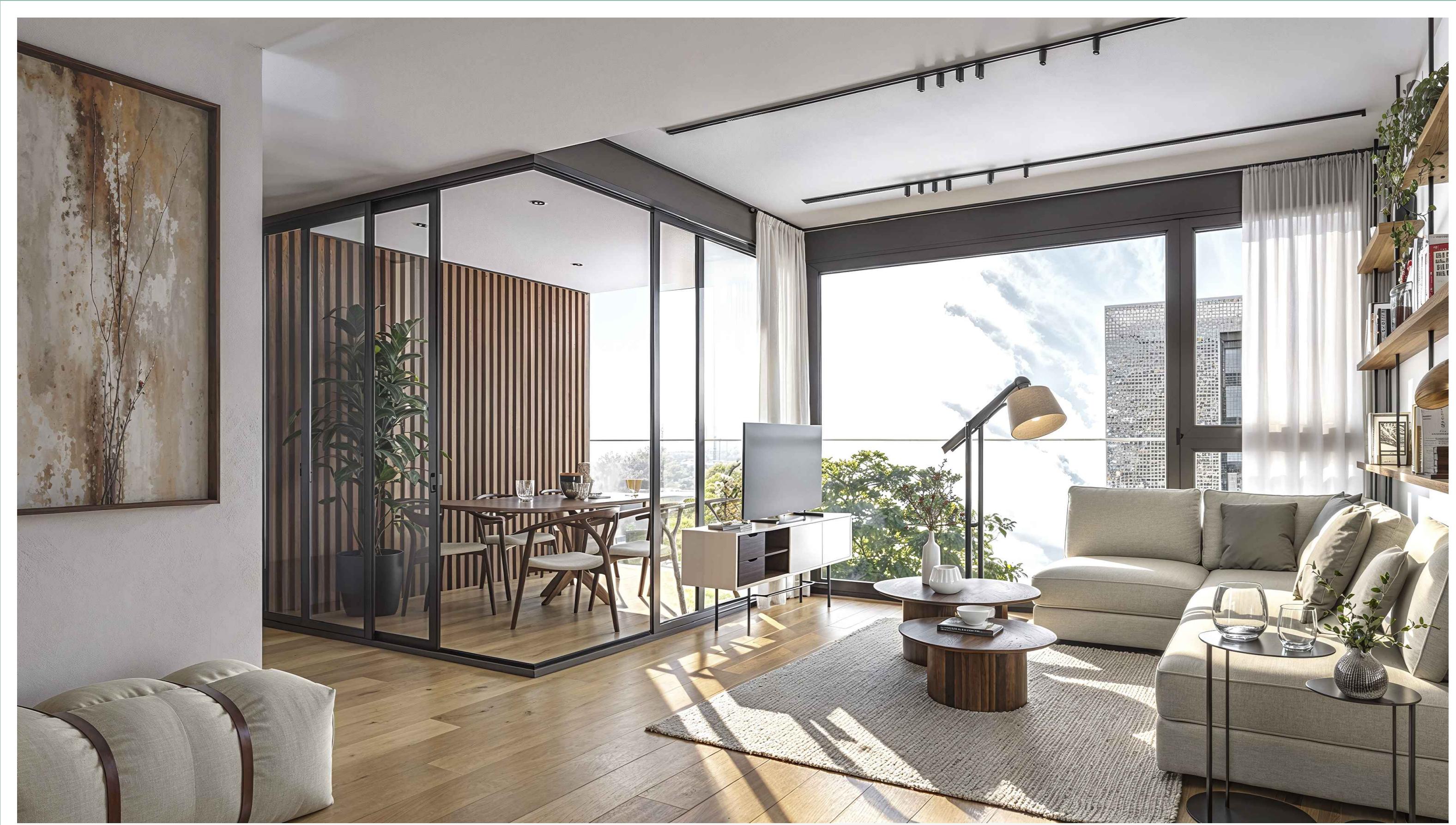
---

## Calidad de vida al alcance de todo

---

San Lorenzo 52 ha sido concebido para disfrutar de su magnífica habitabilidad durante todo el periodo anual, gracias al buen clima de la Costa del Sol, con más de 300 días soleados al año y situado en pleno centro de Estepona. Un lugar hermoso para disfrutar del verdadero lujo rodeado de excelentes dotaciones y al alcance de todo.

Designer homes that include quality of life — San Lorenzo 52 has been designed to offer exceptional year-round living, thanks to the Costa del Sol's excellent climate, with over 300 days of sunshine per year, and its unbeatable location in the very center of Estepona. A beautiful place to enjoy true luxury, surrounded by outstanding amenities and with everything within easy reach.



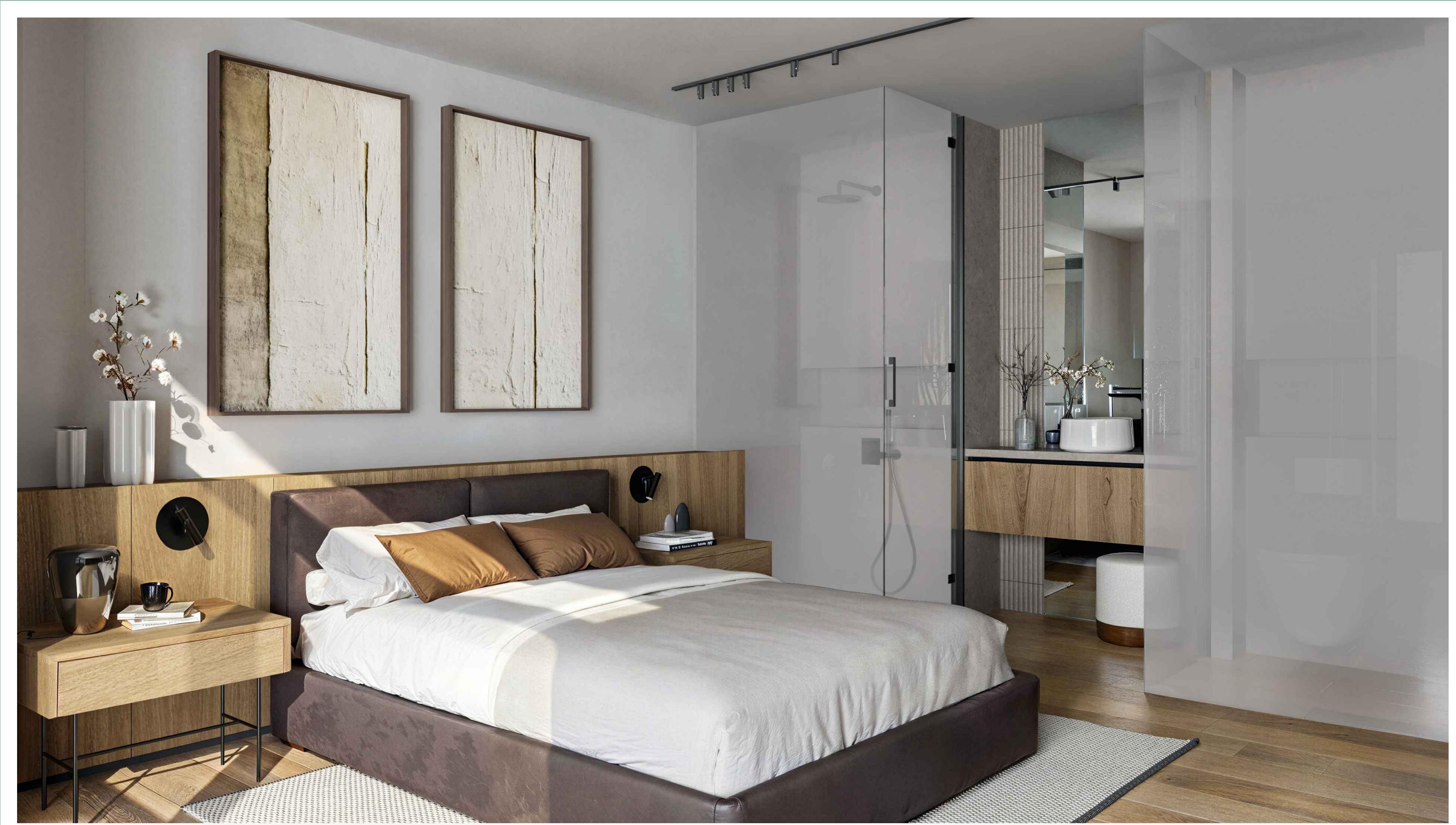
---

## Atención en los detalles que demuestran garantía de calidad

---

San Lorenzo 52 es un proyecto desarrollado por Bergami Inversiones, entidad reconocida por su alta profesionalidad y extraordinaria atención en los detalles. Consciente de la importancia de ofrecer un producto inmobiliario diferencial en términos de diseño y calidad, Bergami Inversiones confía en el estudio de arquitectura especializado en diseño contemporáneo Complot Arquitectos, con una amplia trayectoria en proyectos residenciales de lujo, garantizando un resultado excepcional capaz de superar las expectativas más exigentes.

Attention to detail that reflects a commitment to quality assurance — San Lorenzo is a project developed by Bergami Investments, an entity renowned for its high level of professionalism and extraordinary attention to detail. Understanding the importance of offering a distinctive real estate product in terms of design and quality, Bergami Investments entrusts Complot Architects, a studio specialized in contemporary design with extensive experience in luxury residential projects, ensuring an exceptional outcome that exceeds even the highest expectations.



---

## Arquitectura residencial de diseño contemporáneo

---

San Lorenzo 52 está diseñado por Complot Arquitectos, estudio de arquitectura especializado en diseño contemporáneo fundado y dirigido por Jesús Saco de Larriva. Se caracteriza por conformar un espacio creativo multidisciplinar desde el que proyectan su propia visión de la arquitectura actual, articulada alrededor de cuatro principios fundamentales: accesibilidad, sostenibilidad, diseño contemporáneo y funcionalidad.

Architecture studio expert in luxury residential projects — Complot Architects is the contemporary architecture studio in charge of the design of the residential project, founded and directed by the architect Jesús Saco de Larriva. It is characterized by forming a multidisciplinary creative space, articulated around four fundamental principles: accessibility, sustainability, contemporary design and functionality.



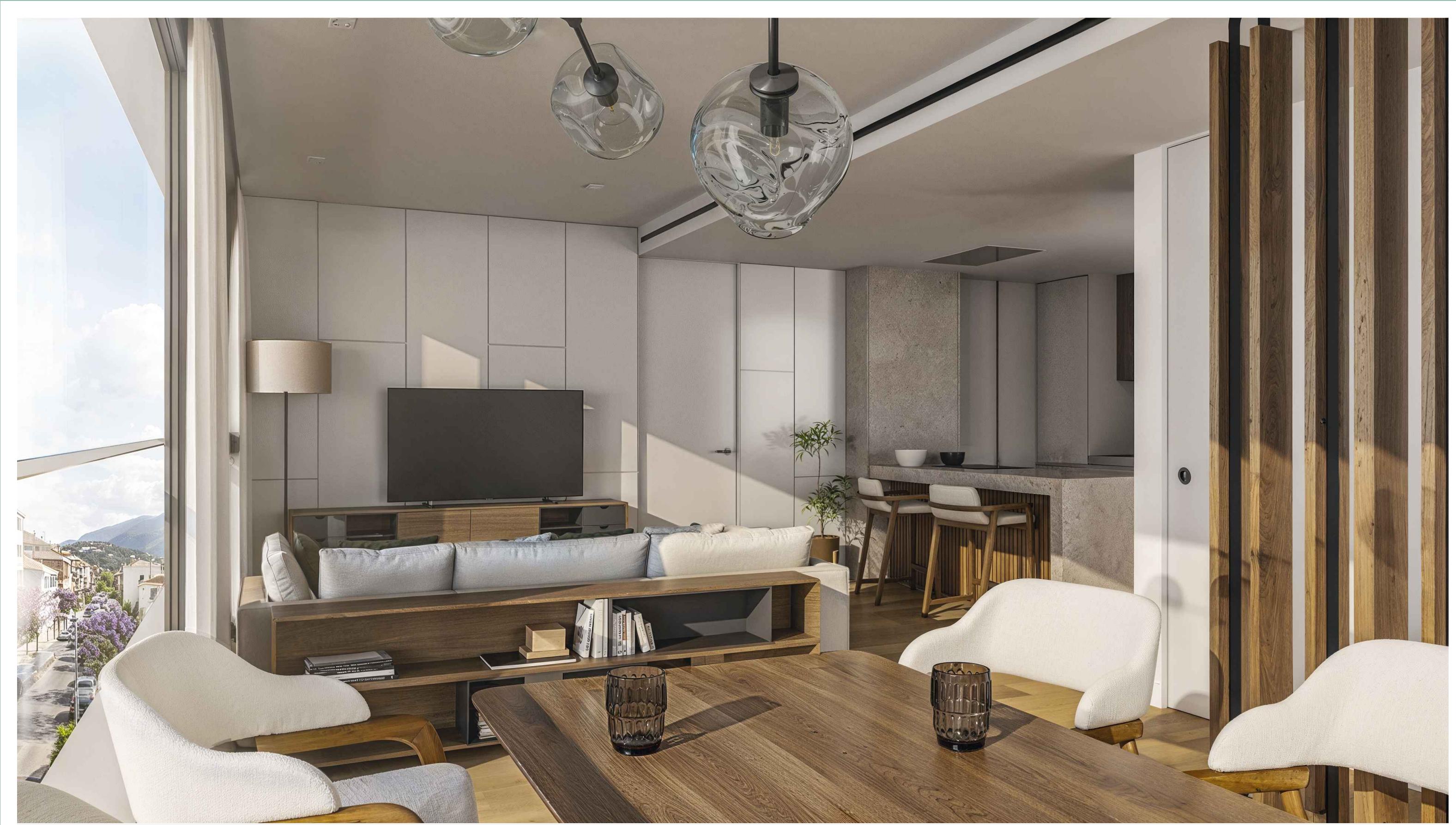
---

## Arquitectura residencial de diseño contemporáneo

---

San Lorenzo 52 está diseñado por Complot Arquitectos, estudio de arquitectura especializado en diseño contemporáneo fundado y dirigido por Jesús Saco de Larriva. Se caracteriza por conformar un espacio creativo multidisciplinar desde el que proyectan su propia visión de la arquitectura actual, articulada alrededor de cuatro principios fundamentales: accesibilidad, sostenibilidad, diseño contemporáneo y funcionalidad.

Architecture studio expert in luxury residential projects — Complot Architects is the contemporary architecture studio in charge of the design of the residential project, founded and directed by the architect Jesús Saco de Larriva. It is characterized by forming a multidisciplinary creative space, articulated around four fundamental principles: accessibility, sustainability, contemporary design and functionality.



---

## Ubicación excepcional en el centro de Estepona

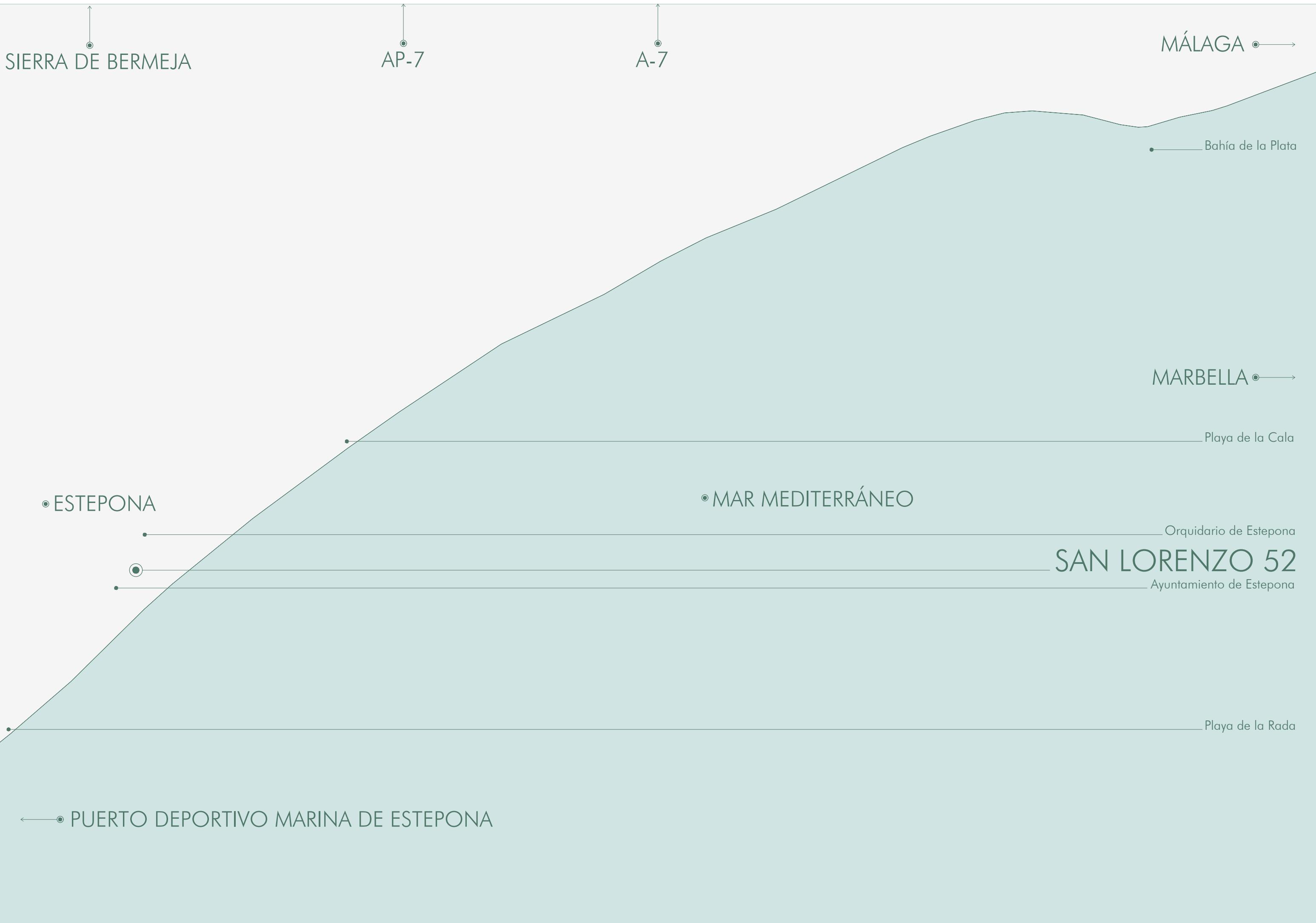
---

San Lorenzo 52 se ubica en el corazón de Estepona, en la Avenida San Lorenzo, junto al Ayuntamiento de Estepona, situándose a escasos minutos del casco antiguo de la localidad y de las principales playas de la zona. Una localización ideal que combina tranquilidad residencial con una amplia oferta de servicios, incluyendo zonas comerciales, supermercados, centros educativos y equipamientos deportivos. Ofrece, además, una excelente conexión con la Autovía del Mediterráneo A-7 y la Autopista AP-7, que conecta directamente con el Aeropuerto de Málaga, desde donde establecer puente aéreo con múltiples destinos nacionales e internacionales.

Exceptional Location in the Heart of Estepona — San Lorenzo 52 is located in the heart of Estepona, on Avenida San Lorenzo, next to Estepona Town Hall, just minutes from the town's historic center and the area's main beaches. This ideal location combines a peaceful residential setting with a wide range of amenities, including shopping areas, supermarkets, schools, and sports facilities. It also offers excellent access to the A-7 Mediterranean Highway and the AP-7 motorway, which connects directly to Málaga Airport, providing easy access to numerous national and international destinations.







# SAN LORENZO 52

ESTEPONA

---

MEMORIA DE CALIDADES

---

---

## Fachada y Cubiertas

---

- Fachada de vivienda formada por fábrica de medio pie de ladrillo cerámico revocado, trasdosado con ladrillo hueco doble interior y aislamiento proyectado en cámaras.
- Yeso laminado con cámara de aire y aislamiento.
- Terrazas acabadas con gres porcelánico antideslizante para exteriores en suelo.
- Acabados exteriores de imitación madera.
- Cubierta privativa transitable con aislamiento térmico-acústico y terminadas con gres porcelánico antideslizante.

### Facade and Roofs

- House facade constructed of half-brick ceramic brickwork with plaster, lined with double hollow brick and sprayed insulation in the cavities.
- Plastered walls with an air gap and insulation.
- Terraces finished with non-slip porcelain stoneware tiles for outdoor use.
- Exterior wood-effect finishes.
- Private, accessible roof with thermal and acoustic insulation, finished with non-slip porcelain stoneware tiles.

# Carpintería Exterior

- Carpintería exterior de aluminio, color a determinar por la dirección facultativa, con rotura de puente térmico.
- Acristalamiento con doble vidrio y cámara de aire.

## Exterior Joinery

- Exterior aluminum joinery, color to be determined by the project management team, with thermal break.
- Double-glazed windows with an air gap.

# Carpinterías

Puerta de entrada blindada panelada en interior, a juego con la carpintería interior. Cerradura de seguridad y pernos antipalanca. Puertas interiores de paso con hojas lisas de madera o similar.

Armarios modulares empotrados, lacados en blanco y revestidos interiormente, con formación de maletero y barra de colgar.

## Joinery

Armored front door with interior paneling, matching the interior woodwork. Security lock and anti-lever bolts. Interior doors with smooth, wood or similar panels.

Built-in modular wardrobes, white lacquered and lined internally, with a luggage compartment and hanging rail.

## Tabiquería interior

Distribución interior con tabiquería de placa de yeso con aislamiento térmico y acústico.

Interior Partitions

Interior layout with plasterboard partitions with thermal and acoustic insulation.

## Pavimentos y Revestimientos

Pavimento de gres porcelánico imitación madera de color a determinar por la Dirección Facultativa.

Suelo porcelánico antideslizante para exteriores en terrazas.

Falso techo de placas de yeso laminado en cocina, baños principales y/o zonas de paso de instalaciones.

Enlucido de yeso acabado con pintura en el resto de los techos. Acabado de paredes y techos con pintura plástica, color a determinar por la D.F.

Flooring & Finishes

Porcelain stoneware flooring with wood imitation color to be determined by the Project Management.

Non-slip porcelain tile flooring for outdoor terraces.

False ceiling of plasterboard in kitchen, main bathrooms, and/or service passageways. Plaster finish with paint on the remaining ceilings. Walls and ceilings finished with plastic paint, color to be determined by the Project Manager.

## Equipamiento de Cocina

Cocina amueblada, con encimera de cuarzo natural o similar. Electrodomésticos incluidos: horno, placa de inducción, campana extractora, lavadora, lavavajillas y frigorífico.

### Kitchen Equipment

Fully furnished kitchen with a natural quartz or similar countertop. Appliances included: oven, induction hob, extractor hood, washing machine, dishwasher, and refrigerator.

## Aparatos Sanitarios y Grifería

Aparatos sanitarios de porcelana blanca esmaltada.  
Plato de ducha de resina acrílica de perfil bajo.  
Mampara de vidrio templado.  
Griferías monomando y termostática.

Sanitary Ware & Tap Fittings  
White glazed porcelain sanitary ware.  
Low-profile acrylic resin shower tray.  
Tempered glass shower enclosure.  
Single-lever and thermostatic taps.

# Instalaciones Energía Renovable y Climatización

Sistema de aerotermia que asiste en la producción de Agua Caliente Sanitaria de cada vivienda.

La instalación de climatización de cada una de las viviendas se prevé mediante sistema inverter con unidades interiores situadas en los falsos techos de los aseos. La impulsión de cada una de las estancias se realizará por conductos de fibra de vidrio. Cada vivienda dispondrá de un termostato programador.

Preinstalación de carga para coche eléctrico en zona de garaje.

Renewable Energy & Climate Control Systems

An aerothalma system assists in the production of domestic hot water for each home.

The heating and cooling system for each home will be with inverter system, with indoor units located in the false ceilings of the bathrooms. Air will be supplied to each room via fiberglass ducts. Each home will have a programmable thermostat.

Pre-installation for electric vehicle charging in the garage area.

# Electricidad y Telecomunicaciones

Toma de antena TV en salón y dormitorios.

Punto de luz y toma de corriente en terrazas.

Videopuerto para control de acceso a la vivienda.

Electricity & Telecommunications

TV antenna outlet in the living room and bedrooms.

Lighting and power outlet on the terraces.

Video intercom for access control to the property.

---

## Nota Informativa

---

Los materiales expresados en esta memoria de calidades son susceptibles de cambio por la Dirección Facultativa de la obra, siempre y cuando, a juicio de esta, la calidad de los mismos no se vea minorada.

La información contenida en este folleto no tiene carácter contractual, pudiendo ser modificada por la sociedad promotora, que se reserva el derecho de efectuar, durante el transcurso de la obra, las modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial, sin que esto implique menoscabo en el resultado global de calidades ni en la información comercial relativa al Decreto 218/2015, que se encuentra a disposición del consumidor en nuestras oficinas de ventas.

Todas las soluciones constructivas empleadas cumplirán con las condiciones de la normativa de aplicación, el Código Técnico de la Edificación y las especificaciones técnicas del proyecto de edificación.

Las imágenes no son contractuales, son meramente ilustrativas y están sujetas a modificaciones de orden técnico, jurídico o comercial por parte de la Dirección Facultativa. Las infografías 3D de las fachadas, elementos comunes y restantes espacios son orientativas y podrán ser objeto de verificación o modificación en los proyectos técnicos.

El mobiliario expuesto en las infografías 3D no está incluido, y el equipamiento de las viviendas será el indicado en la correspondiente memoria de calidades. Toda la información y entrega de documentación se realizará según lo establecido en el Real Decreto 515/1989 y demás normas que pudieran complementarlo, ya sean de carácter estatal o autonómico.

# Legal Disclaimer

The materials described in this specifications document may be subject to change by the Site Management, provided that, in their judgment, such changes do not diminish overall quality.

The information contained in this brochure is non-contractual and may be modified by the developer, who reserves the right to implement any necessary changes during the construction process due to technical, legal, or commercial requirements. Such changes shall not affect the overall quality of the development nor the commercial information required under Decree 218/2015, which is available to consumers at our sales offices.

All construction solutions used will comply with the applicable regulations, the Spanish Technical Building Code — CTE, and the technical specifications of the building project.

The images included are non-binding and purely illustrative, and may be subject to technical, legal, or commercial modifications by the Site Management. The 3D renderings of façades, communal areas, and other spaces are for guidance purposes only and may be revised or modified in the final technical plans.

The furniture shown in the 3D renderings is not included, and the actual equipment of the dwellings will correspond to that described in the official specifications document.

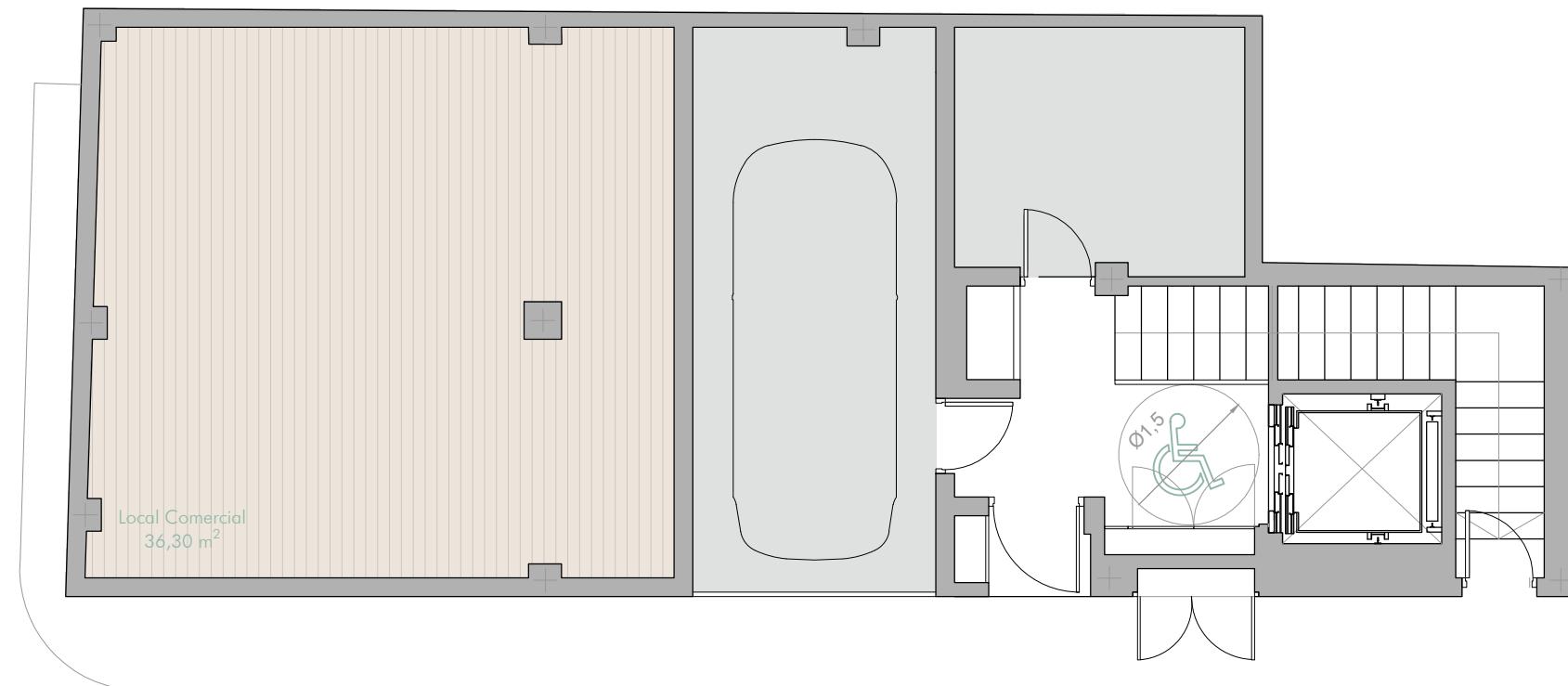
All information and documentation will be provided in accordance with Royal Decree 515/1989 and any applicable complementary national or regional legislation.



SAN LORENZO 52

ESTEPOÑA

SAN LORENZO 52

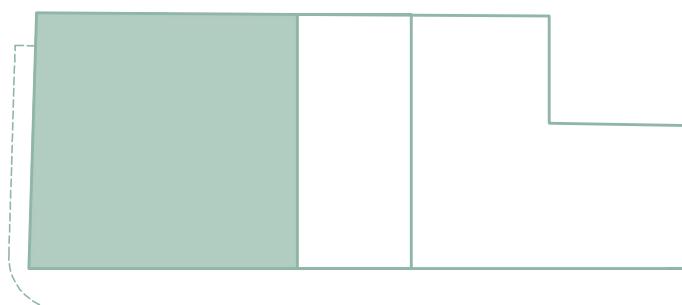


LOCAL COMERCIAL  
PLANTA BAJA

SUPERFICIES

Superficie útil local comercial  
Superficie construida local comercial  
Superficie construida + p.p. ZZ.CC

36,30 m<sup>2</sup>  
40,73 m<sup>2</sup>  
51,95 m<sup>2</sup>



La superficie útil según el Decreto 218/2005 de información al consumidor en la compraventa y arrendamientos de viviendas en Andalucía, se define como la superficie del suelo interior de la vivienda y el 50% de los espacios exteriores privativos, terrazas y patios. (Limitándose al 10% de la superficie útil interior). La superficie construida según el Decreto 218/2005 se define como la anteriormente mencionada pero sin excluir elementos interiores ni cerramientos y añadiendo la parte proporcional de Z.C. Los datos y superficies contenidos en el presente documento tienen un valor meramente informativo, que pudiera estar sujeto a cambios por parte de la empresa o la dirección técnica. Puertas, aperturas, sanitarios o distribución no son vinculantes. Mobiliario, colores, texturas o solería son únicamente gráficos orientativos, por lo que esta documentación no puede ser considerada como una forma de contrato u obligación.



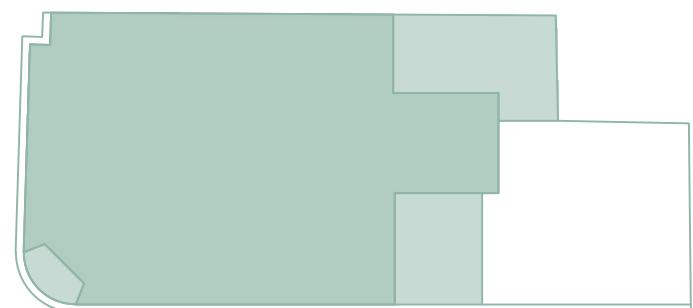
SAN LORENZO 52



VIVIENDA 01  
PLANTA PRIMERA

SUPERFICIES

Superficie útil vivienda	60,40 m <sup>2</sup>
Superficie útil terraza	16,11 m <sup>2</sup>
Superficie construida vivienda	78,43 m <sup>2</sup>
Superficie construida + p.p. ZZ.CC	100,04 m <sup>2</sup>
Superficie útil según Decreto 218/2005	66,44 m <sup>2</sup>
Superficie construida según Decreto 218/2005	76,65 m <sup>2</sup>



La superficie útil según el Decreto 218/2005 de información al consumidor en la compraventa y arrendamientos de viviendas en Andalucía, se define como la superficie del suelo interior de la vivienda y el 50% de los espacios exteriores privativos, terrazas y patios. (Limitándose al 10% de la superficie útil interior). La superficie construida según el Decreto 218/2005 se define como la superficie útil anteriormente mencionada pero sin excluir elementos interiores ni cerramientos y añadiendo la parte proporcional de Z.C. Los datos y superficies contenidos en el presente documento tienen un valor meramente informativo, que pudiera estar sujeto a cambios por parte de la empresa o la dirección técnica. Puertas, aperturas, sanitarios o distribución no son vinculantes. Mobiliario, colores, texturas o solería son únicamente gráficos orientativos, por lo que esta documentación no puede ser considerada como una forma de contrato u obligación.



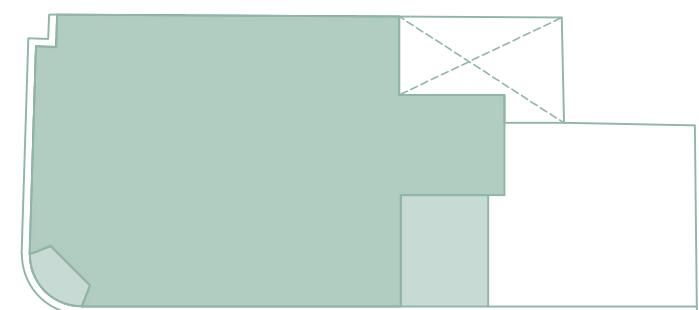
SAN LORENZO 52



VIVIENDA 02  
PLANTA SEGUNDA

SUPERFICIES

Superficie útil vivienda	60,40 m <sup>2</sup>
Superficie útil terraza	7,17 m <sup>2</sup>
Superficie construida vivienda	78,43 m <sup>2</sup>
Superficie construida + p.p. ZZ.CC	100,04 m <sup>2</sup>
Superficie útil según Decreto 218/2005	63,99 m <sup>2</sup>
Superficie construida según Decreto 218/2005	74,20 m <sup>2</sup>



La superficie útil según el Decreto 218/2005 de información al consumidor en la compraventa y arrendamientos de viviendas en Andalucía, se define como la superficie del suelo interior de la vivienda y el 50% de los espacios exteriores privativos, terrazas y patios. (Limitándose al 10% de la superficie útil interior). La superficie construida según el Decreto 218/2005 se define como la superficie útil anteriormente mencionada pero sin excluir elementos interiores ni cerramientos y añadiendo la parte proporcional de Z.C. Los datos y superficies contenidos en el presente documento tienen un valor meramente informativo, que pudiera estar sujeto a cambios por parte de la empresa o la dirección técnica. Puertas, aperturas, sanitarios o distribución no son vinculantes. Mobiliario, colores, texturas o solería son únicamente gráficos orientativos, por lo que esta documentación no puede ser considerada como una forma de contrato u obligación.



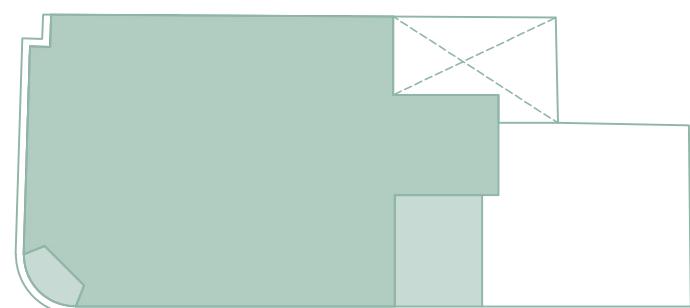
SAN LORENZO 52



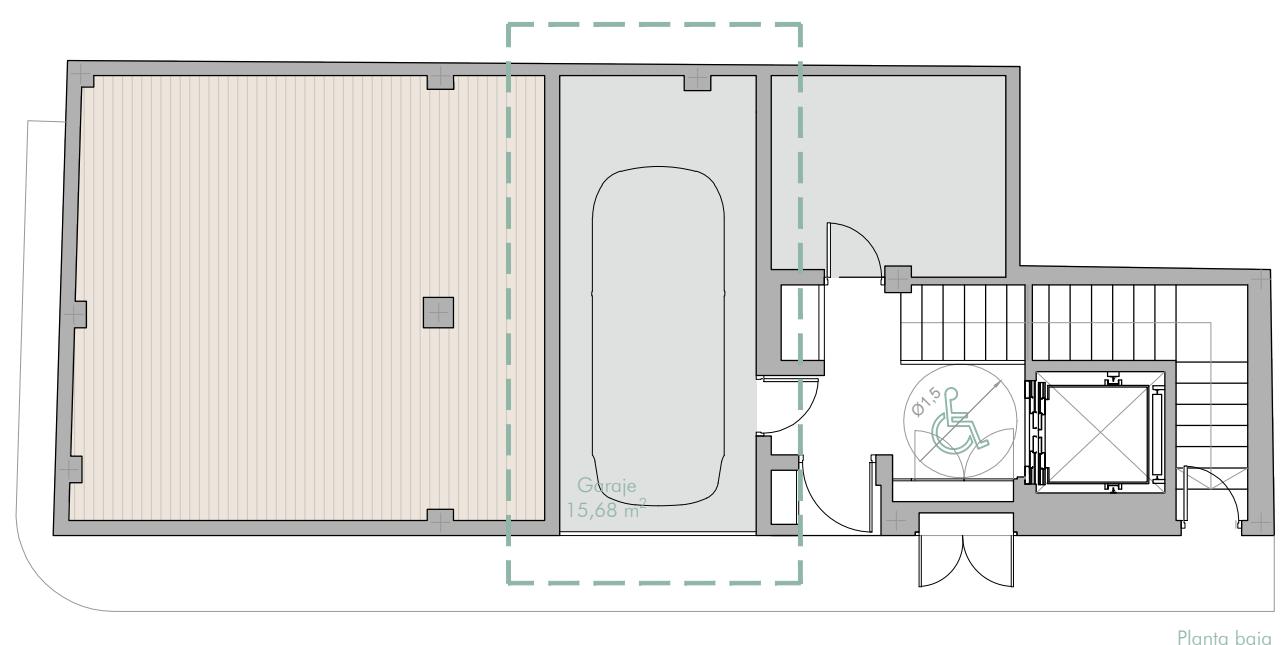
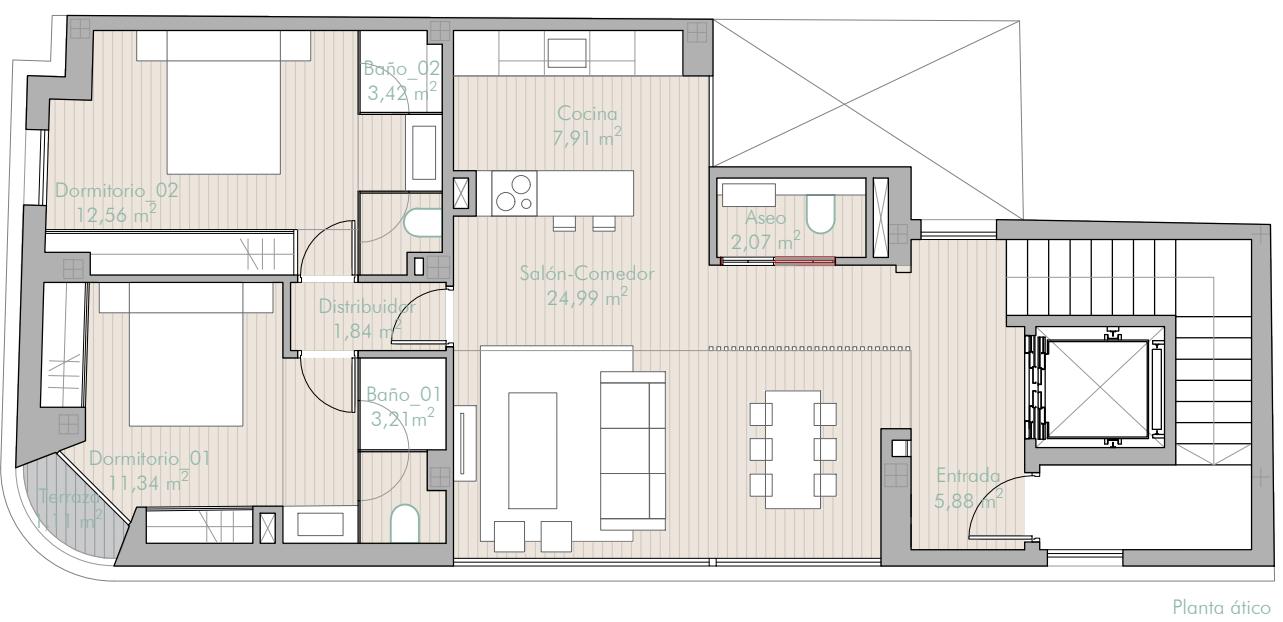
VIVIENDA 03  
PLANTA TERCERA

SUPERFICIES

Superficie útil vivienda	60,40 m <sup>2</sup>
Superficie útil terraza	7,17 m <sup>2</sup>
Superficie construida vivienda	78,43 m <sup>2</sup>
Superficie construida + p.p. ZZ.CC	100,04 m <sup>2</sup>
Superficie útil según Decreto 218/2005	63,99 m <sup>2</sup>
Superficie construida según Decreto 218/2005	74,20 m <sup>2</sup>



La superficie útil según el Decreto 218/2005 de información al consumidor en la compraventa y arrendamientos de viviendas en Andalucía, se define como la superficie del suelo interior de la vivienda y el 50% de los espacios exteriores privativos, terrazas y patios. (Limitándose al 10% de la superficie útil interior). La superficie construida según el Decreto 218/2005 se define como la superficie útil anteriormente mencionada pero sin excluir elementos interiores ni cerramientos y añadiendo la parte proporcional de Z.C. Los datos y superficies contenidos en el presente documento tienen un valor meramente informativo, que pudiera estar sujeto a cambios por parte de la empresa o la dirección técnica. Puertas, aperturas, sanitarios o distribución no son vinculantes. Mobiliario, colores, texturas o solera son únicamente gráficos orientativos, por lo que esta documentación no puede ser considerada como una forma de contrato u obligación.



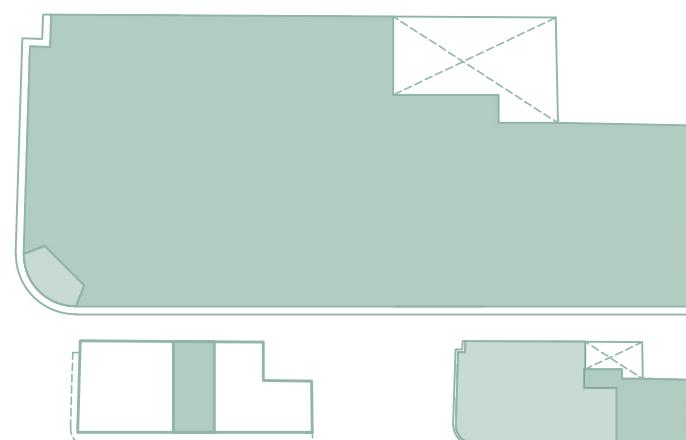
## SAN LORENZO 52



### VIVIENDA 04 PLANTA ATICO

#### SUPERFICIES

Superficie útil vivienda	84,80 m <sup>2</sup>
Superficie útil terraza	48,57 m <sup>2</sup>
Superficie construida vivienda	112,26 m <sup>2</sup>
Superficie construida + p.p. ZZ.CC	143,20 m <sup>2</sup>
Superficie útil según Decreto 218/2005	93,28 m <sup>2</sup>
Superficie construida según Decreto 218/2005	119,42 m <sup>2</sup>
Superficie útil garaje	15,68 m <sup>2</sup>
Superficie construida garaje	17,44 m <sup>2</sup>
Superficie construida + p.p. ZZ.CC	22,25 m <sup>2</sup>



La superficie útil según el Decreto 218/2005 de información al consumidor en la compraventa y arrendamientos de viviendas en Andalucía, se define como la superficie del suelo inferior de la vivienda y el 50% de los espacios exteriores privativos, terrazas y patios. (Limitándose al 10% de la superficie útil interior). La superficie construida según el Decreto 218/2005 se define como la superficie útil anteriormente mencionada pero sin excluir elementos interiores ni cerramientos y añadiendo la parte proporcional de Z.C. Los datos y superficies contenidos en el presente documento tienen un valor meramente informativo, que pudiera estar sujeto a cambios por parte de la empresa o la dirección técnica. Puertas, aperturas, sanitarios o distribución no son vinculantes. Mobiliario, colores, texturas o solería son únicamente gráficos orientativos, por lo que esta documentación no puede ser considerada como una forma de contrato u obligación.