

ATLANTIS

Donde La Arena se une con el mar...



Promueve y construye
Procobra Atlantis S.L.

ATLANTIS

Próxima construcción
Apartamentos 1 y 2 dormitorios
Garajes y trasteros

Hacemos realidad tus sueños

Este documento tiene carácter meramente informativo, está sujeto a modificaciones por exigencias urbanísticas, administrativas, técnicas o jurídicas derivadas de la dirección técnica y de la correspondiente obtención de licencias y permisos necesarios así como por necesidades constructivas o de diseño, sin que ello suponga menoscabo en el nivel global de las calidades descritas. Las imágenes referenciales e infografías son orientativas y no vinculantes a nivel contractual. Este dossier contiene imágenes que son recreaciones virtuales del proyecto y que cuentan con elementos decorativos, mobiliario y vegetación que no forman parte de la oferta. Los precios de las viviendas, encaso de estar reflejados en este documento, no incluyen el IVA correspondiente a la compra de vivienda, ni tampoco los gastos derivados de la misma.



San Juan de La Arena

Enclavada entre verdes colinas y el azul profundo del Cantábrico, esta villa costera asturiana se revela como uno de los secretos mejor guardados del norte de España.

Acariciada por la brisa marina y protegida por la belleza intacta de su entorno, se extiende a orillas de una playa natural, justo en la desembocadura del majestuoso río Nalón, donde las aguas dulces se funden con el mar en un espectáculo de calma y vida.

El paisaje, aún salvaje y poco explorado, conserva el encanto genuino de lo auténtico. Senderos y rutas turísticas recorren los alrededores, conectando el pueblo con miradores, acantilados y rincones llenos de historia y naturaleza.

Pese a su belleza, esta villa aún permanece al margen del turismo masivo, conservando una atmósfera tranquila, casi suspendida en el tiempo. Aquí, el visitante encuentra no solo un destino, sino una forma de vida: cercana, serena, profundamente ligada al mar. Un lugar ideal para quienes buscan autenticidad, belleza natural y la oportunidad de formar parte de un rincón único, aún por descubrir.





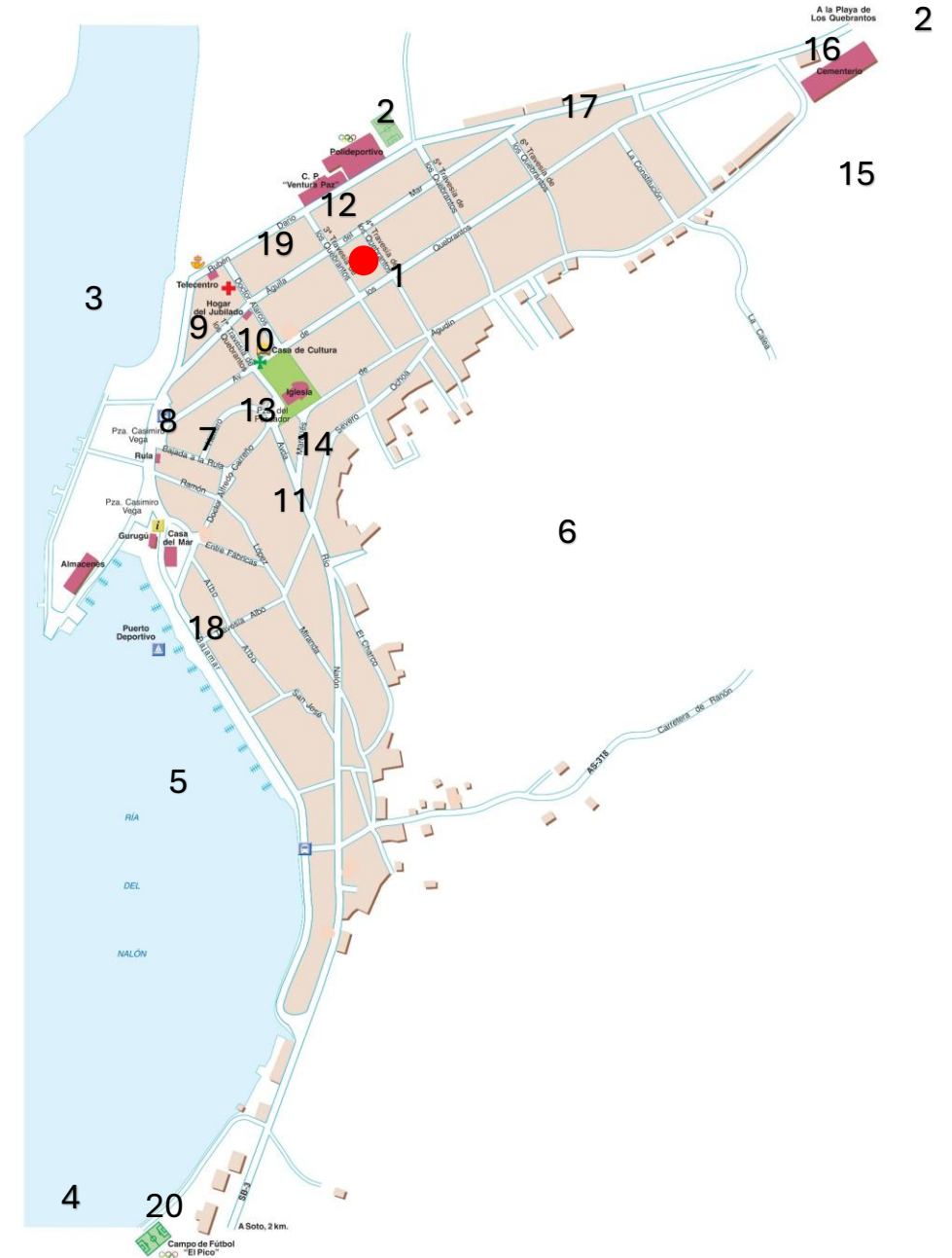
Paisajes que le harán soñar en *Asturias*

Situada en pleno mar Cantábrico, con una de las mayores playas de Asturias, se encuentra San Juan de la Arena. A orillas del río más importante del Principado: el río Nalón.

Cerca de todos los puntos de interés....

- 1- Atlantis
- 2- Playa de los Quebrantos
- 3- Río Nalón
- 4- Playa de Baja Mar (playa de río)
- 5- Embarcadero
- 6- Reserva Natural “El Charco”
- 7- Supermercados
- 8- Parada autobús
- 9- Oficina de correos
- 10 -Centro de Salud
- 11- Farmacia
- 12- Polideportivo
- 13- Biblioteca
- 14- Iglesia. Parque
- 15- Cementerio
- 16- Aparcamiento playa
- 17- Zona verde protegida
- 18- Casa del Mar – Rula
- 19- Colegio Público
- 20- Campo de Fútbol

Atlantis está situada en una zona privilegiada cerca de todos los servicios necesarios para el día a día y bien comunicada con las líneas de autobús y con las principales vías de acceso a las ciudades más importantes de Asturias, como la A-6. Además, se encuentra a tan solo unos minutos del Aeropuerto de Asturias





Ubicación

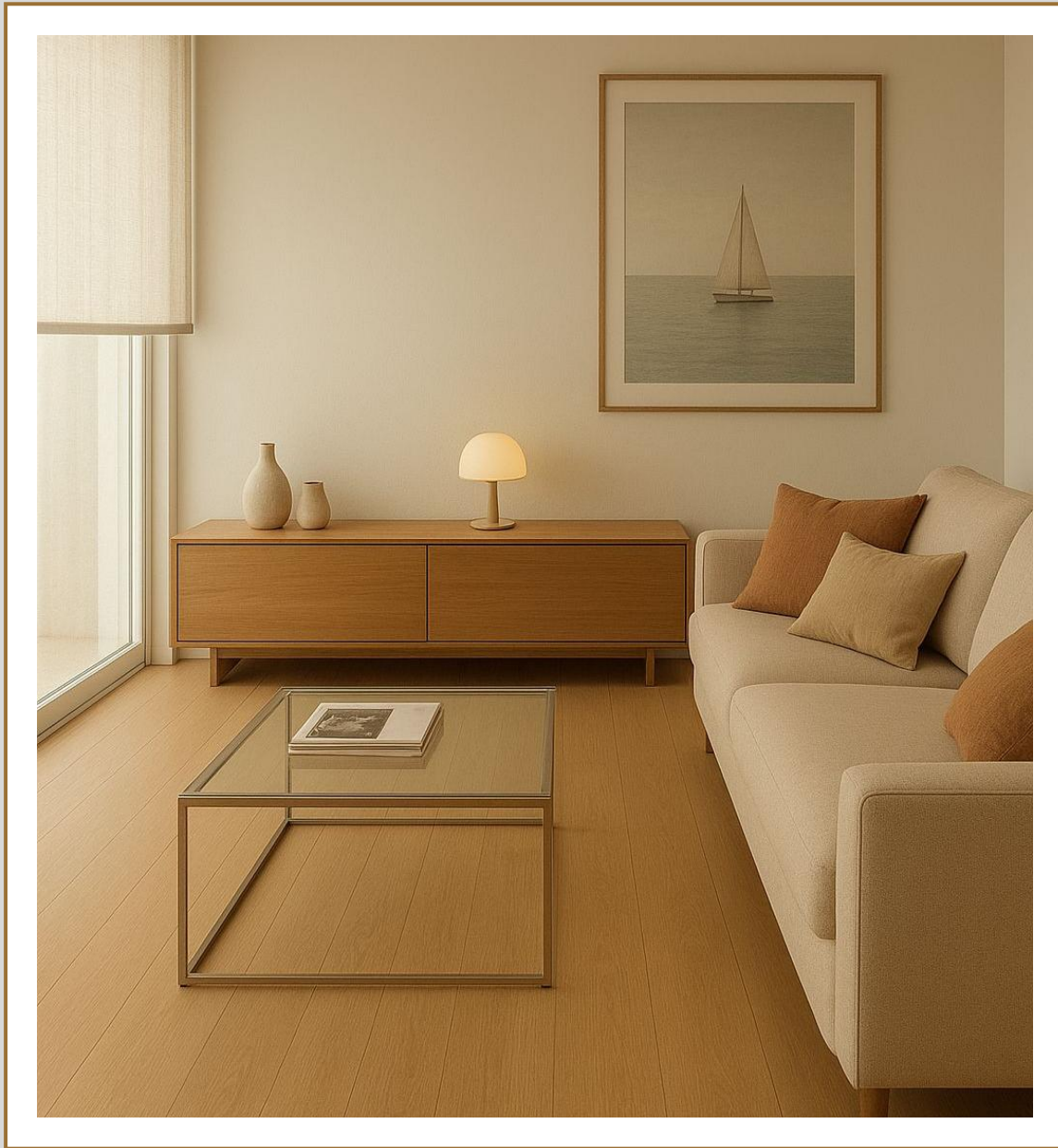
Atlantis se encuentra en una de las ubicaciones más excepcionales de la localidad, donde convergen tranquilidad, accesibilidad y un entorno cuidado que realza su valor.

Situada en una zona consolidada y plenamente integrada en la vida del municipio, goza de una orientación privilegiada que potencia su atractivo.

A pocos pasos de los principales servicios —comercios, centro de salud, zonas verdes, playa, río y puntos de conexión— la promoción Atlantis representa una oportunidad única para quienes buscan adquirir una propiedad en un enclave que combina lo mejor del entorno urbano con la serenidad de un pueblo residencial.







ATLANTIS

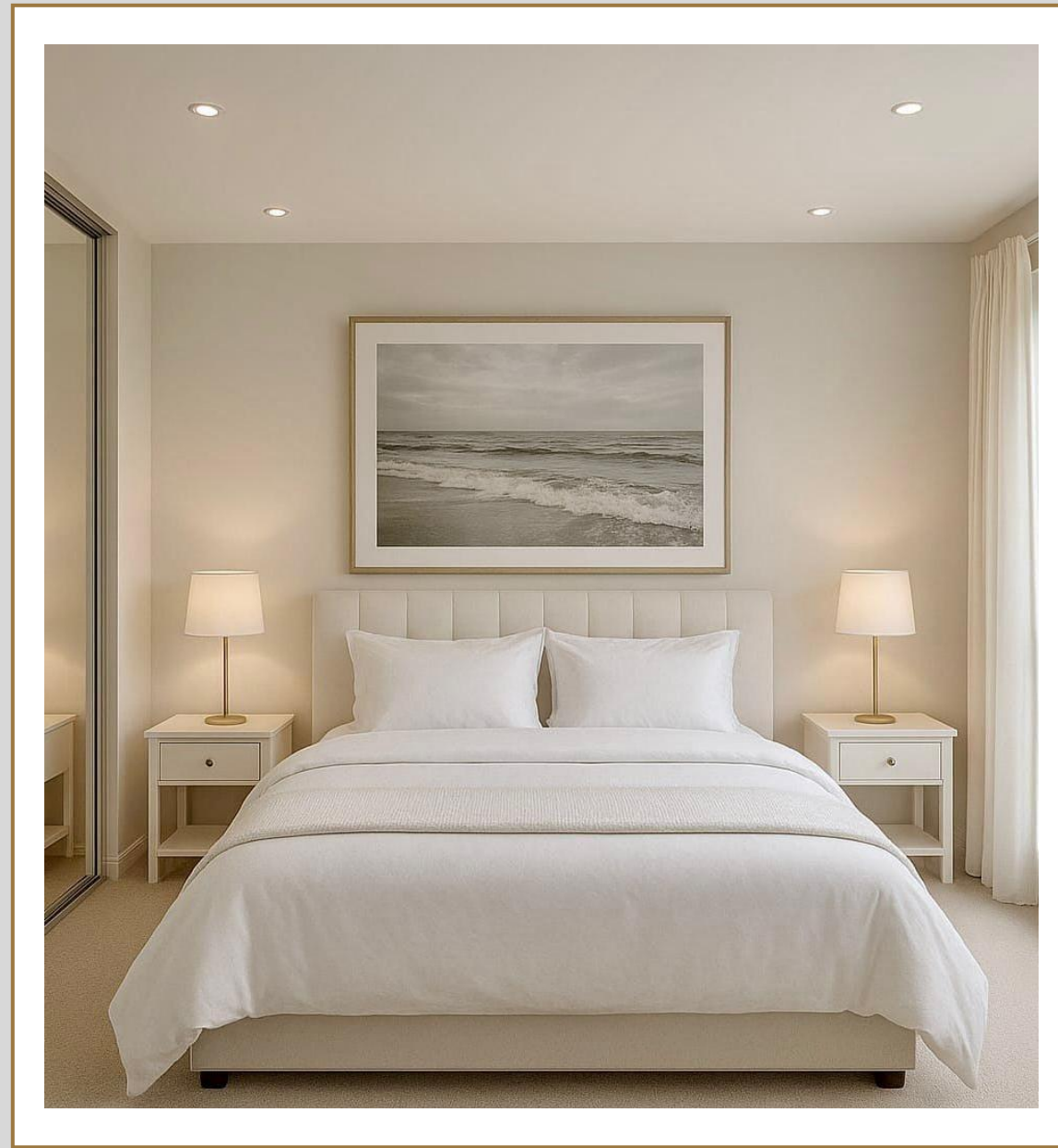
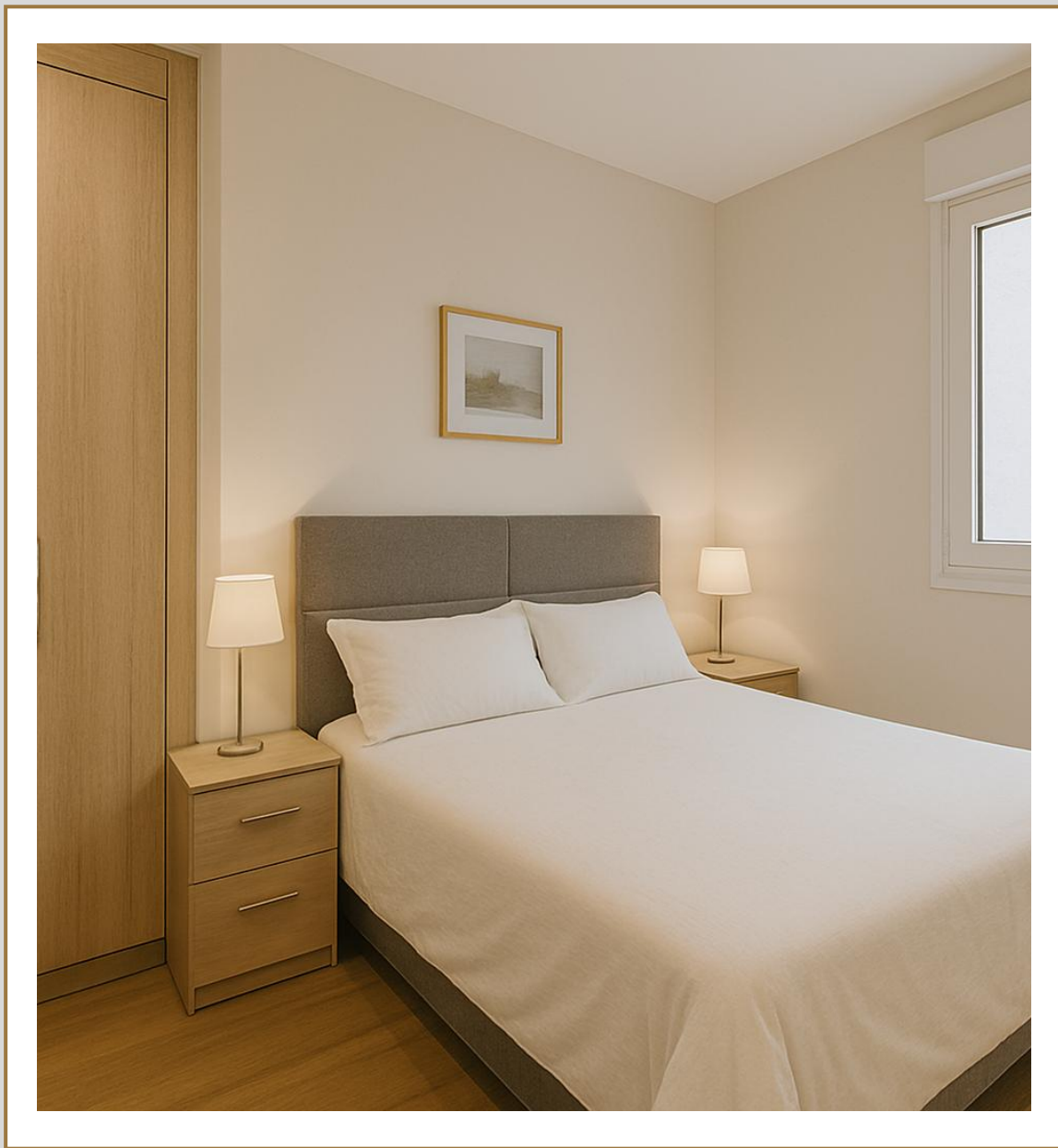


10

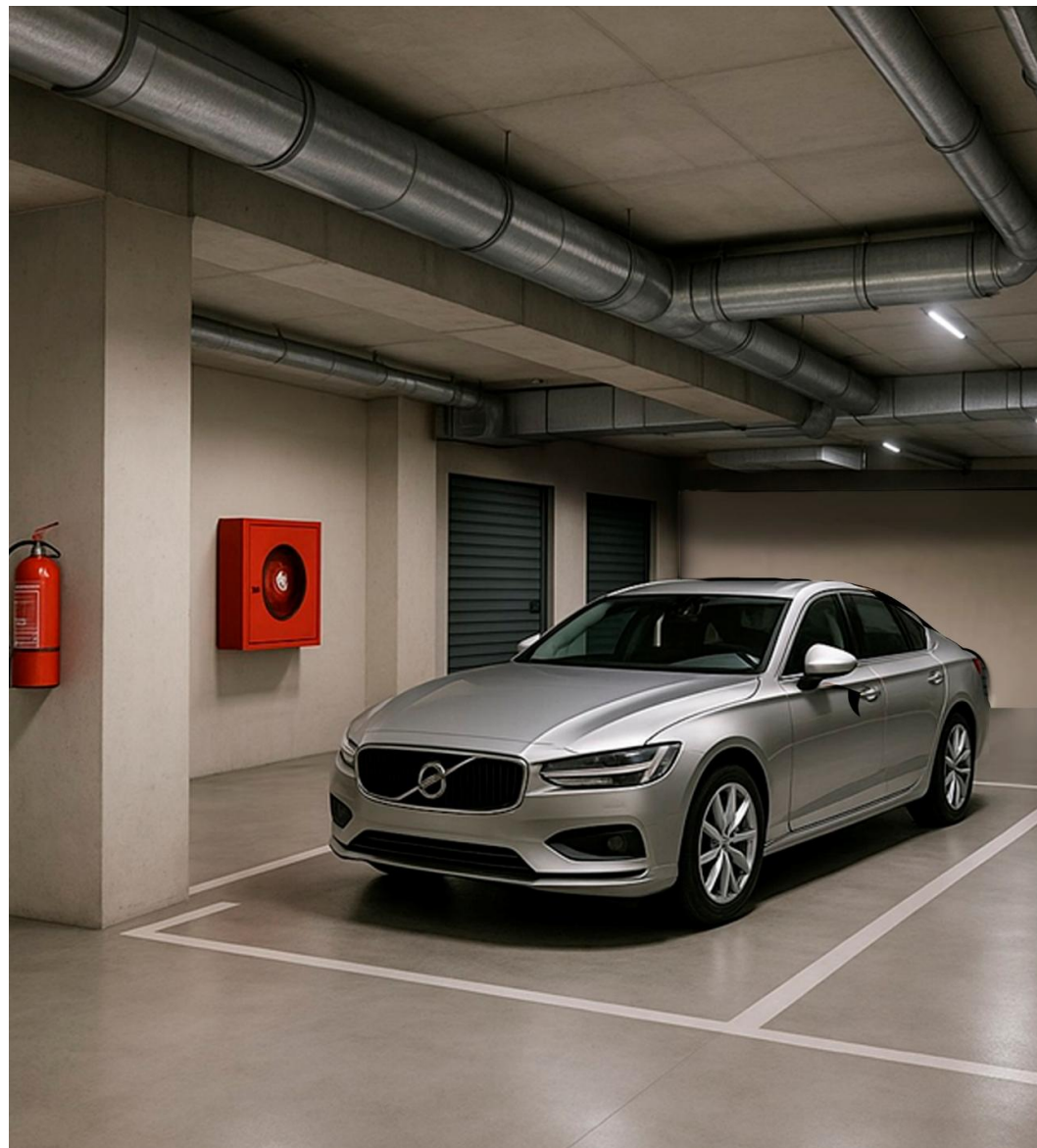












ATLANTIS

ATLANTIS
FASE 1 Y 2

PLAYA

C/ Águila del Mar



FASE 1

Acceso
portal

FASE 2

Acceso portal

PLAZA
839 m2

ACERAS 277 m2

Avenida Quebrantos

PLANTA BAJA -FASE 1



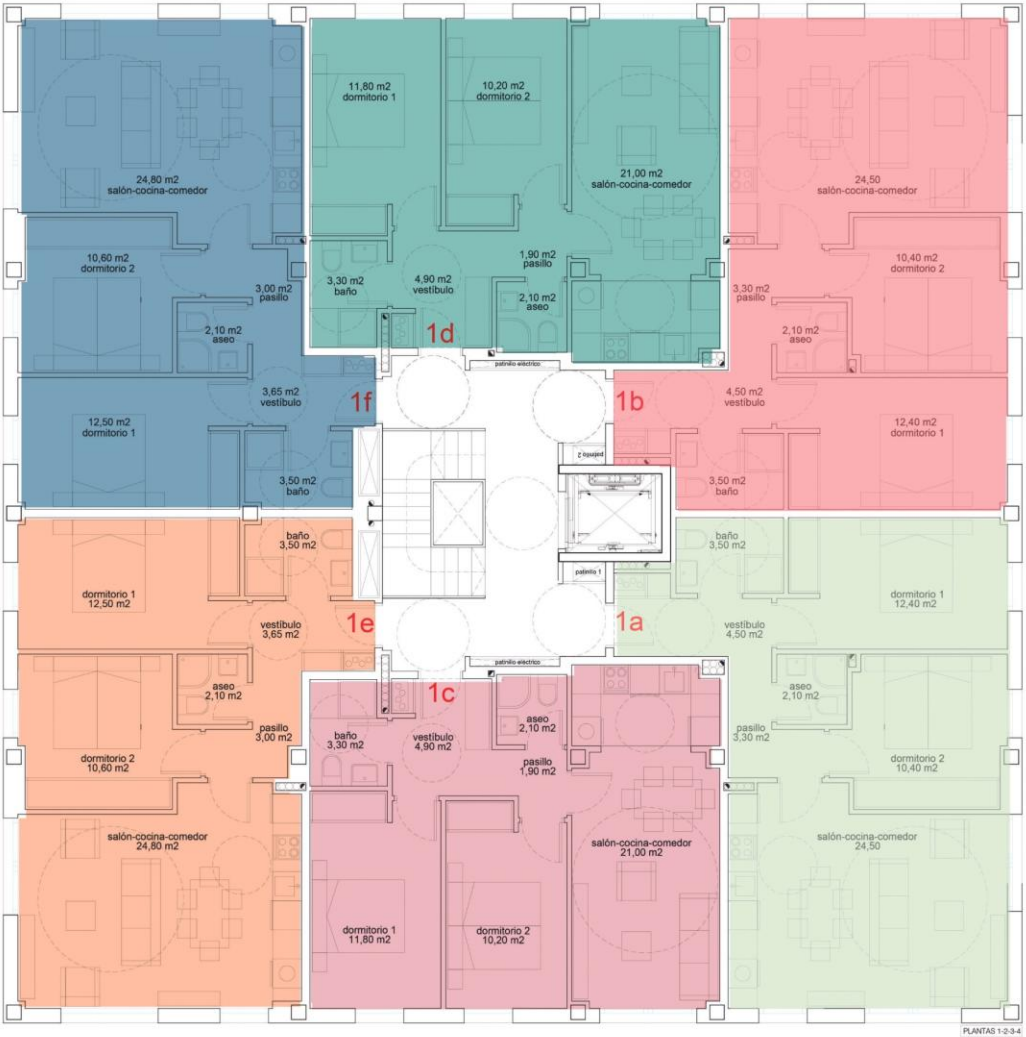
ATLANTIS

CB-08		B-03	
PROYECTO: BÁSICO + EJECUCIÓN		46 VIVIENDAS + GARAJES + TRÁSTEROS	
PLANO		PLANTA BAJA - ACCESO	
ESCALA		ARQUITECTO	
PROPIEDAD		PROCOBRA ATLANTIS S.L. ARQUITECTO	
SITUACIÓN		DIN A1: 1/50	
LOCALIDAD		ROMÁN VILVIEIRA GUTIÉRREZ	
FECHA		SITUACIÓN: PLANTA BAJA - ACCESO	
		Avda. DE LOS QUEBRANTOS: LIG-14	
		SAN JUAN DE LA ARENA - SOTO DEL BARCO	
		SEPTIEMBRE 2025	

CALLE JOVELLANOS (ESTE)

AVENIDA DE LOS QUEBRANTOS (SUR)

PLANTAS 1,2,3 -FASE 1

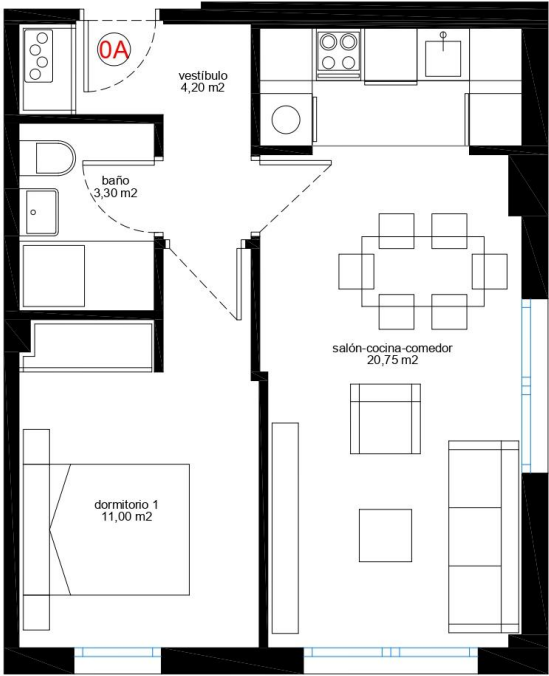


ATLANTIS

CB-08		B-04	
PROYECTO: BÁSICO + EJECUCIÓN		86 VIVIENDAS + GARAJES + TRÁSTERO	
PLANO		PLANTAS 1-2-3-4	
ESCALA		ANEXO A	
PROPIEDAD		DIN A1 - 1/50	
PROYECTO		PROCOBRA ATLANTIS S.L. ARQUITECTO	
SITUACIÓN		Rómulo Villalón Guillén	
LOCALIDAD		SITUACIÓN BASE	
FECHA		Avda. DE LOS QUEBRANTOS - LUG-16	
		SAN JUAN DE LA ARENA - SOTO DEL BARCO	
		SEPTIEMBRE 2025	

PLANTA SOTANO

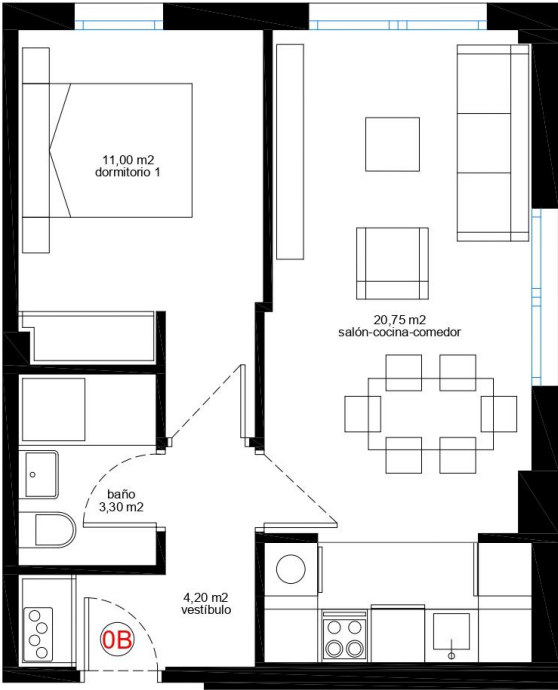




VIVIENDA	PLANTA	S. UTIL
TIPO A	BAJA	39,25 m2



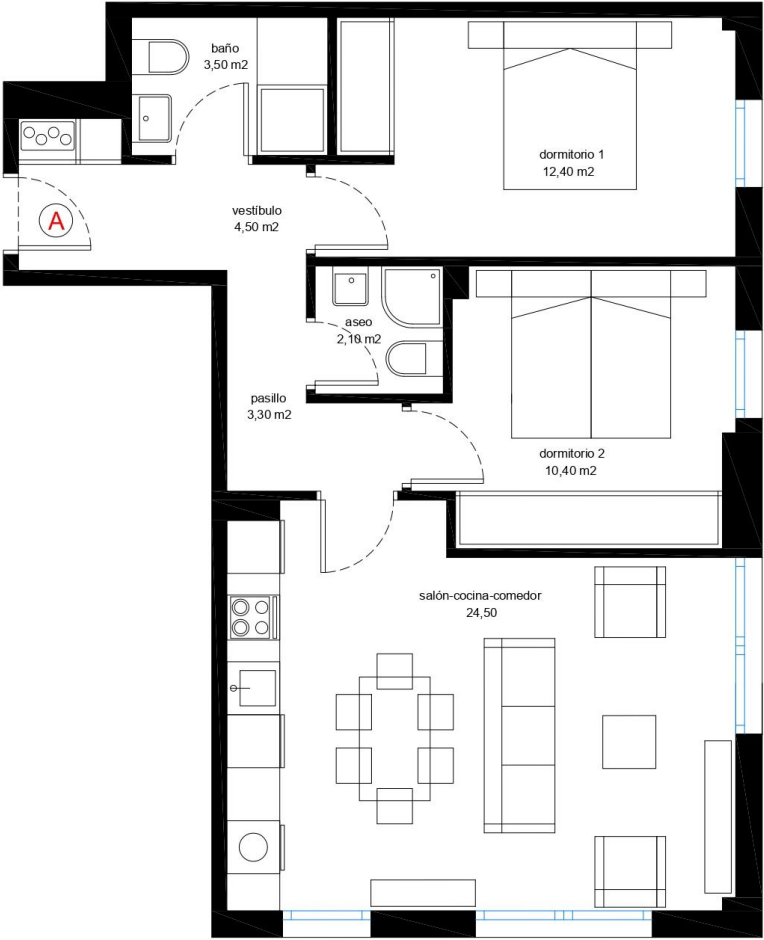
VIVIENDA TIPO A · PLANTA BAJA
escala 1/50



VIVIENDA	PLANTA	S. UTIL
TIPO B	BAJA	39,25 m2



VIVIENDA TIPO B · PLANTA BAJA
escala 1/50



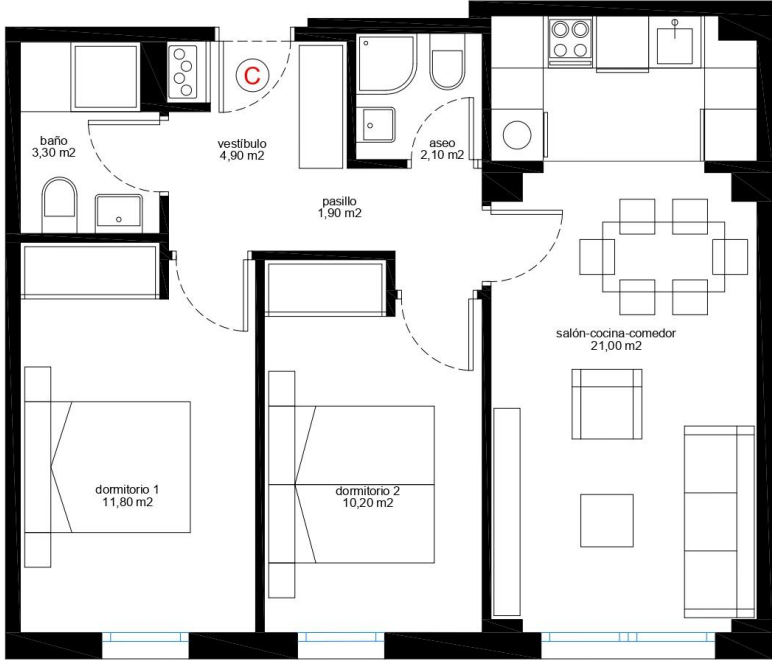
VIVIENDA	PLANTA	S. UTIL
TIPO A	1º - 2º - 3º	60,70 m2

VIVIENDA TIPO A · PLANTA 1º_2º_3º
escala 1/50

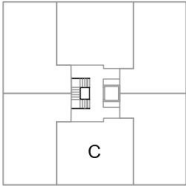


VIVIENDA	PLANTA	S. UTIL
TIPO B	1º - 2º - 3º	60,70 m2

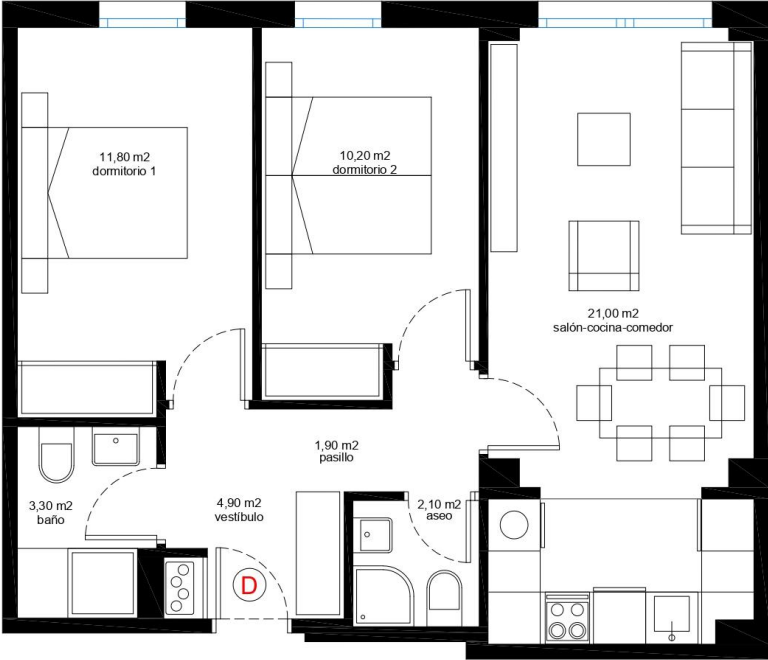
VIVIENDA TIPO B · PLANTA 1º_2º_3º
escala 1/50



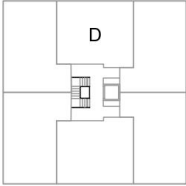
VIVIENDA	PLANTA	S. UTIL
TIPO C	B -1° - 2° - 3°	55,20 m2



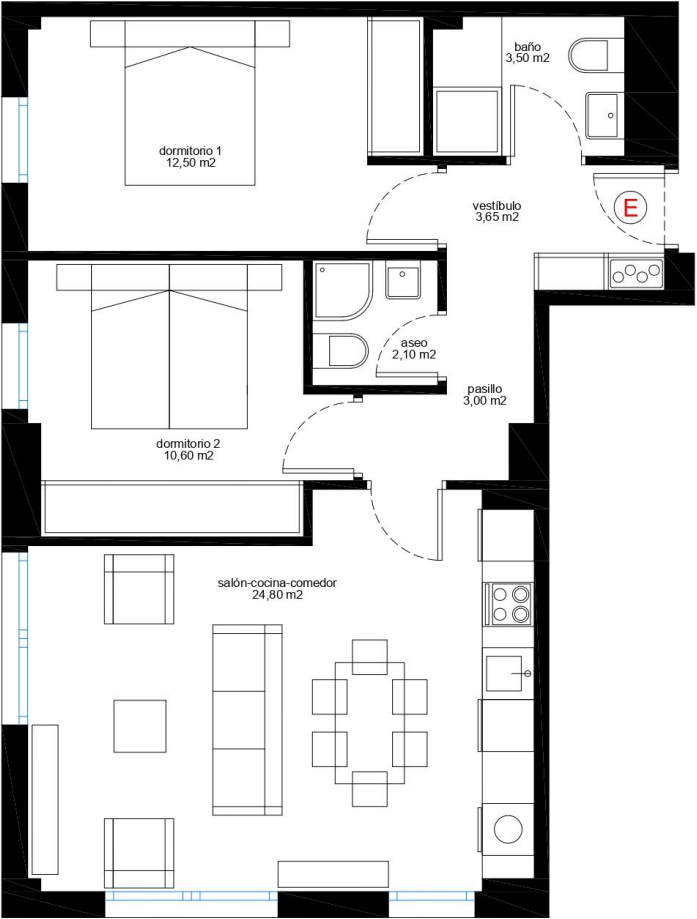
VIVIENDA TIPO C · PLANTA BAJA_1°_2°_3°
escala 1/50



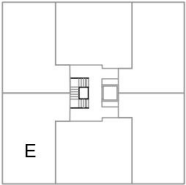
VIVIENDA	PLANTA	S. UTIL
TIPO D	B -1° - 2° - 3°	55,20 m2



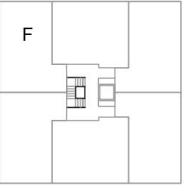
VIVIENDA TIPO D · PLANTA BAJA_1°_2°_3°
escala 1/50



VIVIENDA	PLANTA	S. UTIL
TIPO E	B - 1° - 2° - 3°	60,15 m2



VIVIENDA	PLANTA	S. UTIL
TIPO E	B - 1° - 2° - 3°	60,15 m2





Nuestros *edificios*

Llevamos muchos años dedicados con pasión y compromiso a la construcción de viviendas en Asturias, y muy especialmente en San Juan de la Arena, una localidad que conocemos en profundidad y en la que hemos dejado una huella consolidada a lo largo del tiempo.

A lo largo de estos años, hemos desarrollado diversos edificios residenciales en esta encantadora villa costera, combinando calidad constructiva, diseño cuidado y un profundo respeto por el entorno.

Nuestra experiencia en la zona nos permite ofrecer viviendas pensadas para disfrutar plenamente del estilo de vida asturiano, con todas las garantías que solo puede ofrecer una trayectoria sólida y cercana.





ATLANTIS













Formas de pago

No dejamos nada al azar. Para nosotros es importante que sienta durante todo el proceso de compra de su vivienda que **ha tomado la decisión correcta**. Siempre que lo necesite encontrará respuesta profesional por nuestra parte. **Buscamos una relación a largo plazo basada en la confianza y experiencia.**

Los siguientes puntos son claves a la hora de comprar tu vivienda, te los contamos a continuación.

Aportación hasta fin de Obra.

La aportación se realiza mediante pagos periódicos que se completan a la finalización de la obra, y que se corresponden con el % del total del coste de la vivienda.

20%

Aportación del coste de la vivienda hasta fin de obra.

Aportación a la entrega de llaves

La aportación se realiza con un único pago en notaría, a la firma de escritura de compraventa, momento en que se entregarán las llaves. Con préstamo hipotecario o sin financiación.

80%

Aportación en notaría una vez finalizada la obra

Recorrido para la aportación del coste de la compra.

El recorrido se divide en **cinco fases**:

- **1-** Pago de un 5% del precio de la vivienda a la firma del contrato de arras o de reserva.
- **2-** Pago de un 5% a la firma de contrato de compraventa una vez obtenida licencia de obra.
- **3-** Pago de un 5% a la finalización de la estructura del edificio.
- **4-** Pago de un 5% a la instalación de carpintería exterior del edificio
- **5-** Pago del 80% a la entrega de llaves con la firma de escritura de compraventa en notaría. (Esta entrega será mediante préstamo hipotecario o sin necesidad de financiación total)

Resumen de aportaciones.

Las aportaciones para la compra de la vivienda se realizan de la siguiente forma y en los periodos que se indican a continuación.

10% 10%

A RESERVA Y CONTRATO

PAGOS ESPECIALES

Fin del proceso.

Se realiza la escritura de la vivienda ante Notario y se procede a la entrega de llaves.

80%

Entrega de la vivienda.

Tras la escritura de la vivienda, el importe pendiente tras las aportaciones realizadas es del % del coste total de la vivienda.

Liquidación de IVA

10%

En el momento de la escritura se liquidará el IVA pendiente a aplicar sobre el % del total del coste de la vivienda, con pago a escritura. (A todos los pagos hay que añadir el IVA correspondiente)

Preguntas frecuentes

Ha tomado una de las decisiones económicas más importantes de su vida: **comprar una vivienda**. Pero, espere, si es la primera que adquiere, es importante que tenga en cuenta algunos de **los pasos necesarios para comprar una vivienda**:

¿Cuáles son los pasos a seguir para comprar una vivienda?

La compra de una vivienda de nueva construcción supone seguir una serie de pasos que suelen ser desconocidos para la mayoría. A continuación, le explicamos cuáles son las diferentes **fases del proceso de compra a nivel contractual**:

1. **Contrato de reserva:** En la fase inicial de la compra, el primero de los documentos que debes firmar es el contrato de reserva o de arras que, principalmente, garantiza que la promotora no venderá la vivienda a otro interesado. Esta reserva se hace efectiva con el desembolso de un pequeño porcentaje del precio total del inmueble. Aportación económica del 5% del precio de la vivienda
2. **Contrato de compraventa:** Una vez que el proyecto dispone de la Licencia de Obras, llega la firma del contrato de compraventa en la que el cliente realizará otra aportación económica del 5% del precio de la vivienda.
3. **Escritura de compraventa:** El último trámite para la adquisición de una vivienda de obra nueva es la firma ante notario de la escritura pública de compraventa y la correspondiente inscripción en el registro de la propiedad.

¿Cuál es la forma de pago de la vivienda?

Una de las ventajas de comprar una vivienda de obra nueva es que nos ofrece una mayor flexibilidad a la hora de abonar el coste del inmueble. En el plan de pagos se establecen los distintos desembolsos que se realizan a lo largo del proceso.

En concreto, se realizarán pagos a la firma del contrato de reserva (5%) y a la firma del contrato de compraventa (5%) , junto con una serie de aportaciones especiales (final de estructura (5%) e instalación de carpintería exterior (5%) que finalizan en la firma de la escritura de compraventa donde se aportará el resto del importe del inmueble (80%) que se abona mediante préstamo hipotecario u otra forma de pago sin necesidad de financiación.

¿Puedo modificar el Plan de Pagos?

Es posible negociar una modificación en el plan de pagos, siempre y cuando esté consensuado con la empresa promotora y la entidad financiera.

¿Qué financiación le puede ofrecer el banco?

Los bancos tienen como norma común ofrecer financiación para la adquisición de la vivienda por un importe de hasta el 80% del menor valor entre el de tasación y el de compraventa. Se entiende que si un cliente ha tenido la capacidad para ahorrar más del 20% del valor del inmueble, significa que ha tenido una situación económica lo suficientemente estable como para poder hacer frente en el futuro a las cuotas del préstamo hipotecario.

¿Existe alguna garantía para las cantidades entregadas a cuenta?

Por ley, las cantidades entregadas para la reserva están garantizadas al estar depositadas en una cuenta especial de cliente. Una vez firmado el contrato de compraventa todas las cantidades entregadas están avaladas bien por un aval bancario o un seguro de afianzamiento.

¿Qué gastos adicionales implica la compra de una vivienda?

Formalizar una operación de compraventa implica afrontar una serie de gastos asociados que es importante conocer para calcular el importe final que se abonará al adquirir una vivienda. A continuación, le detallamos los gastos que recaen en el comprador de un inmueble.

- Gastos de notaría: Como cualquier transacción, esta tiene que documentarse ante un notario.

Sus honorarios están regulados por el Estado y dependerán del precio del inmueble.

- Gastos de inscripción registral: La inscripción en el registro de la propiedad de la escritura firmada ante notario es otro trámite que hay que cumplimentar para que el comprador quede plenamente protegido en el derecho que ha adquirido. De nuevo, los honorarios están fijados por normativa y dependen directamente del precio del inmueble, aunque suelen situarse entre 400 y 700 euros.

- Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD): Se trata de un impuesto autonómico que varía en función del lugar en el que adquiramos la vivienda. En Asturias se sitúa en el 1,2% del valor del inmueble.

¿Cuándo se me hará entrega de la vivienda?

La entrega de llaves está condicionada por los trámites administrativos y los plazos de construcción. Desde el momento en el que la promotora obtiene la Licencia de Obra hasta que la edificación está terminada pueden transcurrir unos 18 meses aproximadamente. Una vez finalizadas las obras y obtenida la Licencia de primera ocupación se hará entrega de la vivienda.

Le ayudamos a diseñar *su casa ideal* ¿Tiene alguna pregunta?

Contacte con nosotros, estamos a su disposición para resolver cualquier duda que se haya podido surgir.

Le ofrecemos las siguientes vías de contacto con los asesores comerciales de esta promoción.

atlantis@procobratlantis.com

Información: 622 668 686

Aviso Legal

AVISO LEGAL: Estas opciones podrán ser sustituidas por Procobra Atlantis sl por otras de calidad equivalente. Consultar texto legal a continuación:

Proyecto en fase de pre comercialización para identificación de potenciales compradores. Licencia de obras en fase de tramitación. Los planos de cada una de las viviendas y anexos están a disposición de los compradores en la oficina de venta. El presente documento, incluyendo las infografías, ha sido elaborado a partir del Proyecto Básico, por lo que puede sufrir modificaciones por exigencias técnicas, ajustándose en todo caso al Proyecto de Ejecución Final y a los requerimientos de las autoridades municipales. A los efectos oportunos, el Promotor hace constar expresamente que su actuación, así como la contratación de la presente promoción, se ajustará en todo momento a los requisitos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Asimismo, se hace constar que las cantidades anticipadas para la construcción de la promoción más los intereses legales correspondientes estarán avaladas por una entidad financiera pendiente de designación a partir de la fecha en la que se obtenga la correspondiente licencia de obra y se comiencen a percibir las cantidades a cuenta del precio, las cuales (incluido el importe de la reserva) se depositarán en una cuenta especial de conformidad con lo dispuesto en la citada ley. Copia del citado aval será entregado a los compradores cuando se produzca la firma del contrato privado de compraventa. El modelo del citado contrato se encuentra a disposición de los compradores para consultar las condiciones generales. Los Estatutos por los que se regirá la Comunidad de Propietarios serán aprobados a la finalización de las obras. La determinación de la participación en los elementos comunes del edificio se realizará tomando en consideración los criterios señalados en el Art. 5 de la Ley 49/1960 de 21 de julio sobre Propiedad horizontal.

Los datos incluidos en este catálogo de calidades constructivas están sujetos a posibles modificaciones, reservándose Procobra Atlantis sl la facultad de introducir aquellas que vengan motivadas por razones jurídicas, técnicas o comerciales que así lo aconsejen, o sean ordenadas por los organismos públicos competentes.

La marca y modelo concreto de cada producto se hacen constar a efectos orientativos, por lo que los productos mencionados podrán ser sustituidos por otros de calidad equivalente de concurrir las razones mencionadas anteriormente. Las imágenes e infografías mostradas han sido elaboradas conforme a la información contenida en el Proyecto Básico, pudiendo no aparecer instalaciones tales como radiadores, rejillas, enchufes, bajantes, etc. Por ello, las imágenes e infografías de este folleto son de carácter meramente orientativo y no vinculante a nivel contractual.

atlantis@procobratlantis.com

Información: 622 668 686