

**PROMOCIONES ALMERIENSES REQUENA HNOS., S.L.**

**C.I.F.: B-04256194 - C/ Torres, nº 8 -1º. C.P. 04001 ALMERIA – Tlef. 950-232-544**

---

**RESIDENCIAL "ACACIA". 52 VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES**  
**CTRA.GRANADA SEGUNDO TRAMO, CALLE FRESADOR Y OTRA SIN NOMBRE. ALMERIA**

**DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO EN LA VENTA DE VIVIENDAS EN ANTEPROYECTO**

---

**1.- Promotor:**

**PROMOCIONES ALMERIENSES REQUENA HNOS. S.L., (en adelante PARH)**, calle Torres, 8-1º - Almería, constituida mediante escritura autorizada por el Notario de Almería, Don Miguel Gallego Almansa, el 27 de Octubre de 1.998 nº 1707 de Protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Almería, al tomo 412, folio 184, hoja AL-12010, con C.I.F. B-04313243.-

**2. Agencia Inmobiliaria o intermediario**

No procede. La Comercialización la lleva a cabo directamente por el Promotor a través de su personal de ventas, con la marca **REMASA tradición y calidad desde 1.969.**

**3. Proyectista de la obra**

-Nombre o Razón social: D. Juan Jose Benavides Real- ESTUDIO AM, S.L.  
-Domicilio en calle Rueda Lopez, 19-1º-2 - ALMERIA

**4. Director de la obra**

Arquitecto D. Juan Jose Benavides Real  
Arquitecto Técnico D. Angel David Salvador Martinez

**5. Empresa constructora**

La misma empresa Promotora.

**6. Plano general del emplazamiento de la vivienda**

Escala utilizada (Mínima 1:100) ver plano anexo 1.

**7. Plano de planta de amueblamiento acotado de la vivienda y de los anejos adscritos a la misma.**

Ver plano anexo nº 1.

**8. Superficie útil de la vivienda**

Especificado en plano anexo 1

PLANTA:	TIPO:	Superficie útil m2:
---------	-------	---------------------

**9. Superficie útil de los anejos(OPCIONAL)**

GARAJE Nº:	SUPERFICIE UTIL M2:
------------	---------------------

**10. Descripción de la vivienda y anejos**

La vivienda consta de 2 ó 3 dormitorios, según tipo, baño principal al que se accede desde el dormitorio principal, y baño secundario o aseo, salón con terraza y cocina .

Dispone de dos plantas de sótano con 55 plazas de garaje y 52 trasteros de distintas dimensiones.

## **11. Descripción de las redes y protección contra incendios**

Red eléctrica: Está prevista para una potencia de consumo de 9.200 Vatios en viviendas, que corresponden a un grado elevado de electrificación, provista de nueve circuitos independientes según planos de proyecto de ejecución. Desde el contador de cada departamento, se distribuirá la corriente con cable de cobre de 0,6/1 kv de aislamiento, de la sección reglamentaria bajo tubo de p.v.c. empotrado, en los casos en que el paso del cable se ejecute por el suelo el tubo será reforzado. La instalación interior estará protegida contra contactos indirectos con un interruptor diferencial (protección contra derivaciones) y contra cortacircuitos con nueve interruptores magneto térmicos, uno por cada circuito por sobre intensidad. Las zonas comunes estarán dotadas de iluminación con temporizadores totalmente terminada, incluso con apliques de pared o techo. Los mecanismos eléctricos cumplirán lo dispuesto por el R.E.B.T., irán preparados como mínimo para una tensión de 250 V y 10 A en los circuitos de alumbrado, y para 400 V y 16 A en los otros usos.

Red de Abastecimiento de aguas: La acometida se encuentra centralizada en el portal, en una habitación destinada a cuarto de contadores, desde donde parte para cada una de las viviendas, con llaves de corte que independicen la red privada de la pública, se ejecutará con tubo de polietileno o acero galvanizado, llegando a cada vivienda en tubo de polietileno reticulado y uniones en latón. La red interior de las viviendas se desarrollará con dos derivaciones independientes para agua fría y caliente con esquema y dimensiones especificada en planos. Para el agua caliente sanitaria se suministrará un calentador acumulador eléctrico de 75 litros de capacidad. Se dispondrán llaves de paso que independicen cada aparato, así como a la entrada y salida de los calentadores.

Red de Saneamiento: La red vertical será de conducciones de PVC, estando unidos entre sí con adhesivo especial, las bajantes que conecten con inodoros estarán ventiladas. En patios, terrazas y cubierta los desagües se harán mediante cazoletas sinfónicas de PVC.

La red horizontal de saneamiento estará formada por colectores de PVC colgados por el techo del sótano primero, mediante elementos de sujeción unidos a elementos resistentes. La pendiente mínima de los colectores será del 1,5 %. La conexión con la red general de alcantarillado se ejecutará a la arqueta sinfónica existente que está situada en la acera

### Red de Telecomunicaciones:

Las Infraestructura común de acceso a los servicios de Telecomunicaciones de que se dotará al inmueble de referencia, comprenderá la captación, adaptación y distribución de las señales de radiodifusión sonora y televisión terrenal difundidas por la entidades habilitadas, la mezcla y distribución de las señales de radiodifusión sonora y televisión por satélite, el acceso al servicio telefónico básico, la infraestructura para el acceso al servicio de telecomunicaciones de banda ancha prestados por operadores de redes de telecomunicaciones por cable, operadores del servicio de acceso fijo inalámbrico (SAFI) y otros titulares de licencias individuales que habiliten para el establecimiento y explotación de redes publicas de telecomunicaciones. Dando cumplimiento al RD 401/2003 y así mismo a la Orden del Ministerio de Ciencia y Tecnología CTE/1296/2003.

La red que se diseña permitirá la transmisión de la señal, entre cabecera y toma de usuario en la banda de 47 a 2150 Mhz. Igualmente, esta red (de distribución doble) dispondrá de los elementos precisos para proporcionar en las tomas de usuario las señales de los diferentes servicios de TV y Radiodifusión sonora vía terrena y satélite, con los niveles de calidad que fija el Reglamento.

## **12. Descripción general del edificio o urbanización, zonas comunes y servicios accesorios**

La parcela es una manzana completa tiene forma irregular, con 4 fachadas, una superficie de 1.120 m<sup>2</sup>, los linderos son, al norte con calle sin nombre, sur y este en línea quebrada calle Fresador y oeste carretera de Granada 2º tramo.

La edificación está desarrollada en un solo bloque de 52 viviendas de 1ª a 5ª; locales comerciales que se encuentran en todas sus fachadas divisible La planta sótano ocupa todo el subsuelo de la parcela destinado a garajes y trasteros, accesibles mediante rampa que de la fachada norte, calle sin nombre.

Se trata de edificio residencial que comercialmente vamos a denominar "Acacia" , compuesto por un solo bloque de viviendas, cuyo acceso está en la fachada sur, calle Fresadora, a través de un portal para acceder a las plantas altas de la edificación, bien desde las escaleras o desde alguno de los 2 ascensores; y desde ese portal, en la cubierta sobre la planta 5ª se accede a la zona común de uso privado, donde se encuentra una piscina debidamente delimitada, solárium, cuarto de la piscina, y aseos.

La planta sótano se encuentra comunicado interiormente por ascensores y escaleras que parten del mismo portal.

## **13. Memoria de calidades**

### **CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA**

Cimentación y estructura de edificación constituida por zapatas, pilares y forjados en hormigón armado. Estructura sismorresistente (NCSE-02); todo ello conforme a las consideraciones del estudio geotécnico y cumplimiento de normativa aplicable.

### **CERRAMIENTOS Y TABIQUERÍAS**

Capuchina compuesta por ladrillo ordinario de ½ pié de espesor y revestido con mortero bicapa en dos tonalidades, cámara de aire, aislante termo-acústico y trasdosado de marca pladur o similar o ladrillo hueco doble de 7 cm revestido de yeso a buena vista, a definir por la dirección facultativa conforme al código técnico.

#### **División medianeras entre viviendas**

Fábrica de ladrillo macizo acústico más aislamiento acústico y trasdosado de pladur o similar o doble tabique de ladrillo hueco doble de 7 cm más aislamiento acústico y revestimiento de yeso a buena vista por ambas caras, a definir por la dirección facultativa conforme al código técnico.

#### **División interiores viviendas**

Los tabiques en divisiones interiores de las viviendas se ha resuelto con tabique de PLADUR O SIMILAR 15+15 con aislamiento acústico en su interior o tabique de ladrillo hueco doble con revestimiento de yeso a buena vista por ambas caras, a definir por la dirección facultativa conforme al código técnico.

#### **Cubierta**

Invertida transitable con formación de pendientes, lámina asfáltica de 4 Kg, aislamiento térmico y protección mediante geotextil y solado posterior, a definir por la dirección facultativa conforme al código técnico.

## **PAVIMENTOS, SOLERÍAS Y ALICATADOS**

### **Vivienda**

En cocina y baños **gres porcelánico de primera calidad en formato mínimo 40x40** , a definir por la dirección facultativa conforme al código técnico.

En hall, pasillos de distribución, salón y dormitorios suelo de **TARIMA FLOTANTE multicapa sintética (laminado naturdec 8 mm ac4 o similar)**, sobre solera de mortero nivelada y fratasada, **O GRES PORCELÁNICO de primera calidad en formato mínimo 40x40 (el mismo que en cocina y baños)**, a definir por la dirección facultativa conforme al código técnico.

**En exteriores y cubierta gres 25x25 de primera calidad**, a definir por la dirección facultativa conforme al código técnico.

### **CARPINTERÍA**

Puerta de entrada de seguridad en blanco, con cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje, bisagras antipalanca y mirilla de latón, a definir por la dirección facultativa conforme al código técnico.

**Puertas de paso** en MDF con tapajuntas macizos de madera lacada en blanco, con herrajes inoxidable 1ª calidad y junta de goma estanca en galce, a definir por la dirección facultativa conforme al código técnico.

**1 Armario empotrado de 2 hojas correderas por vivienda** en melamina lacada en blanco con puertas correderas, **forrado con cajonera** (2 cajones), balda superior y barra de colgar.

**Carpintería exterior** de aluminio gris o PVC blanco (interior)/gris (exterior), **oscilobatientes con doble acristalamiento**, con cámara de aire deshidratada; en cocinas con salida a terraza puerta de 1 hoja oscilobatiente y 1 paño fijo. A definir por la dirección facultativa conforme al código técnico.

Persianas de lamas de aluminio laminado gris, con poliuretano inyectado (aislante término/acústico), a definir por la dirección facultativa conforme al código técnico.

Barandillas y elementos de seguridad en aluminio de primera calidad y/o cristal de seguridad Multipact con 2 vidrios de 6 mm. unidos mediante lámina de butiral de polivinilo en petos exteriores y ventanales con puertas en terrazas, a definir por la dirección facultativa conforme al código técnico.

## **INSTALACIONES**

### **Mobiliario**

Instalación de **muebles de cocina con electrodomésticos** marca Teka o similar (campana, vitrocerámica de 3 fuegos, horno, fregadero de un seno bajo **encimera de cuarzo con escurridor** color gris y grifo de caño alto cromado marca Teka o similar).

### **Fontanería y Sanitarios**

Instalación en **polietileno reticulado** 1ª calidad, con certificado de garantía, a definir por la dirección facultativa conforme al código técnico.

Tuberías de bajantes sanitarias de PVC serie caliente insonorizadas en tramos horizontales de zonas interiores de viviendas, a definir por la dirección facultativa conforme al código técnico.

Agua caliente sanitaria por **AEROTERMIA**, a definir por la dirección facultativa conforme al código técnico.

**Baño Principal:** Sanitarios marca ROCA, de porcelana vitrificada, con certificados de garantía y homologados, modelo Meridian o similar y **mueble de 80 cm con lavabo** encastrado VICTORIA BASIC O SIMILAR **con aplique y espejo**, a definir por la dirección facultativa conforme al código técnico.

**Baño Secundario:** Sanitarios marca ROCA, de porcelana vitrificada modelo GAP o similar y **mueble de 80 cm con lavabo** encastrado VICTORIA BASIC O SIMILAR,

**con aplique y espejo**, a definir por la dirección facultativa conforme al código técnico.

Plato de ducha de porcelana vitrificada marca ROCA, modelo MALTA o similar en ambos baños, **con mamparas de aluminio** lacado blanco o similar, a definir por la dirección facultativa conforme al código técnico.

**Griferías monomando** marca Roca modelo L-20 o similar en ambos baños, a definir por la dirección facultativa conforme al código técnico.

#### **Electricidad**

Instalación eléctrica de **grado elevado** (9.200 w) según vigente Reglamento Electrotécnico para baja tensión.

Cuadro eléctrico con elementos de protección de primera calidad separados por circuitos para distintos usos, a definir por la dirección facultativa conforme al código técnico.

Instalación de telecomunicaciones por cable en **todas las habitaciones**, según reglamento de infraestructuras comunes.

Mecanismos **Niessen** o similar y **videoportero cámara color**, a definir por la dirección facultativa conforme al código técnico.

#### **Aire acondicionado completo:**

Instalación **por conductos**, frío y calor, con una unidad exterior y otra interior, la máquina interior se preverá en los falsos techos de los baños. Instalado en **salón y dormitorios, cocina** solo salida. Unidad completa, terminada y funcionando, a definir por la dirección facultativa conforme al código técnico.

#### **PINTURA**

Pintura **lisa** con dos manos de plástico en paredes y techos de vivienda, lavable, con gran resistencia y calidad. En color claro en salón, hall y pasillos y blanco en el resto.

#### **ZONA COMÚN**

- ZONA DE CUBIERTA:
  - **Piscina** con iluminación sumergida.
  - **Solarium** comunitario.
  - **Zona de juegos para niños.**
  
- Decoración en **portal** con espejos y materiales como mármol o cerámica con textura de madera, estucado, decoración en escayola e iluminación con **focos led** y con espacio de diseño destinado a ubicar los buzones.
- Preinstalación para 2 cámaras de control en entrada a portal y garaje.
- Ascensor de última tecnología y seguridad de muy reducida sonoridad.
- **Llave maestra** para zonas comunes.
- Iluminación de accesos y recorridos comunes con **sensores volumétricos.**
- Puerta **garaje** motorizada **con mando a distancia.**
- Simultaneidad de apertura de garaje con iluminación del mismo.
- Garajes con preinstalación de tomas eléctricas para usos varios.

Nota: El arquitecto de la promoción podrá hacer cambios en la memoria de calidades, por motivos técnicos u otros justificados, siempre que se mantenga igual o superior calidad.

#### **OBSERVACIONES:**

Esta Sociedad Promotora se reserva el derecho de efectuar las modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico, o jurídico, sin que ello suponga disminuir la calidad de los materiales, durante el transcurso de la ejecución de la obra.

El Control de Calidad del Proyecto y de la Ejecución de Obra se efectuará por Organismo de Control Técnico homologado.

Seguro de Responsabilidad Decenal según Ley de Ordenación de la Edificación, contratado con "pendiente" hasta tanto se obtenga la licencia de obras.

#### **14. Aspectos económicos**

-Precio total sin IVA: \_\_\_\_\_ Euros. (en hoja anexa Excel)

Tributos y aranceles de todo tipo que según corresponden al adquirente:

**a)- IVA:** Actualmente fijado al tipo vigente, 10% (aplicable a las viviendas).

**b)- Actos Jurídicos Documentados(AJD),** al tipo vigente del 1,5% del valor de la transmisión.

**c)- Honorarios del notario y registrador de la Propiedad** establecidos por los RR.DD. 1426/1989 y 1427/1989 (BOE 28-11-89) más sus modificaciones posteriores, consistentes en una cantidad fija más otra variable establecida a partir de una escala gradual, por ejemplo:

**Por una escritura de compra-venta por precio de 160.000,-€ con subrogación en Hipoteca de 128.000,-€, se pagaría aproximadamente 1.300,-€ de notario, 400,-€ de registro, más el 1,5% de la Base Imponible de la compra, en concepto de impuesto(AJD) modelo 600, pagadero a la Junta de Andalucía, 2.400€. Total de gastos e impuestos (sin iva) aproximados 4.100 €.**

-Forma de pago: Existe a disposición del consumidor una nota explicativa sobre el precio y las formas de pago. Anexo nº 2.

-Período de validez del precio: 15 días.

-Las cantidades entregadas a cuenta se garantizarán conforme a Ley.

-Nombre de la entidad garante: Pendiente de definir

-Domicilio de la entidad garante: Almería

-Código Cuenta especial y exclusiva para ingreso de las cantidades anticipadas: abierta por la Promotora en la Sucursal de BANKINTER sita en Almería, Paseo de Almería nº 47, con Código Cuenta Cliente:

**15. Título jurídico que el promotor tiene sobre el solar:** Contrato de opción de compra firmado el 20 de mayo de 2019 entre a la mercantil PROMOCIONES ALMERIENSES REQUENA HNOS S.L. como optante/compradora y la mercantil SERRERIA ALMERIENSE con vendedor/cedente, cuyo plazo vence el 30 de abril de 2020.

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 5 de Almería, al folio 7 del tomo 1338, libro 686, finca nº 47361.

**16. Licencia de obras** pendiente de obtener.

**17. Fase de ejecución al día de la fecha: no iniciada.**

Fecha cierta entrega: 24 meses desde la concesión de licencia municipal de obras tras el acto de replanteo e inicio de las obras, aproximadamente a contar desde el 30 de junio de 2020.

**18. Cargas y servidumbres de la vivienda, instalaciones o accesos.**

En la actualidad no tiene; no obstante para la financiación de la edificación, está previsto la formalización un préstamo a promotor con garantía hipotecaria del suelo y vuelo, con entidad financiera, en las condiciones normales de mercado. Con posibilidad de novación modificativa de las condiciones negociables con la entidad crediticia.

**Tipo de interés variable:** para un plazo de **duración 30 años**, mediante el pago de 360 cuotas mensuales. **Interés aplicable, euribor** mas un **diferencial de puntos. Comisión de subrogación: Condiciones pendientes de negociar.**

Ejemplo: Para una hipoteca, por cada 6.000 Euros, al tipo del 3,00%, en 30 años pagaría una cuota mensual de 25,00 euros aproximadamente.

### **19. Condiciones del contrato**

Existe a disposición del consumidor una copia del modelo del contrato de compraventa, en el que se detalla las condiciones generales y particulares de la compraventa, en las cuales se detallan de forma expresa y clara:

- 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 de cualquiera de los contratantes de compelerse recíprocamente para elevar a escritura publica 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.

El consumidor puede solicitar al promotor una copia de dicho modelo de contrato, el cual está a su disposición en las oficinas del promotor junto con el resto de la documentación exigida por el RD 515/89.

**20.** La documentación acreditativa del contenido de este Documento Informativo se encuentra a disposición del consumidor para su consulta en calle Torres nº 8, 1º de Almería.

En Almería, a..... de .....de 2.019

---

PROMOCIONES ALMERIENSES REQUENA HNOS S.L. (PARH) C.I.F. Nº B04256194  
Inscrita en el R.M. Almería, Folio 195, Tomo 309, Hoja AL-8687  
Oficina Administración: calle Torres nº 8, 1º, CP 04001 ALMERIA. Tl.950.23.25.44  
Fax950.23.41.23

En cumplimiento de la L.O. 15/1999. De 13 de diciembre, de protección de Datos, le informamos que los datos que usted suministra pasarán a formar parte de un fichero propiedad de "PROMOCIONES ALMERIENSES REQUENA HNOS S.L." y se utilizará únicamente para la prestación, gestión y administración de los servicios contratados. Puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en calle Torres nº 8, 1º C.P.04001. Almería.

## **JUSTIFICACIÓN DE LA ENTREGA DE LA NOTA EXPLICATIVA SOBRE EL PRECIO Y LAS FORMAS DE PAGO**

---

D. /Dña....., con D.N.I..... manifiesta haber recibido la nota explicativa sobre el precio y las formas de pago referentes la vivienda.....

Dicha documentación se compone de los siguientes elementos:

- a) Precio de la venta de la vivienda, así como de sus anexos y servicios accesorios, y forma de pago
- b) Tributos y aranceles de todo tipo que graven la operación y que según Ley correspondan al adquirente.
- c) En el caso de preverse aplazamientos, el tipo de interés aplicable y la tasa anual equivalente mediante un ejemplo representativo, las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses, la fecha de vencimiento de unos y otros, el plazo, los medios de pago admisibles y las garantías que deberá constituir el consumidor por las cantidades aplazadas.
- d) En el caso de preverse la posibilidad por parte del consumidor de subrogarse en alguna operación de crédito no concertada por él, con garantía real sobre la propia vivienda, se indicará el notario autorizante de la correspondiente escritura, su fecha, los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad, la responsabilidad hipotecaria que corresponde a su vivienda, y las condiciones del crédito. En especial, si el tipo de interes es fijo o variable; en este último supuesto, el índice de referencia y el margen; el numero de cuotas anuales; las fechas de vencimiento y cantidades; el plazo de amortización; y las comisiones por subrogación y amortización anticipada.
- e) Períodos de validez de cualquiera de las anteriores menciones.

En la nota explicativa sobre el precio y las formas de pago consta que del precio total de la venta se deducirá cualquier cantidad que entregue el adquirente de una vivienda al vendedor antes de la formalización del contrato, salvo que conste de manera inequívoca que dicha entrega se realiza en otro concepto.

En....., a.....de.....de.....

Fdo.: