

PROMOCIONES ALMERIENSES REQUENA HNOS., S.L.

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

EDIFICIO "JOSE REQUENA GARCIA" 16 VIVIENDAS, LOCAL Y GARAJES **UE 3 SECTOR 6. PARCELA R1-03-A. ALMERIA**

DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO EN LA VENTA DE VIVIENDAS EN PROYECTO O EN CONSTRUCCIÓN

(Cumplimiento del Decreto 218/2005 de la Junta de Andalucía)

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. Federico Rodriguez Soler

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 VINCULADOS

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

TRASTERO Nº	SUPERFICIE UTIL M2:
-------------	---------------------

10. Descripción de la vivienda y anejos

La vivienda consta de 2 o 3 dormitorios, según tipo, baño principal al que se accede desde el dormitorio principal, y baño secundario, salón con la cocina integrada y una terraza donde se instala la aerotermia y toma para lavadora. En el subsuelo, hay un sótano, y dispone en total de 16 plazas de garaje, y 15 trasteros, por tanto, una plaza de garaje y un trastero para cada una de las viviendas, que serán vinculados, quedando una plaza de garaje sin vincular.

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 sistema de aerotermia de 190 litros de capacidad. Se dispondrán llaves de paso que independicen cada aparato, así como a la entrada y salida de las aerotermias.

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 digital terrestre 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 públicas 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 tiene forma de "L" irregular, con 3 fachadas, (Oeste en calle Travesía San Luis, Este en calle Profesor Morales donde se ubica el acceso a garaje, y Sur en calle Eñe donde se ubica el portal de acceso), con una superficie de 460,67 m².

La edificación denominada comercialmente "**EDIFICIO JOSE REQUENA GARCIA**" está desarrollada en un solo bloque de 16 viviendas, mas local y garaje, repartidas de la siguiente manera:

- Planta baja compuesta por
 - o Vivienda de acceso independiente por calle Eñe
 - o Garaje con acceso independiente por calle Eñe
 - o Local comercial, sin uso con fachada a la esquina de calle Travesía de San Luis con calle Eñe
 - o Zonas comunes
- Planta primera con cuatro viviendas libres y dos protegidas
 - o Tipo A, protegida, de tres dormitorios
 - o Tipo B, C , libres y E, protegida, de tres dormitorios
 - o Tipo D, libre de dos dormitorios
- Planta segunda con cuatro viviendas libres y una protegida
 - o Tipo A, protegida, de tres dormitorios
 - o Tipo B, C y E, libres, de tres dormitorios
 - o Tipo D, libre de dos dormitorios
- Planta tercera con cinco viviendas libres
 - o Tipo E, libre de tres dormitorios
 - o Tipo A, B y C, libres, de tres dormitorios
 - o Tipo D, libre de dos dormitorios

La planta sótano ocupa todo el subsuelo de la parcela destinado a garajes y trasteros, accesibles mediante escalera y ascensor interior y rampa exterior que parte de la calle Profesor Morales.

En planta baja, en la esquina de calle Eñe y Profesor Morales se ubican las zonas comunes, se trata de un espacio totalmente delimitado con acceso desde el portal, donde se encuentran la piscina, el cuarto de instalaciones de piscina y aseos, además de una zona de solárium con césped artificial.

Todas las plantas se encuentran debidamente comunicadas con escalera y ascensor, que va desde la planta de garajes hasta la planta de cubierta, donde se ubican los tendederos y las unidades exteriores de aire acondicionado.

13. Memoria de calidades viviendas libres

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación y estructura de edificación, antisísmica en hormigón armado, según normativa (NCSE-02); todo ello conforme a las consideraciones del estudio geotécnico y cumplimiento de normativa aplicable.

CERRAMIENTOS, TABIQUERÍAS y CUBIERTA

- **Cerramiento exterior de fachada**
 - o Compuesta por ladrillo visto en dos tonalidades, cámara de aire con aislante térmico-acústico y hoja interior de ladrillo hueco doble de 7 cm revestida de yeso, conforme al código técnico.
- **Divisiones entre viviendas**
 - o Mediante ladrillo macizo acústico, cámara de aire con aislamiento térmico-acústico, más tabique de ladrillo hueco doble de 7 cm y revestimiento de yeso por ambas caras, conforme al código técnico.
- **División interiores viviendas**
 - o Mediante tabiques de ladrillo hueco doble de 7 cm con revestimiento de yeso por ambas caras, conforme al código técnico.
- **Cubierta**
 - o Cubierta plana transitable, con formación de pendientes, lámina asfáltica de 4 Kg, aislamiento térmico-acústico y protección mediante geotextil con solado antideslizante posterior, conforme al código técnico, con 10 años de garantía de material.
 - o Cubierta plana no transitable con formación de pendientes, lámina asfáltica de 4 Kg, aislamiento térmico-acústico y protección mediante geotextil y terminación en grava lavada, conforme al código técnico, con 10 años de garantía de material.

PAVIMENTOS y ALICATADOS

- **Pavimento interior** de la vivienda de GRES PORCELÁNICO 75x75 de 1ª calidad rectificado o preparación para tarima flotante.
- **Pavimento en exteriores y cubierta** de GRES CERÁMICO de primera calidad antideslizantes, a definir por la dirección facultativa y conforme al código técnico.
- **Alicatado en el Baño principal** con GRES CERÁMICO en color a juego con el solado elegido, formato horizontal y decorado en la pared del lavabo.
- **Alicatado en el Baño secundario** con GRES CERÁMICO con diseño distinto al baño principal, a juego con el solado elegido, en formato horizontal y decorado en la pared del lavabo.
- **Alicatado en la cocina** con GRES CERÁMICO color claro con formato horizontal.

CARPINTERÍA interior

- **Puerta de entrada** de seguridad, acabada en lacado color blanco, con cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje, bisagras anti palanca y mirilla de latón, conforme al código técnico.
- **Puertas de paso**, lacadas en blanco, con galce y tapajuntas macizos, con herrajes inoxidables de 1ª calidad con burlete antivibración en galce, conforme al código técnico.

- **2 armarios empotrados** completos, de 2 hojas correderas por vivienda, frentes en melamina color blanco, revestido interior, con cajonera, altillo maletero, baldas y barra de colgar.

CARPINTERÍA exterior

- De **PVC bicolor** con 5 cámaras de aislamiento, blanco (interior) / gris (exterior), hojas abatibles con una hoja oscilobatiente, con doble acristalamiento en toda la vivienda; en salidas a terraza exterior de 2 hojas abatibles, con doble acristalamiento de seguridad; con modificaciones puntuales según tipo de vivienda, a definir por la dirección facultativa y conforme al código técnico.
- **Persianas en todas las carpinterías**, de lamas de aluminio perfiladas en color gris similar a la carpintería (salvo en baños y cocinas), con inyección aislante de poliuretano, conforme al código técnico.
- **Barandillas y elementos de seguridad** en acero o aluminio de primera calidad y/o cristal de seguridad con 2 vidrios unidos mediante lámina de butiral de polivinilo con color ahumado gris en petos exteriores, conforme al código técnico.

INSTALACIONES

Fontanería y Sanitarios

Instalación en polietileno reticulado o multicapa 1ª calidad, con certificado de garantía, mínimo de 10 años en material, a definir por la dirección facultativa y 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.

- **Sanitarios en baño Principal:**
 - o Blancos de porcelana vitrificada, con certificados de garantía y homologados, lavabo blanco encastrado en mueble suspendido blanco de 80 cm con aplique led y espejo, inodoro blanco compacto de tanque bajo y bidé a juego, a definir por la dirección facultativa y conforme al código técnico.
- **Sanitarios en baño Secundario:**
 - o Blancos de porcelana vitrificada, con certificados de garantía y homologados, lavabo blanco encastrado en mueble suspendido blanco de 60 cm con aplique led y espejo, inodoro blanco compacto de tanque bajo, a definir por la dirección facultativa y conforme al código técnico

En ambos baños, platos de ducha blancos de resina antideslizantes, extra planos, a definir por la dirección facultativa y conforme al código técnico.

Griferías con aireador, cromadas monomando de 1ª calidad, en ambos baños, 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.

Electricidad

Instalación eléctrica de **grado elevado** (9.200 w) conforme al Reglamento electrotécnico de baja tensión y al código técnico.

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

Tomas de internet y televisión en todas las habitaciones, conforme al código técnico.

Mecanismos BLANCOS de tecla cuadrada de 1ª calidad

Videoportero con cámara color, a definir por la dirección facultativa conforme al código técnico.

Aire acondicionado

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. Salida y retorno en salón y dormitorios, en cocina solo salida. **Unidad completa con maquinaria, terminada y funcionando**, a definir por la dirección facultativa y conforme al código técnico.

PINTURA

Pintura lisa de 1º calidad con dos manos de plástico en paredes y techos de vivienda, lavable, con gran resistencia y calidad. En dos colores, color claro en salón, hall y pasillos y blanco en el resto.

ZONA COMÚN

- ZONA COMÚN PLANTA BAJA:
 - o Piscina con iluminación led sumergida y elevador hidráulico para personas con movilidad reducida.
 - o Zona de aseos comunitarios adaptados.
 - o Solárium, con zona de césped artificial, junto a piscina.
- ZONA DE CUBIERTA:
 - o Tendedores comunitarios.
 - o Zona de máquinas.
- Decoración en portal con espejos y materiales nobles como mármol, estucados, maderas o cerámica porcelánica, decoración del techo en escayola e iluminación con focos led con detección y con espacio de diseño destinado a ubicar los buzones.
- Suelos interiores de piedra natural de origen nacional pulidos y brillantados.
- Instalación de 2 cámaras de control en entrada a portal y entrada a garaje, con grabador.
- Ascensor de última generación de muy reducida sonoridad, con acceso a garaje.
- Llave maestra para acceso a todas las zonas comunes.
- Garajes y trasteros en sótano, con ventilación automática, con detección de monóxido de carbono y protección contra incendios.
- 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.
- Plazas de garaje con preinstalación de tomas eléctricas para usos varios.

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, que se contratará antes del inicio de las obras.

14. Aspectos económicos

-Precio total sin IVA (con garaje y trastero incluidos): _____Euros.
(en anexo 2 aparte)

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

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

b)- Actos Jurídicos Documentados (AJD), al tipo vigente del 1,20 % 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 180.000,00 € con subrogación en Hipoteca de 144.000,00 €, se pagaría aproximadamente 1.300,00 € de notario, 400,00 € de registro, más el 1,20 % de la Base Imponible de la compra, en concepto de impuesto (AJD) modelo 600, pagadero a la Junta de Andalucía, 2.160,00 €. Total, de gastos e impuestos (sin iva) aproximados 3.860,00 €.

-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: Pertenece a la mercantil PROMOCIONES ALMERIENSES REQUENA HNOS S.L., la totalidad del pleno dominio de las parcelas fincas: 27789,43641,43645, en virtud de la escritura de compraventa a cambio de obra futura firmada ante el Notario de Almería Don Miguel de Almansa Moreno Barreda 01/07/2020 nº protocolo 2001 y la finca 2071 firmada la escritura de compraventa el 30/10/2020 con el mismo notario protocolo 3656. Inscripción: Registro de la Propiedad nº4 de Almería. Formalizada la escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal, e hipotecaria(con la entidad Bankinter) el día 14 de Febrero de 2022 ante el Notario de Almería, Don Miguel de Almansa Moreno Barreda bajo en numero 580 y 581 respectivamente de su protocolo.

16. Licencia de obras Expte.: 142/2021

17. Fase de ejecución al día de la fecha: Iniciada, en estructura

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

Para la financiación de la edificación, se ha previsto (pendiente de firma) la constitución de una hipoteca sobre cada una de las fincas una vez formalizada la escritura de obra nueva y división horizontal, en garantía de un

préstamo hipotecario a favor de la entidad financiera de primer orden, por la cuantía prevista que aparece reflejada, en su caso, en el apartado del precio y forma de pago del presente documento, con un tipo de interés anual variable, desde la subrogación forma en la escritura de compraventa, el tipo de interés de referencia **EURIBOR más 2 puntos**, por **plazo de 360 meses** (30 años), más 24 meses de carencia (para el promotor), con **comisión de subrogación** a cargo del subrogado del **0%**. Las vinculaciones necesarias para estas condiciones son: seguro de vida, seguro de hogar y cuenta nómina o profesional. **Con posibilidad de novación modificativa de las condiciones antes mencionadas negociables con la entidad BANKINTER.**

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 2,00 puntos. Comisión de subrogación: no tiene.**

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 compra-venta, en el que se detalla las condiciones generales y particulares de la compra-venta, 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 2.021

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 interés es fijo o variable; en este último supuesto, el índice de referencia y el margen; el número 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 Almería a.....de.....de 2021

Fdo.: