

DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO

Decreto 218/2005 de 11 de Octubre



Promoción:	AM 35
Tipo de Promoción:	Edificio : 14 viviendas, y sótano destinados a garajes y trasteros
Estado de la promoción:	En proyecto
Ubicación:	Calle Alcalde Muñoz, nº 35 de Almería.
Promotor:	PEMBO S.L.
Comercializa y gestionan	Dimensur, S.L.

INDICE

- 1.**Promotor
- 2.**Gestión
- 3.**Proyectista
- 4.**Dirección de Obra
- 5.**Empresa Constructora
- 6.**Plano de Emplazamiento y Plano de amueblamiento
- 7.**Descripción de las redes y protección contra incendios
- 8.**Descripción general del edificio
- 9.**Memoria de calidades
- 10.**Calificación Energética.
- 11.**Aspectos económicos
- 12.**Nota explicativa sobre las formas de pago
- 13.**Titulo jurídico que el promotor tiene sobre el solar
- 14.**Licencia de obra
- 15.**Fase prevista del desarrollo inmobiliario
- 16.**Cargas y servidumbres de la vivienda, instalaciones o accesos
- 17.**Condiciones del contrato.
 - Anexo: Documentación acreditativa
 - Anexo: Otra Información adicional

1. Promotor

PEMBO S.L..

- Domicilio social: Plaza de la Independencia nº 9 de Madrid.
- Constitución: Escritura de Constitución. Protocolo nº. 1.420 , de 25 de octubre 2.012, ante el Ilmo. Sr. Notario: D. Luis Enrique Lapiedra Frías.
- CIF: B-04167607, Inscrita en el Registro Mercantil de Almería en el Libro de Sociedades, Tomo 62 folio 121, sección 8ª, hoja AL-1.574, inscripción 2ª

2. Gestión

Tanto la gestión de la promoción, como la comercialización y servicio post-venta, la realizan la sociedad Dimensur, SL.

Datos de las sociedad gestora:

Dimensur, s.l.

- CIF: B-04490587
- Constitución: Protocolo Nº 1338 Notario: D. Salvador Torres Escames, Fecha 08/07/2004.
- Sociedad Inscrita en el Registro Mercantil de Almería, Libro 0, Tomo 929 Hoja: AL-2247- Folio 21.
- Domicilio: Calle José Córdoba Caparrós nº 3 · 04007 Almería

3. Proyectista

- D. Luis Ceres Ruiz.
- Domicilio: Calle Luis Braile, 3, 2º B, 18005. Granada
- Nº Colegiado: 4215, Colegio: C.O.A. Granada

4. Dirección de Obra

La dirección de Obra será a cargo de D. Luis Ceres Ruiz. cuyos datos se han indicado en el apartado anterior.

5. Empresa Constructora

En proceso de contratación.

6. Plano de Emplazamiento y Plano de amueblamiento

Se aporta plano general a escala del emplazamiento de la vivienda y plano de distribución de la vivienda a escala, en la que se incluye la superficie útil de cada pieza y total, así como la de terrazas, en su caso.

7. Descripción de las redes y protección contra incendios

- **ELECTRICIDAD:**

Electrificación según reglamento de baja tensión. La instalación eléctrica se ejecutará bajo tubo corrugado flexible de PVC, estará protegida con puesta a tierra y se realiza desde la caja general de protección, línea repartidora hasta cada contador de vivienda situado en el cuarto de contadores en planta baja.

- **FONTANERIA:**

Instalación general del edificio proyectada desde acometida a un depósito, de ahí se eleva con grupo de presión, pasando por la batería de contadores del portal en planta baja, hasta los puntos de consumo. La acometida será de polietileno, los tubos de alimentación, de acero galvanizado y el resto de la instalación desde contadores a puntos de consumo, en polietileno reticulado blanco. La instalación en viviendas contará con sus correspondientes llaves de corte en cuartos húmedos y aparatos sanitarios. La red para agua caliente irá calorifugada en todo su trazado.

- **SANEAMIENTO:**

La red de saneamiento se realizará con colectores de PVC colgados en el techo de la planta de sótano, recogiendo aguas pluviales y fecales. La red vertical de bajantes se realizará con tubo de PVC, ventilados en su parte superior.

- **CLIMATIZACION:**

Para la climatización las viviendas contarán con instalación de aire acondicionado mediante máquina y conductos de panel de fibra de vidrio y rejillas, con producción de frío/calor mediante bomba de calor, individualizada por vivienda, con sistema air-zone y máquinas tipo inverter.

- **TELECOMUNICACIONES:**

Instalación proyectada para el cumplimiento de la Legislación sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación, con tomas de TV, TF y TLC en todas las dependencias excepto baños y aseos.

- **PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:**

El edificio dispondrá de todas las instalaciones exigidas por la normativa de aplicación CTE DB-SI. Se instalará columna seca y extintores en cada planta y cuartos técnicos.

8. Descripción general del edificio

AM 35 es un edificio plurifamiliar de viviendas, que está proyectado en 5 plantas sobre rasante y ático y dos sótanos. Cuenta con 14 viviendas de 2 y 3 dormitorios repartidas en los distintos niveles.

En la planta baja se ubica el portal y dos viviendas de tres dormitorios, las plantas 1, 2 y 3 cuentan cada una de ellas con dos viviendas de tres dormitorios y una de dos dormitorios en cada una de las plantas. La planta cuarta se distribuye en dos viviendas de 3 dormitorios y parte baja de la vivienda ático. La planta 5, solo cuenta con la parte alta de vivienda Ático y terrazas privativas de ésta.

Bajo rasante el edificio cuenta con dos plantas de sótano destinado a 18 aparcamientos y 9 trasteros. Estos sótanos tendrán el acceso rodado mediante monta coches.

9. Memoria de calidades

Entregada como documentos adjuntos.

10. Calificación Energética

CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE [kWh/m ² ·año]			EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO [kgCO ₂ /m ² ·año]		
	C	25,02		B	5,75

11. Aspectos económicos

En hoja anexa se incluye el detalle del inmueble o los inmuebles consultados y de los anejos, incluyendo además una estimación de todos los gastos adicionales a la compra por cuenta del comprador como tributos y gastos que no se entregan al promotor.

Los tributos y aranceles como consecuencia de la adquisición del inmueble, que según ley corresponden al adquirente son los siguientes:

- I.V.A.: (Impuesto del Valor Añadido), actualmente fijado en el 10% del precio para vivienda libre. Este impuesto se paga al Promotor, quien tiene a su vez la obligación de ingresarlo a la Agencia Tributaria.
- I.T.P.- A.J.D. (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados) de los inmuebles; (1,2% o 0,30 % para menores de 35 años y hasta 130.000 € en vivienda habitual).
- Honorarios de Notario y Registrador de la Propiedad, establecidos por los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989 (B.O.E de 28 de noviembre de 1989) y sus modificaciones posteriores, consistentes en una cantidad fija más otra variable establecida a través de una escala gradual. Por ejemplo por una escritura de compraventa por precio de 200.000 € con subrogación de hipoteca de 160.000 € se pagarían aproximadamente 500€ de Notario y 400€ de Registro.
- Gastos de gestión y tramitación de la escritura que correspondan al comprador.
- Comisión de subrogación en caso de que la hipoteca de la vivienda así lo establezca, en cuyo caso se aplicará un porcentaje sobre el importe de la hipoteca.

Forma de pago:

Las cantidades entregadas a cuenta se garantizarán conforme a Ley. A la firma de Documento de Reserva una cantidad, en concepto de fianza del derecho de reserva, que finalmente se considerará también como cantidad en concepto de precio de la compraventa, si finalmente el cliente decide llevarlo a cabo.

Salvo que se indique lo contrario en la nota explicativa de la forma de pago, la forma de pago general será la siguiente:

- A la firma de Documento de Reserva una cantidad (6.000,00€), en concepto de precio del derecho de reserva, que finalmente se considerará también como cantidad en concepto de precio de la compraventa, si finalmente el cliente decide llevarlo a cabo.

- A la firma del Contrato de Compraventa, aproximadamente el 10% del valor, menos la cantidad entregada en concepto de reserva, con su IVA correspondiente.
- La cantidad restante hasta completar aproximadamente el 20% (descontados los pagos anteriores) del precio total más su IVA, se paga en cuatro partes iguales en cuatro plazos a contar desde la firma del contrato en las fechas previstas en éste y hasta un trimestre antes de la entrega del inmueble. Estos pagos serán abonados por el cliente mediante giros a cuenta proporcionada por el cliente.
- A la firma de la Escritura:
 - Se paga el resto del precio aún pendiente (aproximadamente 80%), lo cual puede hacerse, según decida el cliente en el momento de firma del Contrato de Compraventa, mediante subrogaciones del préstamo o crédito hipotecario concertado por el promotor o bien satisfaciendo en ese momento dicha cantidad.
 - Las condiciones previstas inicialmente en el préstamo hipotecario del promotor serán un 80% del menor de los valores de tasación o venta de la vivienda y un 60% del menor de los valores antes indicados en este caso de los garajes y garajes con trasteros vinculados. Los trasteros individuales sin financiación.
 - Se paga el resto de IVA. (No financiable).
 - Un depósito para gastos de comunidad (en caso de que la haya), y un depósito para gastos de transmisión de escritura de compraventa y subrogación, en su caso, ambos depósitos mediante ingreso o transferencia en cuenta bancaria.

La forma de pago, en los casos en los que no se indique nada, deberá realizarse mediante cheque bancario o conformado, aunque también podrá optarse por transferencia bancaria, en cuyo caso se indicará si debe aportar alguna documentación adicional o si existe alguna condición para ello.

Las entregas realizadas durante el transcurso de la obra se garantizarán mediante aval emitido por la entidad Bancaria que formalice el préstamo promotor, a tenor de la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación. Las cantidades entregadas a cuenta del precio final de los inmuebles adquiridos, quedaran ingresadas e indisponibles inicialmente para la reserva en la entidad Bankinter en la cuenta ES88 0128 0720 11 0500003706

Existe a disposición del consumidor una nota explicativa sobre el precio y las formas de pago.

IMPORTANTE: El periodo de validez del precio es de 10 días naturales desde la entrega del presente documento. Pasada esta fecha deberá volver a pedir información de los precios antes de efectuar la reserva o contrato de compra-venta por si hubiera alguna variación en los mismos.

12. Nota explicativa sobre las formas de pago

Se adjunta como anexo.

13. Título jurídico que el promotor dispone

Escritura de compraventa de fecha 29 de julio de 2.019 otorgada ante el Notario de Almería Doña Leticia Hortelano Parras, con número 951 de su protocolo

14. Licencia de obra

El Proyecto Básico redactado por el arquitecto D. Luis Ceres Ruiz , obtuvo la Licencia de Obras con expte nº 71/2020, concedida según resolución adoptada por el Ayuntamiento de Almería, el pasado 05 de noviembre de 2.020 y posterior modificación aprobada por resolución de 31 de marzo de 2022

15. Fecha prevista de ejecución

La fecha prevista de **inicio** de obras será aproximadamente en el **cuarto trimestre de 2024** y la entrega de las viviendas, inicialmente, está prevista para el **tercer trimestre de 2.026**, si bien este plazo podría sufrir alguna ligera variación en función del plazo de tramitación de la licencia de obras.

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

Sin más cargas que las urbanísticas y fiscales, más la hipoteca en garantía del préstamo, en la cual la parte compradora podrá optar por subrogarse en el momento de la firma de escritura de compraventa.

17. Condiciones del contrato.

Previsiones legales:

- Existe a disposición del consumidor una copia del modelo de contrato de compraventa en el que se detallan las condiciones generales y particulares de la compraventa, en las cuales se detalla de forma expresa:
- Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan al vendedor.
- Que el consumidor tiene derecho a elegir Notario dentro de la plaza de Almería capital.
- Que cualquiera de los contratantes puede compeler al otro para elevar a escritura pública la compraventa desde que haya concurrido el consentimiento y demás requisitos exigidos legalmente para la validez de aquella.

El consumidor puede solicitar al promotor una copia de dicho modelo de contrato, el cual está a su disposición en las oficinas del promotor reseñadas al principio de este documento, junto con el resto de documentación exigida por el Real Decreto 515/1989.

18. Documentación acreditativa.

La documentación acreditativa del contenido de este Documento informativo se encuentra a disposición de los solicitantes para su consulta en las oficinas centrales de Dimensur, sitas en C/José Córdoba Caparros, nº 3, CP: 04007 de Almería, con teléfono 950 28 20 10

19. Otra información adicional.

Cualquier otra información, documentos o aclaraciones referidas a la vivienda o al contenido de este documento, será facilitada en nuestras oficinas de Almería

En Almería a, _____ 2.024.

Cumplimiento Decreto 218/2005, de 11 de octubre

JUSTIFICANTE DE LA ENTREGA DE LA NOTA EXPLICATIVA SOBRE EL PRECIO, FORMA DE PAGO Y DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO (DECRETO 218/2005).

D./D^a. #NOMBRE-CLIENTE1 con DNI. #DNI-CLIENTE1, manifiesta haber recibido la nota explicativa sobre el precio, formas de pago y documento informativo abreviado referentes a la vivienda #ALIAS-UH1, de la promoción AM 35 de 14 viviendas en la Calle Alcalde Muñoz,35 cuyo promotor es PEMBO S.L., y que gestiona Dimensur, s.l.

Dicha documentación se compone de los siguientes elementos:

- a) Precio de venta de la vivienda, así como de sus anejos 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 aplazamiento, el tipo de interés aplicable y la tasa anual equivalente mediante un ejemplo representativo, las cantidades que corresponderá abonar por principal e interés, 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, datos de inscripción en el Registro de la Propiedad, 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, la fecha del vencimiento y cantidades, el plazo de amortización y las comisiones por subrogación y amortización anticipada.
- e) Periodo de validez de cualquiera de las anteriores menciones.
- f) Información del documento informativo abreviado, recogida en el decreto 218/2005 de 11 de Octubre.

En la nota explicativa del 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 2024.

FIRMA:

Fdo: #NOMBRE-CLIENTE1