

DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO

Decreto 218/2005 de 11 de Octubre

t e r r a
DIMENSUR

Promoción:	Residencial DIMENSUR TERRA
Tipo de Promoción:	Residencial: 92 viviendas, piscina y sótanos destinados a garajes y trasteros
Estado de la promoción:	En proyecto
Ubicación:	Parcelas 8C y 8 D del SUP ACA-07 del PGOU de Almería.
Promotor:	JARQUIL INTEGRA 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

JARQUIL INTEGRA S.L.

C/José Morales Abad, 2 - 04007 Almería

CIF: B-04665758

Escritura de Constitución. Protocolo nº. 214, de 23 de enero de 2.009, ante el Ilmo. Sr. Notario: D. Joaquín No Sánchez de León.

Jarquíl Integra, está inscrita en el Registro Mercantil en el Libro de Sociedades, Tomo 1318, Folio 205, Hoja AL-34738

2. Gestión

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

Datos de la 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

- Razón social: Arapiles Arquitectos Asociados 15, S.L.P.
- CIF: B-04736716
- Domicilio: Calle Arapiles 15, 1º · 04001-Almería
- Nº Colegiado: S-0068

4. Dirección de Obra

La dirección de Obra será a cargo de:

- Razón Social: Ingeniería y Centro de Calculo S.A.
- CIF: A-04022737
- Domicilio: C/José Morales Abad, 2 - 04007 Almería

5. Empresa Constructora

No adjudicada. En proceso de licitación.

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, y el resto de la instalación desde contadores a puntos de consumo, en polietileno reticulado (PEX). 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 portales y soportales, 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 climatización centralizada, compuesta por bomba de calor y aire acondicionado mediante conductos de panel de fibra de vidrio, rejillas, circuito frigorífico, instalación de desagüe y canalización eléctrica, y preinstalación del sistema de control de zonas.

- **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.

- **VENTILACIÓN:**

Para garantizar los niveles de ventilación exigidos por la normativa vigente, se dispondrá de un sistema de ventilación mecánica individual por vivienda, formado por extractor y bocas de extracción en cuartos húmedos (cocina y baños) y toma de aire a través de sistema de microventilación en la carpintería exterior para cumplimiento de la normativa CTE.

8. Descripción general del edificio

El Residencial Dimensur **TERRA**, es un residencial de 92 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios, zonas comunes, piscina y sótanos destinados a garajes y trasteros, repartidas en 2 fases.

En la planta baja se encuentran espacios comunes, zona infantil y piscina. El resto de la planta baja no ocupado por las zonas comunes, se destina a viviendas con jardín.

La primera fase consta de la construcción de 49 viviendas pertenecientes al portal 1 de 7 plantas de altura, planta baja y sótanos -1 y -2 destinadas a garaje y trasteros.

Las 49 viviendas de esta fase estarán distribuidas de la siguiente forma:

- 4 viviendas en planta baja
- 7 viviendas por planta desde la planta primera a la planta tercera.
- 6 viviendas por planta desde la planta cuarta la planta séptima.

En esta fase se construirá la zona infantil de la planta baja

La Segunda fase consta de la construcción de 37 viviendas pertenecientes al portal 2 de 7 plantas de altura, planta baja y sótanos -1 y -2 destinadas a garaje y trasteros.

Las 43 viviendas de esta fase estarán distribuidas de la siguiente forma:

- 4 viviendas en planta baja
- 6 viviendas por planta desde planta primera hasta planta quinta
- 5 viviendas en planta sexta.
- 4 viviendas en planta séptima.

Durante esta segunda fase, se construirá la piscina

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 _{2e} /m ² ·año]
<p>< 13.70 A</p> <p>13.70 - 25.9B</p> <p>25.90 - 43.80C</p> <p>43.80 - 70.20 D</p> <p>70.20 - 144.60 E</p> <p>144.60 - 157.60 F</p> <p>≥ 157.60 G</p>	<p>< 3.20 A</p> <p>3.20 - 6.10 B</p> <p>6.10 - 10.30 C</p> <p>10.30 - 16.40 D</p> <p>16.40 - 35.20 E</p> <p>35.20 - 38.40 F</p> <p>≥ 38.40 G</p>
8,32 A	1,73 A

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 diez partes iguales en diez 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 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 (OMF), 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 inicialmente para la reserva en la cuenta de BBVA.

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

Parcela 8C en propiedad según título adquisición del 50% el 29 de octubre de 2021 ante D^a Maria Begoña Martinez-Amo Gámez nº protocolo 3.588 y 50% restante ante D^a Maria Begoña Martinez-Amo Gamez el 17 de diciembre de 2022 nº protocolo 4.324

Parcela 8D opción de compra de 27 de marzo de 2023 formalizada con SALAYAMAR, SL adquirida al 100% ante D^a Maria Begoña Martinez-Amo Gámez el 29 de octubre de 2021 nº protocolo 3.589

14. Licencia de obra

Se dispone de Proyecto Básico redactado por el Estudio de Arquitectura ARAPILES ARQUITECTOS ASOCIADOS 15, S.L.P con con licencia municipal de obras concedida según resolución adoptada por el Ayuntamiento de Almería el 12 de septiembre de 2.024, y el acuerdo de fecha 19 de septiembre de 2.024, con el nº referencia de Licencia de Obras 2023/11669N.

15. Fecha prevista de ejecución

La fecha prevista de inicio de obras de la fase 1 será aproximadamente cuarto trimestre de 2.02. La entrega de viviendas de esta fase está prevista, inicialmente, para el tercer trimestre de 2.027, 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, _____ 2.025.

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 DIMENSUR TERRA, FASE 1 de 49 viviendas en Parcelas 8C y 8 D del SUP ACA-07 del PGOU de Almería, cuyo promotor es JARQUIL INTEGRA 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 2025.

FIRMA:

Fdo: #NOMBRE-CLIENTE1