

PROMOCIONES ALMERIENSES REQUENA HNOS., S.L.

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

EDIFICIO MORALEDA. 1º FASE 36 VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES CTRA.GRANADA SEGUNDO TRAMO, CALLE FRESADOR , PILARICA 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. Javier de Simon Bañón y Jose Antonio Cuerva Gallardo (J2 ARQUITECTOS)

-Domicilio en Puerta de Purchena nº 14, 1ªA - ALMERIA

4. Director de la obra

Arquitecto D. Javier de Simon Bañón y Jose Antonio Cuerva Gallardo

Arquitecto Técnico D. Angel David Salvador Martinez

5. Empresa constructora

La misma empresa Promotora.

6. Plano general del emplazamiento de la vivienda

Escala utilizada señalada en planos (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 N°:

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 una planta de sótano y baja con 60 plazas de garaje y 30 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 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 es una manzana completa tiene forma irregular, con 4 fachadas, una superficie de 1.120 m², los linderos son, al norte con calle sin nombre, sur y este en línea quebrada calle Pilarica y Fresador y oeste calle de servicio de carretera de Granada 2º tramo (hoy denominada Alcalde Juan Megino).

La primera fase de la edificación está desarrollada en un solo bloque de 36 viviendas de 1º a 5º; y la planta baja y el sótano completo que ocupa la totalidad del solar se ejecuta en esta primera fase. En planta baja, hay un local comercial de planta rectangular con 3 fachadas siendo la principal la calle de servicio de la Carretera de Granada; en la calle sin nombre existe un centro de transformación, y el resto de la planta baja se destina al portal de acceso a las viviendas, acceso al garaje de planta baja con rampa interior al sótano que también se destina a garajes y trasteros.

Se trata de edificio residencial que comercialmente vamos a denominar "Moraleda", compuesto la primera fase por un solo bloque de viviendas, cuyo acceso está en la fachada sur, calle Fresador, 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

De hormigón armado con forjados bidireccionales según normativa vigente.

● FACHADAS

Cerramiento de fachada a base de fábrica de ladrillo con revestimiento exterior continuo en dos tonalidades, aislamiento térmico en cámara interior con lana de roca ignífuga y trasdosado con tabiquería de yeso laminado al interior, fijados con perfiles metálicos.

Protección de terrazas con petos de fábrica de ladrillo con revestimiento exterior continuo, barandillas con perfiles metálicos y vidrios de seguridad, según combinación diseño de fachada.

● CUBIERTAS

Cubierta plana invertida no transitable con terminación en grava.
Cubierta transitable acabado con gres antideslizante para exteriores.

- **CARPINTERÍA EXTERIOR**

Ventanas y puertas en PVC bicolor de doble junta con perfiles de 5 cámaras y apertura oscilobatiente, persiana de aluminio térmica y cajón de persiana con aislamiento en huecos de fachada, acristalamiento doble con cámara de aire formando un conjunto de altas prestaciones térmicas y acústicas, según CTE.

- **DIVISIONES INTERIORES**

Tabiquería interior de vivienda de yeso laminado, con estructura portante metálica y aislamiento térmico-acústico interior, según Código Técnico.

Separación entre viviendas y con zonas comunes formada por tabiquería cerámica con trasdosados de tabique de yeso laminado y aislamiento térmico- acústico, según Código Técnico.

- **PINTURAS**

Paramentos verticales en interior de viviendas en pintura plástica lisa color suave en salón y distribuidor.

Paramentos horizontales y resto de paramentos verticales del interior de las viviendas en pintura plástica lisa blanca.

- **PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS**

Pavimento de gres porcelánico en interior de viviendas (salón, dormitorios, baños y pasillo), con rodapié del mismo material.

Pavimento cerámico de gres antideslizante para exteriores en terrazas.

Aplacado cerámico de primera calidad en baños.

Falso techo de placas de yeso laminado en toda la vivienda, salvo en el baño donde se ubique la máquina de climatización que será registrable.

Revestimiento mixto de pintura plástica y aplacado cerámico de primera calidad en zona húmeda de cocinas, según diseño.

- **CARPINTERÍA INTERIOR**

Puerta acorazada en acceso a vivienda, herrajes de seguridad, tirador exterior y mirilla óptica.

Puertas de paso hoja lisa, maciza lacada en blanco, herrajes de colgar y manivela.

Armarios modulares, de hojas correderas o abatibles según tipología, de melamina blanca, 2 cajones, maletero y barra de colgar.

- **EQUIPAMIENTO DE COCINA Y ELECTRODOMÉSTICOS**

Cocina amueblada con encimera de material compacto y equipada con electrodomésticos, distribución según tipología de vivienda.

Electrodomésticos: horno eléctrico, placa vitrocerámica y campana extractora.

Fregadero de acero inoxidable y grifería monomando.

- **APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA**

Plato de ducha de resina con mampara de un paño fijo y hoja corredera, lavabo con mueble de 2 cajones, espejo con aplique e inodoro de primera calidad.

Grifería monomando de primera calidad.

- **CLIMATIZACION Y AGUA CALIENTE**

Instalación de sistema de aerotermia para la producción de ACS.

Instalación de aire acondicionado (con equipo frío/calor) por conductos.

- **ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES**

Instalación eléctrica con grado de electrificación elevado (9,2 kW), de acuerdo con Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Mecanismos eléctricos de primera calidad.

Instalación comunitaria de Telecomunicaciones con tomas de televisión y telefonía en salón y dormitorios.

Videoportero automático en acceso a portal con pantalla interior en viviendas.

● **ZONAS COMUNES, URBANIZACIÓN Y VARIOS**

Portal decorado con revestimientos de gres o mármol, espejo y pintura, según proyecto técnico de interiorismo.

Vestíbulos de ascensores, distribuidores de acceso a viviendas y escaleras comunes solados en granito.

Pavimento de hormigón pulido en garajes.

Piscina comunitaria exterior en cubierta con sistema de iluminación nocturna.

Zona comunitaria de recreo en cubierta.

Zona de juegos infantil en cubierta.

Preinstalación en plaza de garaje de punto de recarga para vehículos eléctricos.

Ascensores con capacidad para 8 personas y maniobra coordinada.

● **CALIFICACIÓN ENERGÉTICA**

La presente calificación de eficiencia energética, meramente informativa, tiene carácter provisional y está sujeta a modificaciones en fase de proyecto.

ESCALA DE LA CALIFICACIÓN ENERGÉTICA	Consumo de energía kWh/m²/año	Emisiones de CO2/m²/año
A más eficiente		
B		
C		
D		
E		
F		
G menos eficiente		

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.

La empresa promotora tiene abierta una cuenta especial promotores, indisponible en la entidad CAJASUR

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 1,2% del valor de la transmisión(ver las bonificaciones según adquirente)

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 1,2% de la Base Imponible de la compra, en concepto de impuesto(AJD) modelo 600, pagadero a la Junta de Andalucía, 1.920€. Total de gastos e impuestos (sin iva) aproximados 3.620 €.

-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 **CAJASUR**, sita en Avenida del Mediterráneo nº 300. Almería, ccc nº **ES83 0237 4412 70 9173809992**.

15. Título jurídico que el promotor tiene sobre el solar: Pleno dominio a favor de PROMOCIONES ALMERIENSE REQUENA HNOS SL., por título de compraventa mediante escritura de compra otorgada ante el Notario de Almería Don Miguel Eduardo de Almansa Moreno-Barreda el 28 de septiembre de 2020 protocolo 3152.

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 5 de Almería, al folio 126 del tomo 318, libro131, 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 noviembre de 2024.

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 pública 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..... dede 2.0

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.: