

# DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO

Decreto 218/2005 de 11 de Octubre



<b>Promoción:</b>	Residencial TRIVIUM DIMENSUR II
<b>Tipo de Promoción:</b>	Residencial: 140 viviendas, piscinas, local y sótanos destinados a garajes y trasteros
<b>Estado de la promoción:</b>	En proyecto
<b>Ubicación:</b>	Carrera de las Piedras y prolongación de la Avenida de Monserrat (Almería)
<b>Promotor:</b>	CENTRO INDUSTRIAL ALMERIENSE S.A.
<b>Comercializa y gestionan</b>	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

CENTRO INDUSTRIAL ALMERIENSE S.A.

- Domicilio social: C/José Morales Abad, 2 - 04007 Almería
- Constitución: Escritura de Constitución. Protocolo nº. 2.324, de 04 de Enero de 1.988, ante el Ilmo. Sr. Notario: D. Ramón Alonso Fernández.
- CIF: A-04061255, Inscrita en el Registro Mercantil de Almería en el Libro de Sociedades, Tomo 161, general 107, sección 3ª, hoja 2.499-AL, inscripción 1ª

## 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. Projectista

- 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 Arapiles Arquitectos Asociados 15, S.L.P. cuyos datos se han indicado en el apartado anterior.

## 5. Empresa Constructora

La ejecución de las obras va a cargo de la constructora Jarquíl Construcción S.A. con domicilio social en Madrid en la calle Arte, nº 21 3º-D, con el código postal 28033.

## 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 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 Preinstalación de aire acondicionado mediante conductos de panel de fibra de vidrio, rejillas, circuito frigorífico, instalación de desagüe y canalización eléctrica.

### - **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

El Residencial Dimensur **Trivium II**, es un residencial de 140 viviendas de 1, 2, 3 y 4 dormitorios repartidas en 3 fases, Local, zonas comunes con dos piscina y sótanos destinados a garajes y trasteros.

En la primera planta se encuentran espacios comunes, parque infantil, dos piscinas y solárium.

La primera fase consta de la construcción de 38 viviendas pertenecientes al edificio sur de 8 plantas de altura, planta baja y sótanos -1 y -2 destinadas a garaje y trasteros. Las 38 viviendas de esta fase estarán distribuidas de la siguiente forma: 5 Viviendas desde la planta 1ª a planta 7ª y 3 viviendas en la planta 8ª.

La Segunda fase consta de la construcción de 39 viviendas pertenecientes también al edificio sur de 8 plantas de altura. Las 39 viviendas de esta fase estarán distribuidas de la siguiente forma: 5 Viviendas desde la planta 1ª a planta 7ª y 4 viviendas en la planta 8ª.

La tercera fase consta del edificio norte de 13 plantas de altura, planta baja destinada a Local y plantas de sótano -1 y -2 destinadas a garaje y trasteros. Alberga este edificio un total de 63 viviendas distribuidas de la siguiente forma: 5 viviendas por planta desde la planta 1ª hasta 12ª y 3 viviendas en la planta 13ª.

## 9. Memoria de calidades

Entregada como documentos adjuntos.

## 10. Calificación Energética

En proceso.

## 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; (1,5% 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 cuenta de CAJAMAR.

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

Proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución del UE-CSA-01/113 del P.G.O.U de Almería, donde se describe la Parcela "R-2.4.2" , Finca registral nº 27.590, y superficie dos mil seiscientos veintidós metros cuadrados.

## 14. Licencia de obra

Se dispone de Proyecto Básico con el que se ha solicitado en el Ayuntamiento de Almería la Licencia de Obras. Expediente 57/2021

## 15. Fecha prevista de ejecución

La fecha prevista de inicio de obras de la fase 1 será aproximadamente en el tercer trimestre de 2022. La entrega de viviendas de esta fase está prevista, inicialmente, para el cuarto trimestre de 2.024, 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,                      2.021.

## 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<sup>a</sup>. . #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 TRIVIUM II, FASE 1 de 38 viviendas en Carrera de las piedras y calle autovía del aéreo puerto S/N, cuyo promotor es CENTRO INDUSTRIAL ALMERIENSE, S.A, 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, XX de \_\_\_\_\_ de 2021.

**FIRMA:**

Fdo: #NOMBRE-CLIENTE1