

DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO

Decreto 218/2005 de 11 de Octubre



Promoción:	CABO DE GATA SUNSET
Tipo de Promoción:	Residencial: 43 viviendas, piscina y sótanos.
Estado de la promoción:	En proyecto
Ubicación:	Parcela PR1 dentro de la UE-CGA-03/371 del PGOU de Almería.
Promotor:	SUNSENT RESIDENCIAL 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

SUNSENT RESIDENCIAL S.L.

C/José Córdoba Caparrós, 3 - 04007 Almería

CIF: B-72628191

Escritura de Constitución. Protocolo nº. 3.433, de 14 de octubre de 2.022, ante el Ilmo. Notario de Almería D. Cristóbal Salinas Clemente.

SUNSENT RESIDENCIAL S.L., está inscrita en el Registro Mercantil en el Libro de Sociedades, folio 60, tomo 2228, hoja AL-55.588, inscripción 1

2. Gestión

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

Datos de la sociedades gestoras:

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. JUAN JOSÉ RODRÍGUEZ GARCÍA,
- Domicilio: Calle José Córdoba Caparrós,3 · 04007-Almería
- Nº Colegiado: 0619 del COOAAL

4. Dirección de Obra

La dirección de Obra será a cargo de:

- D. JUAN JOSÉ RODRÍGUEZ GARCÍA,
- Domicilio: Calle José Córdoba Caparrós,3 · 04007-Almería
- Nº Colegiado: 0619 del COOAAL

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 terrazas, baños y aseos.

- **PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:**

El edificio dispondrá de todas las instalaciones exigidas por la normativa de aplicación CTE DB-SI.

- **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 proyecto está dividido en dos edificios, divididos a su vez en 5 bloques, que se construirán en 3 fases. El edificio 1 es un edificio desarrollado en una única planta sobre rasante destinada a uso residencial y cuenta con una planta de sótano destinada al uso de aparcamiento. El edificio 2 es un edificio que se desarrolla en planta baja + 2P sobre rasante, estando destinadas las plantas primera y segunda al uso residencial. Este edificio 2 no cuenta con construcción bajo rasante, estando apoyado directamente sobre el terreno mediante pilares que formarán una planta baja porticada diáfana sobre la que se desarrollarán los usos de estancia y tránsito peatonal, acceso a los portales residenciales y aparcamiento abierto en superficie para dotar a las viviendas.

Fase I - Se desarrolla sobre una porción del terreno de 2.940m² de superficie y se corresponde con la construcción de los edificios 1.1 y 2.1, así como los accesos rodados y peatonales al complejo, y las zonas verdes comunes exteriores, incluyendo ambas piscinas.

Edificio 1.1 - El bloque o edificio 1.1 se desarrolla en una sola planta de construcción sobre rasante y una planta de construcción bajo rasante.

Bajo rasante se desarrolla el uso de garaje, donde se ubicarán 10 plazas de garaje vinculadas a las 5 viviendas situadas sobre rasante. Además, en esta planta de sótano se ubicarán los cuartos de instalaciones necesarios para el buen uso y funcionamiento del edificio y de la piscina, así como la salida de emergencia adicional con la que cuenta el garaje.

Sobre rasante, se construirán 5 viviendas adosadas desarrolladas en planta baja con jardines privativos. En este bloque, se integrará la salida de emergencia del garaje y el aseo accesible desde la piscina.

Edificio 2.1 - El bloque o edificio 2.1 se desarrolla exclusivamente sobre rasante y cuenta con una planta baja diáfana porticada destinada al tránsito y estancia peatonal y a aparcamiento abierto, albergando 12 plazas de garaje vinculadas a las 12 viviendas situadas en las plantas 1ª y 2ª de dicho edificio.

Las plantas de cubierta de ambos edificios serán del tipo no transitable y se destinarán al alojamiento de las instalaciones y la evacuación de las aguas.

Entre ambos edificios existirán espacios libres exteriores donde se ubicarán zonas de jardines y arbolado, piscinas comunitarias y aquellas construcciones auxiliares necesarias para el buen funcionamiento del complejo inmobiliario.

Fase II - Se desarrolla sobre una porción del terreno de 2.860m² de superficie y se corresponde con la construcción de los edificios 1.2 y 2.2, accesos rodados y peatonales al complejo y zonas verdes comunitarias.

Edificio 1.2 - El bloque o edificio 1.2 se desarrolla en una sola planta de construcción sobre rasante y una planta de construcción bajo rasante.

Bajo rasante se desarrolla el uso de garaje, donde se ubicarán 12 plazas de garaje vinculadas a las 6 viviendas situadas sobre rasante. En dicho sótano se ubicará, además, la salida de emergencia del garaje correspondiente con esta fase.

Sobre rasante, se construirán 6 viviendas adosadas desarrolladas en planta baja con jardines privativos.

Edificio 2.2 - El bloque o edificio 2.2 se desarrolla exclusivamente sobre rasante y cuenta con una planta baja diáfana porticada destinada al tránsito y estancia peatonal y a aparcamiento abierto, albergando 12 plazas de garaje vinculadas a las 12 viviendas situadas en las plantas 1ª y 2ª de dicho edificio.

Las plantas de cubierta de ambos edificios serán del tipo no transitable y se destinarán al alojamiento de las instalaciones y la evacuación de las aguas.

Entre ambos edificios existirán espacios libres exteriores donde se ubicarán zonas de jardines y arbolado y aquellas construcciones auxiliares necesarias para el buen funcionamiento del complejo inmobiliario.

Fase III - Se desarrolla sobre una porción del terreno de 1.200m² de superficie y se corresponde con la construcción del edificio 2.3, accesos rodados y peatonales al complejo y zonas verdes comunitarias.

Edificio 2.3 - El bloque o edificio 2.3 se desarrolla exclusivamente sobre rasante y cuenta con una planta baja diáfana porticada destinada al tránsito y estancia peatonal y a aparcamiento abierto, albergando 9 plazas de garaje vinculadas a las 8 viviendas situadas en las plantas 1ª y 2ª de dicho edificio y una plaza de aparcamiento situadas en los espacios libres de parcela destinadas a aparcamiento de visitantes.

La planta de cubierta del edificio será del tipo no transitable y se destinarán al alojamiento de las instalaciones y la evacuación de las aguas. Se realizarán las construcciones propias para completar las zonas verdes exteriores comunitarias de la totalidad del complejo.

9. Memoria de calidades

Entregada como documentos adjuntos.

10. Calificación Energética

En Trámite.

11. Aspectos económicos

En hoja anexa se incluye el detalle con los datos del inmueble o inmuebles, especificando el precio, IVA, forma de pago y la estimación de los gastos de la escritura de compraventa (Notaría, A.J.D.y Registro) que han sido objeto de consulta por el interesado, y en su caso, sobre los que se ha formalizado reserva, o contrato de compraventa.

Serán por cuenta del comprador, según lo pactado entre las partes, los gastos de otorgamiento de escritura de compra venta, subrogación en el préstamo hipotecario, gastos de comunidad e IBI, y los tributos y aranceles que le correspondan según ley y que son:

- 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 1.000 € 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.
- Los gastos de puesta en marcha, alta de suministros, constitución de la comunidad, limpieza y mantenimiento de zonas comunes y cuotas de comunidad, corresponderán al comprador en la proporción que le corresponda a los inmuebles y anejos objeto del presente contrato, según el título constitutivo.

- En relación con el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), las Partes pactan que el IBI correspondiente a la anualidad en curso a la fecha del otorgamiento de la escritura pública de venta será abonado por las Partes “prorrata temporis”, de tal forma que hasta el día de la transmisión será de cuenta del vendedor y a partir del día siguiente a la transmisión será de cuenta del comprador.

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 9 en propiedad según título adquisición el 17 agosto de 2023 ante D^a Maria Begoña Martinez-Amo Gámez nº protocolo 2.665

14. Licencia de obra

Se dispone de licencia municipal de obras del Ayuntamiento de Almería de fecha 29 de mayo de 2.025, y nº referencia 2024/36379Q.

15. Fecha prevista de ejecución

La fecha prevista de inicio de obras de la fase 1 será aproximadamente tercer trimestre de 2.026. La entrega de viviendas de esta fase está prevista, inicialmente, para el primer semestre de 2.029, si bien este plazo podría sufrir alguna ligera variación, dependiendo del inicio de obra

La fase 2 y la fase 3 , comenzarán las obras en primer semestre 2, y se entregarán en primer semestre de 2.030

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, ____ de _____ 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).

Don _____ y Doña _____ con D.N.I. _____ manifiestan haber recibido la nota explicativa sobre el precio, formas de pago y documento informativo abreviado referentes a la vivienda _____ garaje _____ y trastero _____ FASE _____ de la promoción CABO DE GATA SUNSENT de 43 viviendas en Parcela PR1 dentro de la UE-CGA-03/371 del PGOU de Almería, cuyo promotor es SUNSET RESIDENCIAL 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 2.025.

FIRMA:

Fdo: