

DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO

Decreto 218/2005 de 11 de octubre

ICON MARINA

PUERTO MARINA DEL ESTE

Promoción:	Residencial ICON MARINA. FASE 2
Tipo de Promoción:	Residencial: 49 viviendas de 2 y 3 dormitorios y garajes.
Estado de la promoción:	En ejecución
Ubicación:	Puerto de Marina del Este. Almuñécar (Granada)
Promotor:	NALMAR ESTATE, S.L.
Comercializa y gestionan	NALMAR ESTATE, 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

NALMAR ESTATE, S.L.

- Domicilio social: C/Príncipe de Vergara, 120, Esc. 3, Planta 1 - 28002 Madrid
- Constitución: Escritura de Constitución. Protocolo nº. 503, de 9 de febrero de 2.018, ante el Ilmo. Sr. Notario: D. Emilio Eugenio Navarro Moreno.
- CIF: B-88034038, Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 37405, folio 1 y Hoja M-666857, Inscripción 1ª.

2. Gestión

Tanto la gestión de la promoción como la comercialización y servicio post-venta la realizan las sociedades NALMAR ESTATE, S.L.

3. Projectista

- Razón social: URQUIGENIA, S.L.
- CIF: B-21401146
- Domicilio: Plaza de España, 10 - 4 E, San Juan del Puerto, 21610, Huelva
- Nº Colegiado: D. Juan Nicolás Bañez García, col. 479 del CO del Arquitecto de Huelva.

4. Dirección de Obra

La dirección de Obra será a cargo de JUAN NICOLAS BAÑEZ GARCIA, cuyos datos se han indicado en el apartado anterior, y de ANTONIO WAMBA AGUADO, nº colegiado: 127 del CO de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Huelva.

5. Empresa Constructora

La ejecución de las obras va a cargo de la constructora ALZA Obras y Servicios, S.L. con domicilio social en Avenida Punto Es, 4 Pta. 2, 28805 - (Alcalá De Henares) - Madrid

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 grafica indicada en cada plano 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 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 -1, 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 Climatización Frio/Calor, mediante equipo de maquina interior, de expansión directa, instalada en el falso techo de uno de los baños, para la distribución a estancias mediante por conductos por impulsión de aire por rejillas, y sistema de control mediante termostato.

- **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.

8. Descripción general del edificio

El Residencial ICON MARINA. FASE 2, es un residencial de 49 viviendas de 2 a 3 dormitorios, garajes y zonas comunes cerradas con piscina y gimnasio.

El edificio consta de planta baja, 4 plantas de altura y 1 planta sótano destinadas a garaje, distribuidas en 2 bloques comunicados. Este edificio alberga un total de 49 viviendas distribuidas de la siguiente forma: 10 viviendas en la planta baja, 11 viviendas por planta desde la planta 1ª hasta la planta 3ª y 6 viviendas ático en planta 4ª.

9. Memoria de calidades

Entregada como documento adjunto.

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 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:

- Si no se indica lo contrario, a la firma de Documento de Reserva una cantidad (5.000,00€), más el IVA correspondiente, 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 15% del valor menos la cantidad entregada en concepto de reserva, con su IVA correspondiente.
- La cantidad restante hasta completar aproximadamente el 30% (descontados los pagos anteriores) del precio total más su IVA, se paga en dos partes iguales en dos 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 70% para residencial habitual y 70% aproximadamente para segundas residencias), 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 el 80% del mayor valor de la tasación o precio de venta de la vivienda, el 60 % del mayor valor de la tasación o precio de venta de las garajes y garajes con trasteros vinculados al garaje. 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 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 a cuenta que se realicen durante el transcurso de la obra se garantizarán mediante aval emitido por la entidad **aseguradora Futura Insurance** tenor de la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, dichas cantidades entregadas a cuenta del precio final de los inmuebles adquiridos, quedaran ingresadas inicialmente en la cuenta de BANKINTER habilitada para ello.

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

La sociedad NALMAR ESTATE, S.L., es propietaria de pleno dominio de la siguiente finca: 56.333, del Registro de la propiedad de Almuñécar, escritura firmada en fecha 26 de noviembre de 2020, otorgada en Alcalá de Henares ante el notario del Ilustre Colegio de Notarios de Madrid, Don José María Moreno González, bajo el número de su protocolo 2.395, del año 2021.

14. Licencia de obra

Licencia de obras concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Almuñécar con nº de expediente: 853/2007.

15. Fecha prevista de ejecución

La fecha de inicio de obras es noviembre de 2.019. La entrega de viviendas está prevista, inicialmente, durante el transcurso del 3º trimestre de 2.023, si bien este plazo podría sufrir alguna ligera variación en función de la concesión de licencia de Primera Ocupación por parte del Excmo. Ayto. de Almuñécar.

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

Previsiblemente 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 Málaga 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 la oficina de NALMAR ESTATE, sitas en el Puerto Deportivo de Marina del Este, Local P.1.4, Almuñécar (GRANADA) con teléfono 621 21 14 63.

19. Otra información adicional.

Cualquier otra información, documentos o aclaraciones referidas a la vivienda o al contenido de este documento será facilitada en nuestra oficina del Puerto Deportivo de Marina del Este.

En Almuñécar a, xxx de XXXXXX de 2.022.

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. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con DNI.XXXXXXXXXX-X, manifiesta haber recibido la nota explicativa sobre el precio, formas de pago y documento informativo abreviado referentes a la vivienda situada en, Planta XX Tipo X de la promoción ICON MARINA. FASE 2 de 49 viviendas en el Puerto Deportivo de Marina del Este, cuyo promotor es NALMAR ESTATE, S.L., y que gestiona NALMAR ESTATE, 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, las fechas 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 Almuñécar a, XX de enero de 2022.

FIRMA:

Fdo: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX