

Decreto 218/2005 – Anexo II

D.I.A.- Documento informativo abreviado en la venta de viviendas

Estepona, de De.....

Datos Generales

1. Promotor: VARIA IKASA SCENIC SL con CIF B87814075, domiciliada en Madrid, calle Altamirano, 35, Madrid, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada el 20 de abril de 2017 por el Notario de Barcelona D. Ariel Sultán Benguigui, bajo el número 2.032 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid , al tomo 35.924, folio 120, hoja M-645.476.

2. Agencia inmobiliaria o intermediario:

- Nombre y Razón social:
- Domicilio:
- Datos de inscripción en el Registro Mercantil:

3. Proyectista y Dirección de obra: Hugo Matías Torrico Camacho, colegiado del COA Málaga, con número 860, con domicilio en Hotel Puente Romano local 27, 29602, Marbella.

4. Empresa constructora: Construcciones Bonifacio Solís S.L.

5. Licencia de obras: Concedida en fecha 5 de julio de 2017. Número de expediente 22090/2016.

6. Fase de ejecución al día de la fecha: Cimentación y Estructura.

7. Fecha cierta de entrega: 1^{er} Trimestre 2020

Información del Inmueble

8. Título jurídico que el promotor tiene sobre el solar:

Que la vendedora es dueña en pleno dominio de la Parcela R-8 del SUP R-4 LAS MESAS del PGOU de Estepona (Málaga), finca registral nº 63.635 del Registro de la propiedad número uno de Estepona, adquirida por aportación mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid Don Emilio Sanchez-Carpintero Abad, con fecha 26 de junio de 2017, con el número 468 de orden de su protocolo. Con referencia catastral 6131104UF0363S0001FE.

Sobre la citada parcela se está ejecutando el “Residencial iKasaScenic”, sito en calle Hungría, nº1 de Estepona. Compuesto por 74 viviendas, 74 trasteros, 141 plazas de garaje, 7 plazas de aparcamiento exterior y zonas comunes.

Respecto al citado inmueble con sus elementos comunes aún no se ha otorgado escritura pública de declaración de obra nueva y división horizontal.

9. Descripción y superficies útiles del inmueble y anejos:

Dentro del citado inmueble, se encuentra la **vivienda X**, portal X, puerta X. Consta de X dormitorio/s, X baño/s, x aseo/s y x terraza/s.

En la siguiente tabla quedan reflejadas las superficies útiles y construidas de cada elemento.

SÚP. ÚTIL m ²			SÚP. CONSTRUIDA m ²					
VIVIENDA	TERRAZA	SOLARIUM	VIVIENDA	TERRAZA	SOLARIUM	TOTAL VIV. con ZC	SUPERFICIE CONST. TOTAL	SÚP. m ² JARDÍN
								-

Lleva como anejos las plazas de garaje **X** con XXXX m² útiles y **X** con XXXX m² útiles, y el trastero **X** con XXXX m² útiles.

10. Planos:

Se adjuntan como anexos a este documento los planos a escala mínima 1:100:

- Plano general del emplazamiento de la vivienda
- Planos de planta de amueblamiento y cotas de la vivienda y de los anejos adscritos a la misma.

11. Memoria de calidades:

Se adjunta como anexo a este documento.

12. Descripción de instalaciones:

12.1. Descripción de la instalación de fontanería y saneamiento

a) Fontanería: Se colocará un contador totalizador en la fachada de la parcela y un contador contraincendios con los elementos y equipos de la instalación que lo requieran. En cada bloque se colocará centralización con contadores para las viviendas y uno para las zonas comunes de escalera. Se dispondrá de armarios (hasta 16 suministros) o cuartos de contadores a nivel de planta baja.

Para la red de agua fría, se ha previsto la ejecución de varias acometidas para todo el edificio, hasta los cuartos de contadores ubicados en los distintos portales de planta baja. Desde dichos cuartos de contadores, parte la derivación a las viviendas hasta llegar a cada una de ellas.

Una vez dentro de la vivienda, se ramifica buscando los cuartos húmedos, tales como cocina, lavadero, aseo y/o baños (según tipo de vivienda). Cuenta con una llave de corte general, y otra llave de corte en cada uno de dichos cuartos húmedos, a partir de las cuales se ramifica la instalación de nuevo buscando cada uno de los aparatos o elementos a los que hay que abastecer de agua fría.

En el caso de la red de agua caliente, la instalación es de tipo individual, es decir, cada vivienda dispondrá de un acumulador de 180 / 260 l (s/tipología). Por tanto, la red de agua caliente parte desde dicho acumulador hasta los distintos cuartos húmedos a los que hay que abastecer de agua caliente.

b) Saneamiento: En lo que a la red de saneamiento se refiere, el edificio contará con un sistema de recogida de aguas separativo consistente en:

- La red de recogida de aguas pluviales, que sirve a terrazas y cubierta. Dicha instalación estará constituida por conductos y bajantes de PVC de diversos diámetros.
- La red de saneamiento de aguas residuales, esta red recogerá las aguas fecales de viviendas y garajes. Dicha instalación estará constituida por conductos y bajantes de PVC de diversos diámetros.

Ambas redes discurren de forma independiente por el edificio. Todas las arquetas son prefabricadas de polipropileno o de ladrillo. En las cubiertas y terrazas se colocarán sumideros sifónicos.

Por el techo de la planta inferior, se recogen las aguas de los distintos locales húmedos, y desde ahí se conducen a las distintas bajantes. Estas bajantes se recogen por la red colgada del techo del garaje o en la red enterrada

del sótano según los casos, y desde ahí hasta la acometida a la red general, siguiendo en todo momento las indicaciones de la compañía suministradora. Las canalizaciones horizontales son de PVC de distintos diámetros según cálculo, y tendrán una pendiente mínima de 1%.

- Bajantes y colectores: En los tramos rectos, en cada encuentro o acoplamiento tanto en horizontal como en vertical, así como en las derivaciones, se dispondrán registros constituidos por piezas especiales, de tal manera que los tramos entre ellos no superen los 15 m.

Se dispondrá de separador de grasas cuando se prevea que las aguas residuales del edificio puedan transportar una cantidad excesiva de grasa o de líquidos combustibles que podría dificultar el buen funcionamiento de los sistemas de depuración. Puede utilizarse como arqueta sifónica. Debe estar provista de una abertura de ventilación, próxima al lado de descarga, y de una tapa de registro totalmente accesible para las preceptivas limpiezas periódicas.

Las bajantes de aguas residuales deben prolongarse al menos 1,30 m por encima de la cubierta del edificio, si ésta no es transitable. Si lo es, la prolongación debe ser de al menos 2,00 m sobre el pavimento de la misma.

- Elementos Especiales: Deben instalarse válvulas anti-retorno de seguridad para prevenir las posibles inundaciones cuando la red exterior de alcantarillado se sobrecargue, particularmente en sistemas mixtos (doble clapeta con cierre manual), dispuestas en lugares de fácil acceso para su registro y mantenimiento.

12.2. Descripción de la instalación de electricidad

Para la instalación eléctrica de la vivienda se ha adoptado un nivel de electrificación adecuado al uso que se pretende, teniendo en cuenta lo indicado en la ITC-BT-010 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión REBT 842/2002. Consta de una serie de circuitos interiores, como son:

1. Iluminación
2. Tomas de uso general
3. Cocina y Horno
4. Lavadora y Lavavajillas
5. Baño y cocina
6. Acumulador.
7. Aire Acondicionado.
8. Frigorífico
9. Exteriores – terrazas

Los circuitos mencionados irán protegidos mediante magneto-térmicos que irán alojados en un cuadro situado en la entrada de la vivienda y mediante un diferencial. El reparto de puntos de luz y tomas de corriente queda reflejado en el plano correspondiente de estado definitivo de obra del Libro del Edificio.

12.3. Descripción de la instalación de climatización

Se prevé la instalación de un sistema individual para cada vivienda con las unidades exteriores ubicadas en el tendedero.

Debido al número de zonas a tratar, y deseando tener control de temperatura y funcionamiento independiente en cada zona (FRIO o CALOR), para lograr mayor nivel de confort y sectorización, el sistema propuesto es un sistema bomba de calor de la marca DAIKIN. Formado por una unidad exterior en tendedero, y una unidad interior tipo fancoils para climatización por aire frío o calor.

Sistema formado por los siguientes elementos principales:

- A. Unidades Interiores, tipo fancoils, marca DAIKIN, para tratamiento de aire, de baja silueta y bajo nivel sonoro, compuesto por batería con tubos de cobre y aletas de aluminio para el intercambio agua-aire y ventiladores tipo centrífugo, termostatos de control de temperatura ambiente, electrónico, programador horario de funcionamiento y control de velocidad.
- B. Unidad exterior aire-aire Bomba de Calor inverter marca DAIKIN para producción de frío-calor, para ubicación en intemperie, con compresor inverter y ventiladores axiales. Red de tubería desde unidad exterior hasta unidades interiores de tratamiento de aire, en cobre aislado con coquillas elastoméricas (según reglamento RITI).
- C. Distribución de aire tratado mediante conductos de fibra de vidrio, con cara exterior en aluminio, interior fibra absorbente acústico, modelo CLIMAVER NETO para canalizarlo hasta las rejillas, tipo rejilla lineal en los distintos habitáculos.
- D. Red de tubería
 - 1.- Conexión entre unidad exterior e interior: desde unidad exterior hasta unidad interior, en cobre recocido, unión soldadura dura, aislamiento con coquilla espesor según norma RITE.
 - 2.- Red de distribución de agua climatizada: Bitubular desde lavadero a equipos fancoils con tubería en materiales plásticos como prevención contra la corrosión e incrustaciones, aislados con coquillas elastoméricas (según reglamento RITI), llaves de independización y electroválvula 2 vías en cada unidad fancoils.

Cuadro de control, protección y maniobra, en lavadero/ cuadro general. Diseñado y fabricado expresamente para las necesidades de las instalaciones. Minimizando las operaciones del usuario a la elección de la estacionalidad (On verano / On invierno / Off todo).

12.4. Descripción técnica de las telecomunicaciones

La instalación de telecomunicaciones se ha planteado en cumplimiento del Reglamento actualmente en vigor en materia de infraestructuras comunes en edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones.

En las viviendas se han adoptado una serie de tomas para la recepción de televisión terrestre y de telefonía, así como la previsión para incorporar la televisión por satélite y los servicios de telecomunicaciones de banda ancha, adecuándose a las características particulares de las viviendas.

12.5. Descripción de la protección contra incendios

La protección contra incendios se ha previsto según CTE. El objetivo de las exigencias básicas de Seguridad en caso de Incendios es “reducir a límites aceptables el riesgo derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento”.

El edificio dispondrá de los medios de evacuación adecuados para que los ocupantes puedan abandonarlo o alcanzar un lugar seguro dentro del mismo en condiciones de seguridad. Además, contará con los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible la detección, el control y la extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes.

Así, según las condiciones de las viviendas y del edificio, no debe haber más de 15 metros de recorrido libre de evacuación sin estar protegido por un extintor. Se instalará para su cumplimiento un extintor portátil en las zonas comunes, y se colocará en lugar visible cerca de la escalera. Además, se realizará una compartimentación de las vías de evacuación mediante puertas cortafuegos, según se exija en la normativa citada.

- **Sistema de boca de incendios equipada (BIES):** En el actual proyecto se va a realizar el diseño y dimensionado de una red de BIES como sistema de protección contra incendios fijos y de tipo activo. La boca

de incendios equipada debe instalarse en lugares donde debido a su elevada ocupación o tránsito de personas, se precise un sistema de extinción fácil de usar y eficaz:

- A menos de 5 m de las salidas de cada sector de incendios.
 - A menos de 50 m de la siguiente BIE más cercana, protegiendo todo el sector.
 - El centro de la BIE, como máximo, a 1,5 m del nivel del suelo.
 - La red de tuberías deberá proporcionar durante una hora, una presión dinámica mínima de 2 bar en la lanza.
- **Sistema de detección automático en el aparcamiento:** En la planta bajo rasante al tratarse de un aparcamiento, es de obligado cumplimiento establecer un sistema de detección de incendios pues la superficie excede los 500 m². Los detectores deben ser distribuidos de forma que ningún punto del techo quede a una distancia horizontal mayor del diámetro máximo de un detector. Además, se instalará en la planta en la que se ubica:
- Extintores portátiles, cada 15 m de recorrido y desde cualquier origen de evacuación.
 - Instalación de detección y alarma, mediante detectores situados en el techo de dicha planta.
 - Boca de incendios equipada con manguera, distribuidas por zonas de uso común.
 - Vías de evacuación señalizadas y compartimentadas con puertas cortafuegos, según normativa.
- **Sistema de suministro de seguridad de energía:** Los sistemas de seguridad proyectados son:
- Alumbrado de Emergencia, mediante aparatos autónomos de emergencia.
 - Sistemas de Protección contra Incendios, grupo de bombeo compuesto por bomba, para Red de Boca de Incendio Equipadas (BIES), alimentado por el suministro de socorro en caso de fallo del suministro eléctrico normal, para el que se proyecta un grupo electrógeno. La alimentación de los servicios de seguridad se proyecta automática, con corte breve. La alimentación al grupo contra incendio se hace desde el grupo electrógeno para garantizar el suministro aún cuando se corte la alimentación del suministro normal.

12.6. Descripción del sistema de depuración de piscina

Sistema de depuración formado por:

- Filtro de arena de sílex con válvula lateral.
- Bombas auto aspirante en material plástico con pre-filtro de gran capacidad.
- Tratamiento de desinfección automática del agua por electrolisis de sal.

13. Descripción general del edificio o urbanización, zonas comunes y servicios accesorios:

La parcela motivo de esta proposición se ubica sobre una ladera semiárida, orientada al sur-sureste con vistas directas por su ubicación sobre el mar Mediterráneo.

La proposición busca, en principio, aprovechar la orientación y vistas para todos o el máximo de las viviendas. Como concepto general, se desarrolla la promoción buscando la topografía del solar y la creación de una nueva topografía propia, un jardín protegido y aterrazado. Este nuevo paisaje interno y sus recorridos se vuelcan sobre una gran terraza mirador del conjunto que permite observar y dominar visualmente el potente entorno geográfico.

Respecto del objeto arquitectónico, se busca descomponer el volumen mediante el manejo de las alturas, bajándola a medida que avanzamos por el terreno. Por otro lado, se busca una expresión de fachadas rica en detalle y movimiento, de manera de insertar el edificio dentro del paisaje y no sobre él y dotando de un carácter más contemporáneo que perdure en el tiempo.

El conjunto residencial consta de 7 bloques cada uno con dos portales y dos plantas de sótanos en algunos de estos bloques. El bloque 5 además consta de una planta de semisótano en el cual se desarrolla una zona de almacén para las zonas comunes de la promoción y recinto para gimnasio de uso exclusivo de la urbanización.

Consta de dos accesos peatonales, cuatro accesos de tráfico rodado y un vial interior privado que da acceso a los edificios que se encuentran en la ladera norte del solar, además de una caseta de control, donde se desempeñan la actividad de control y vigilancia.

La circulación vertical se resuelve mediante 10 escaleras y 10 ascensores siendo una de servicio para el acceso al nivel de piscina, los ascensores recorren todos los niveles. Todo el recorrido interior de la promoción se resuelve mediante escaleras, ascensores y rampas para evitar barreras arquitectónicas.

Se proyectan **diversas tipologías de viviendas:**

- Tipología 1: Consta de 1 dormitorio con baño en suite y armario con vestidor, cocina tipo americana, salón – comedor.
- Tipología 2: Consta de 2 dormitorios, uno de ellos con baño en suite y armario con vestidor, un dormitorio independiente con armario, baño, cocina tipo americana, salón – comedor.
- Tipología 2 Bis: Consta de 2 dormitorios independientes con armario, baño, aseo, cocina tipo americana y salón – comedor.
- Tipología 3: Consta de 3 dormitorios, uno de ellos con baño en suite y armario con vestidor, dos dormitorios independientes con armario, baño independiente y un aseo, cocina tipo americana, salón – comedor.
- Tipología 4: Consta de 4 dormitorios, uno de ellos con baño en suite y armario con vestidor, tres dormitorios independientes con armario, baño independiente y un aseo, cocina tipo americana, salón – comedor
- Tipología 5: Consta de 5 dormitorios, uno de ellos con baño en suite y armario con vestidor, cuatro dormitorios independientes con armario, dos baños independientes y un aseo, cocina tipo americana, salón – comedor.
- Tipología Ático - Solárium, esta tipología se desarrolla en la última planta y tiene acceso desde el interior de la vivienda con salida a cubierta mediante un casetón, se proyectan 9 de estas tipologías.

Se establecen unos jardines de uso privativo a las viviendas de planta baja que puedan tener acceso, éstos se reflejan en los planos de ventas y de arquitectura, el resto de la parcela se plantea de jardín y zonas comunitarias.

Se proyecta una piscina. Los servicios de aseos a ésta se encuentran debajo de la misma, con un fácil acceso.

14. Cargas y servidumbres de la vivienda, instalaciones o accesos:

Sobre cada vivienda pesarán únicamente las posibles cargas derivadas de la financiación de la construcción. En ese caso, se distribuirán proporcionalmente las cantidades sujetas a la hipoteca adquirida por la promotora y se detallarán particularmente sobre cada vivienda.

No se contemplan servidumbres excepto las imprescindibles de paso de instalaciones que recorran el edificio en sentido vertical (ventilación, saneamiento, fontanería, acondicionamiento térmico, electricidad y telecomunicaciones). Estos espacios serán definidos en el correspondiente proyecto de ejecución.

Aspectos económicos

15. Precio y Forma de Pago

PRECIO	IMPORTE €	IVA € sujeto a tipo vigente	TOTAL €
Precio vivienda, anejos y 2ª plaza	341.000	34.100	375.100
Total PRECIO	341.000	34.100	375.100

FORMA DE PAGO	IMPORTE €	IVA € sujeto a tipo vigente	TOTAL €	FECHA
Total ENTREGA A CUENTA	102.300	10.230	112.530	
RESERVA	8.000	800	8.800	-
CONTRATO	26.100	2.610	28.710	-
CANTIDAD APLAZADA	51.150	5.115	56.265	
Nº de Recibos		12	Periodicidad: Mensual	Vencimiento: 10 de mes
Importe Recibos	4.262,50	426,25	4.688,75	-
Importe Final	17.050	1.705	18.755	1er Trim. 2020
Total a ESCRITURA	238.700	23.870	467.390	

Máxima cantidad aproximada a subrogar en préstamo hipotecario	238.700 €
---	-----------

Los precios tienen una validez de 15 días naturales a partir de la fecha de emisión de este documento.

16. Tributos y aranceles de todo tipo que graven la operación y que corresponden al adquirente:

- Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)
- Impuestos sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD)
- Honorarios de notaría correspondientes a la Escritura de Compraventa.
- Honorarios de inscripción registral
- Gastos de tramitación de escrituras de compraventa
- Cualquier otro tributo o gasto que conforme a Ley corresponda al comprador.

17. Las cantidades entregadas a cuenta se garantizarán conforme a Ley:

- Nombre de la entidad garante: Banco Sabadell
- Domicilio de la entidad garante: Calle Altamirano nº3, Madrid (28008)
- Código Cuenta exclusiva para ingreso de cantidades anticipadas:
IBAN ES77 0081 0119 7900 0163 9970

Condiciones del contrato

- El contrato de compraventa se redactará según la legislación vigente aplicable, conteniendo las cláusulas generales y especiales que se establezcan de mutuo acuerdo entre la compradora y la vendedora.
- El consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan al vendedor.
- El comprador tiene derecho a la elección del notario.
- Existe la posibilidad de que cualquiera de los contratantes se comprometa recíprocamente para elevar a escritura pública la compraventa desde que hubiera intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.
- El consumidor tiene derecho a solicitar una copia del modelo contractual que vaya a utilizarse.

Otras consideraciones

La documentación acreditativa del contenido de este documento informativo se encuentra a disposición del consumidor para su consulta en Estepona (Málaga), C/ Hungría nº 1.

La información facilitada por la promotora a través del presente documento tiene carácter meramente informativo, sin que por tanto suponga reserva alguna sobre el inmueble descrito.

Decreto 218/2005 – Anexo IV

Justificación entrega documentación informativa

Don/Doña, con
DNI....., teléfono..... y correo electrónico
....., manifiesta haber recibido el Documento Informativo
Abreviado en la venta de viviendas (D.I.A.), donde se incluye la nota explicativa sobre el precio y las formas de
pago referentes a la **vivienda X** y sus anejos vinculados: garajes **X** y **X**, y trastero **X**.

El D.I.A. entregado especifica 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 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 interés es fijo o variable; en este último supuesto, el índice de referencia y el margen; el número 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 cualesquiera 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.

Recibí en Estepona, a de de

Fdo.:

Conforme al REGLAMENTO (UE) 2016/679 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 27 de abril de 2016, le informamos de que los datos que se recogen en el presente pasarán a formar parte de un fichero denominado CLIENTES titularidad de VARIA IKASA SCENIC SL con CIF B87814075. Los datos se recogen con el objeto de mantener la relación contractual y gestión interna empresa-cliente. Estos se conservarán mientras no se solicite la supresión por el interesado y no se cederán a terceros salvo obligación legal.

VARIA IKASA SCENIC SL, garantiza que todos los datos personales contenidos en el presente documento serán utilizados con la finalidad arriba mencionada, en la forma y con las limitaciones y derechos que concede la L.O. 15/1.999 de Protección de Datos de Carácter Personal. Sin perjuicio de todos los derechos que les asisten en virtud de la norma antes citada, y especialmente, de la posibilidad de ejercitar gratuitamente los derechos de oposición, acceso e información, rectificación, cancelación de sus datos sin efectos retroactivos, que podrán ser ejercitados dirigiendo comunicación por escrito al responsable del fichero, calle Altamirano, 35, local, 28008, Madrid.

Si no desea recibir comunicaciones futuras por parte de VARIA IKASA SCENIC SL marque esta casilla: