

INMOVALORA⁺

Real Estate Group

DOSSIER COMERCIAL

RESIDENCIAL **OSARIO**

Nº 6 . Aviso Legal

Nº 6 . Aviso Legal Residencial OSARIO



I . AVISO LEGAL

1 . SUPERFICIES

Para la obtención de la superficie de la parcela sobre la que se ha calculado el aprovechamiento máximo edificatorio de la promoción, se ha realizado por parte de **Aehabitat Desarrollos Inmobiliarios S.L.** medición topográfica exhaustiva incluyendo la obtención de coordenadas georreferenciadas de los vértices del solar.

Las superficies construidas de cada uno de los inmuebles especificadas en la documentación comercial remitida al cliente, han sido calculadas en base a la ordenanza de aplicación regulada en el PGOU/NNSS del municipio correspondiente a la ubicación de la promoción; para el supuesto de aprovechamiento máximo en m²/techo.

Dichas superficies construidas no serán vinculantes y, por tanto, no serán definitivas hasta el momento de la concesión de licencia de obra, pudiendo ser objeto de aumento o reducción sobre el supuesto inicial por circunstancias de la propia construcción tales como medianeras aspectos constructivos y de índole técnica, vicios ocultos, etc. no controlados ni conocidos por **Aehabitat Desarrollos Inmobiliarios S.L.** en el momento de la información comercial realizada al interesado.

En el caso de aumento/reducción de la superficie construida, el precio de comercialización del inmueble fijado en el acta de depósito suscrita por el cliente ante notario en el momento de la reserva podrá ser objeto de revisión en la parte proporcional correspondiente a los siguientes conceptos:

- Coste de construcción, acometidas y demolición.
- Coste de boletines necesarios para contratación de suministros.
- Coste de licencias, tasas y permisos necesarios para obtención de licencia de obra y licencia de primera ocupación.

2 . CONCEPTOS QUE INTEGRAN EL PRECIO DE COMERCIALIZACIÓN

El precio de comercialización ofertado integra todos los conceptos necesarios para la obtención de la licencia de ocupación del inmueble. El importe de los citados conceptos no podrá ser objeto de aumento durante el proceso de comercialización, gestión de licencia y/o construcción, a excepción de los detallados a continuación:

- Coste del terreno.
- Coste de construcción.
- Coste de licencias y tasas.
- Coste de honorarios técnicos, de corretaje, de gestión y asesoramiento.
- Costes publicitarios.
- Costes de servicios técnicos. [Geotécnico, etc.]

Nº 6 . Aviso Legal

Residencial OSARIO



II . AVISO LEGAL

En el caso de aumento del coste de construcción, en todo caso, la gestora facilitará al cliente comparativa detallada con un mínimo de tres presupuestos de empresas constructoras, devengándose las siguientes actuaciones en base a la tipología del cliente:

a.- **Cooperativa de Viviendas** > Se estará a lo dispuesto en el artículo 17. Causas y efectos de la baja de la persona socia y/o la cooperativa de los estatutos a través de su consejo rector podrá instar formalmente a la gestora para que solicite presupuesto de obra a un máximo de tres empresas constructoras no incluidas en la comparativa inicial.

b.- **Autopromociones** > El cliente podrá solicitar a la gestora que se realicen variaciones de las calidades correspondientes a materiales e instalaciones siempre dentro de los límites marcados por la legislación de aplicación y/o instar formalmente a la gestora para que solicite presupuesto de obra a un máximo de tres empresas constructoras no incluidas en la comparativa inicial.

3 . SELECCIÓN EMPRESA CONSTRUCTORA

El cliente podrá proponer y/o seleccionar una empresa constructora diferente a las tres empresas ofertadas por la gestora en la comparativa inicial remitida por la misma. En caso de que el cliente seleccionara para la construcción del inmueble una empresa constructora diferente a las tres presentadas inicialmente por la gestora, este se compromete a que en el **CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRA** suscrito entre propiedad y constructora se articularán las herramientas necesarias para que la gestora sea la que apruebe el abono de las certificaciones mensuales, una vez emitidas por la empresa constructora y revisadas con el visto bueno por la dirección facultativa.

4 . PLAZOS

El plazo de entrega del inmueble terminado especificado en la documentación remitida al cliente [Plan de etapas y D.I.A.] podrá ser objeto de revisión al alza o a la baja en función de la variación de los plazos correspondientes a los siguientes hitos, los cuales no son controlados por la gestora:

- Plazo de comercialización.
- Plazo de concesión de licencia de obras.
- Plazo de solicitud y formalización de préstamo promotor.
- Plazo de concesión de licencia de primera ocupación.

* El resto de hitos serán regulados por contrato de prestación de servicios con plazo de realización determinado, pudiendo el cliente solicitar indemnización económica en caso de incumplimiento en base a lo descrito según los artículos 1.100 a 1.124 de Código Civil, ambos inclusive.

INMOVALORA⁺

Real Estate Group

Nº 6 . Aviso Legal Residencial OSARIO



III . AVISO LEGAL

5 . TASACIÓN

La información remitida al cliente en relación con la forma de financiación para la adquisición del inmueble, ha sido realizada bajo el supuesto de concesión de préstamo promotor sobre un importe igual o superior al 75% del valor de comercialización del mismo.

En el caso de que una vez solicitada la realización de tasación por parte de una sociedad de tasación homologada por el Banco de España, ésta consignara un valor de tasación inferior al de comercialización, el cliente deberá aportar la diferencia económica no financiada por la entidad de crédito seleccionada.

En el caso de variación de la política de financiación destinada a la adquisición del terreno sobre el que se desarrolla la promoción de referencia, el cliente/cooperativa de viviendas deberá aportar la diferencia económica no financiada por la entidad de crédito seleccionada.

6 . DOCUMENTACIÓN LEGAL

Una vez realizada la reserva, la gestora remitirá al cliente la siguiente información complementaria al dossier comercial remitido inicialmente:

- Estudio económico desglosado por conceptos.
- Contrato de gestión de comercialización de terreno suscrito entre la propiedad y la gestora.
- Modelo de contrato de gestión entre el cliente/cooperativa de viviendas y **Aehabitat Desarrollos Inmobiliarios S.L.**

En base a dicha información, y antes de la realización del siguiente hito en base a la tipología de cliente, éste se reserva el derecho a retirar la reserva depositada ante notario antes de la finalización del periodo establecido en el acta de depósito:

- Cooperativa > Firma de los estatutos por parte de los socios para la inscripción legal de la cooperativa.
- Autopromoción > Firma del contrato de prestación de servicios con la gestora.

7 . PROTECCIÓN DE DATOS

La información remitida y/o gestionada por la gestora se encuentra protegida y gestionada en base a lo especificado por Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

