




distrito natural
covivienda ecológica

GUÍA DE COMPRA



Soy Iñaki Alonso, arquitecto y CEO de Distrito Natural. Te doy la bienvenida a esta guía en la que se explican los pasos para la reserva y adquisición de tu nuevo hogar. Quisiera agradecer tu interés y compromiso en una vivienda de estas características, única por su carácter sostenible y colaborativo.

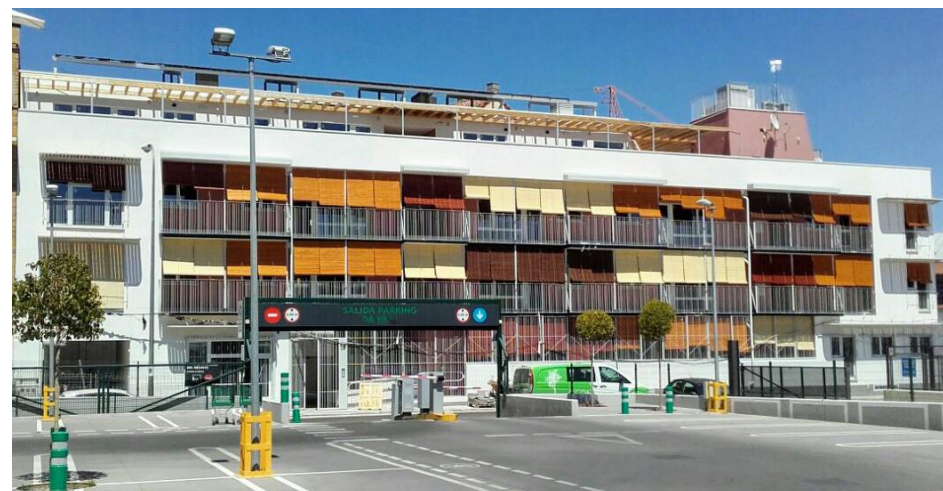
En 2020, sAtt Triple Balance, el estudio de arquitectura que fundamos hace casi 20 años, construyó el primer cohousing ecológico de nuestro país, **Entrepatrios-Las Carolinas**, en Madrid. Desde esta experiencia e impulso, lanzamos Distrito Natural como promotora de un nuevo modelo de hogar, la covivienda ecológica..

Una **vivienda altamente eficiente** gracias al diseño Passivhaus, que produce parte de su energía y es CO2nulo. Además, está construida con materiales sanos y de bajo impacto -como la madera certificada de la estructura-, productos reciclados y reciclables y acabados naturales de pintura y barniz vegetal.

A cada hogar privado y completamente equipado, se le suman otros **espacios comunitarios activos**, en los que desarrollar un nuevo paradigma de relaciones de vecindad. Y también de comunidad, algunos de estos lugares compartidos están diseñados para abrirse y relacionarse con las personas del barrio si se desea.

Todo ello, a través de la filosofía 'Triple Balance' que nos mueve desde hace dos décadas. Diseñamos y construimos desde la certeza de que la arquitectura y la construcción deben promover un triple beneficio o triple **impacto positivo: económico, social y ambiental.**

Encaramos un época decisiva, retos como el cambio climático o la soledad no deseada nos obligan a soñar un futuro con nuevas formas de vivir: edificios descarbonizados, que ahorran, que nos cuidan y que generan comunidades resilientes. **Hagamos el futuro realidad.**



Cohousing Entrepatrios - Las Carolinas (Octubre 2020)

Iñaki Alonso Echeverría. CEO de Distrito Natural.



Eres consciente de la forma en la que quieres habitar este mundo.
¿Buscas un hogar diferente?
Encúantralo www.distritonatural.es

¿ESTÁS
PREPARAD@?

1



Cuéntanos quién eres/sois.
Pasamos a la acción:
¡Comprometámonos!

¡PRE-RESERVA!

3

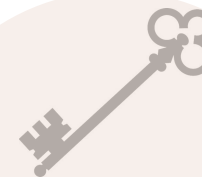


Firma **contrato de compraventa**
¡La compraventa queda formalizada!

Ya eres propietario de tu hogar y formas parte de la comunidad.

¡FIRMA!

5



¡Es el día! Firmamos la escritura y te entregamos tus llaves.

¡LAS LLAVES!

7

OBTENEMOS LA
LICENCIA DE OBRA

4

¡RESERVA!

Ha llegado el momento, ya eres nuestro vecin@. ¡Manos a la obra para convertir este sueño en realidad!

Comienza la cuenta atrás.

6

LA OBRA

Contamos con un equipo experimentado de profesionales. Trabajamos para que el proceso se desarrolle en tiempo y forma de la mejor manera posible.

Te/os acompañaremos durante toda la construcción.



LICENCIA DE
1ª OCUPACIÓN

8

**VIVE, COMPARTE
Y ¡DISFRUTA!**

Te ayudaremos con los trámites en el inicio de tu nueva vida, para que solo te preocupes de disfrutar tu nuevo hogar,



Conoce el proyecto y resuelve tus dudas, te acompañamos para garantizar que todo saldrá bien. ¡Estás tomando la mejor decisión para tu vida y para el planeta!

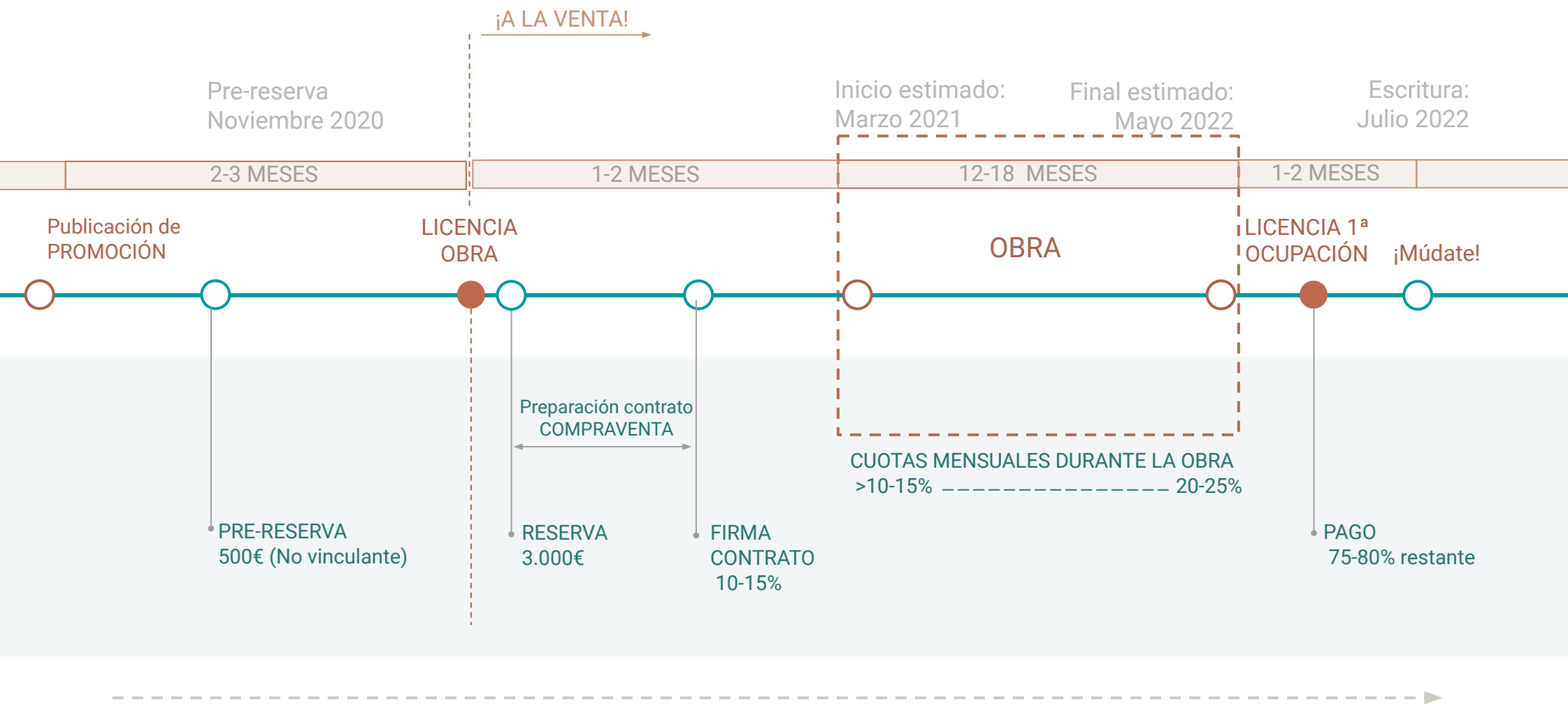
**DESCUBRE LA
PROMOCIÓN**

2



TIEMPOS ESTIMADOS

Edificio Talco



1 ¿ESTÁS PREPARAD@? Información previa

¿Cuánto puedes/quieres pagar?

Haz tus cuentas siendo realista, compara el precio de la vivienda con los ingresos de tu unidad de convivencia.

El precio de la vivienda no debería superar la cantidad de 5 veces los ingresos brutos anuales y el esfuerzo de compra (la cantidad destinada al pago de la vivienda) no debe ser mayor que el 35% de los ingresos netos mensuales de la unidad de convivencia.

También hay que tener en consideración los gastos iniciales de la compra de tu vivienda, que pueden oscilar entre un 10% y un 15% del precio total de venta y deberá desembolsarse al principio de la operación, a la firma del contrato de compraventa.

Otros gastos a tener en cuenta

IVA. En el caso de ser primera vivienda, se aplica el tipo reducido (10%), que se irá añadiendo en cada uno de los pagos.

AJD (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados). Este impuesto grava la escritura en la que se documente la transmisión de la vivienda por el importe de compraventa. En la Comunidad de Madrid está fijado en un 0,75 %.

Pagos, garantía y seguros

Al ser una compra sobre plano, los pagos se van haciendo según avanza el desarrollo de la promoción, normalmente tendrás que aportar un 10-15% al inicio, cuando ya está concedida la licencia de obras. Durante el tiempo en el que se ejecutan los trabajos de construcción tendrás que aportar otro 10% en cuotas mensuales, y en el momento de la entrega de llaves y firma de la escritura el 75-80% restante, existiendo la posibilidad de financiar esta parte. para lo que te ofrecemos financiación a través de banca ética.

Por supuesto, todas estas cantidades quedan avaladas, bien por una póliza de avales (avala el banco, normalmente el mismo banco que financia la promoción) o bien por una póliza de afianzamiento (avala una compañía aseguradora).

2 DESCUBRE LA PROMOCIÓN

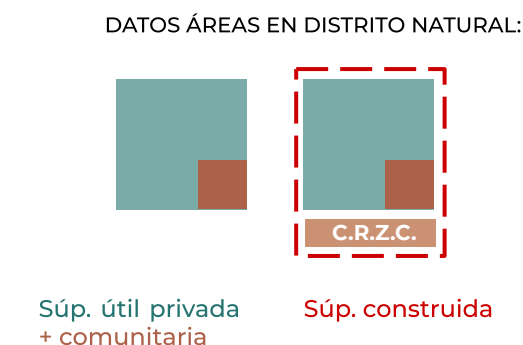
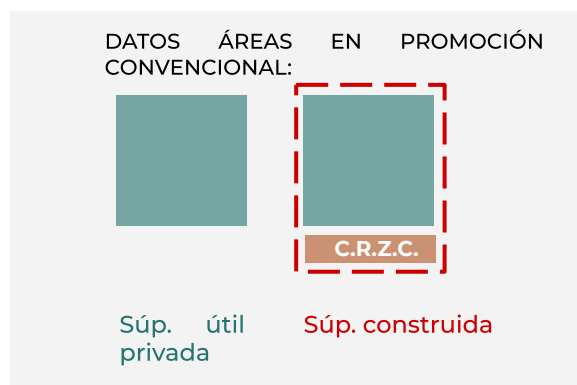
En el dossier informativo de cada promoción podrás conocer el proyecto más a fondo. Desde los criterios de diseño iniciales, hasta las características del edificio, la memoria de calidades, su certificación energética y las superficies de cada vivienda.

A diferencia de las promociones convencionales, en la covivienda ecológica distinguimos entre tres tipos de superficies:

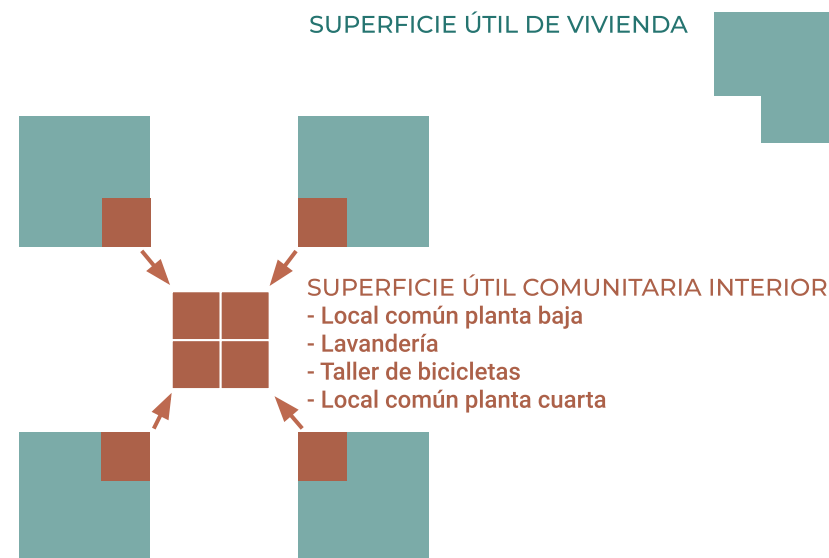
Superficie útil privada: es la superficie útil de la vivienda, sin contar el grosor de los muros, tabiques, etc.

Superficie útil comunitaria: es la superficie útil de los espacios comunitarios compartidos, sin contar el grosor de los muros, tabiques, etc..

Superficie construida con zonas comunes: es la superficie construida por vivienda a la que se añade la parte proporcional de elementos comunes: zonas de circulación, pasillos, escaleras, etc.



CÓMO SE FORMAN LAS SUPERFICIES DE ZONAS COMUNITARIAS:



*C.R.Z.C.= Coeficiente de Reparto Zonas Comunes

3 PRE-RESERVA

El **compromiso** es el primer paso en los trámites para la compra de tu nueva casa. Queremos conocerte y que nos conozcas. Para ello, ponemos a tu disposición la documentación sobre el proyecto que demuestra que estamos haciendo las cosas bien, no sabemos hacerlo de otra manera.

A través de un formulario, solicitaremos tus datos personales y de preferencia de vivienda, así como información financiera para realizar un análisis de tu solvencia y capacidad de pago.

La ley 10/2010 de 28 de abril, de Prevención de Blanqueo de Capitales, obliga a las empresas a acreditar el origen de los fondos para la adquisición de una nueva vivienda. Para cumplir con este requisito, también te pediremos que nos lo facilites a través de formulario.

Toda la información aportada se trata de forma confidencial y el análisis financiero se realiza “a ciegas”, es decir, separando estos datos financieros de los personales y analizándolos de forma anónima.

Junto al formulario con tus datos personales y financieros, para sellar el compromiso de pre-reserva, solicitamos una transferencia de 500€. Es un pago no vinculante, es decir, que corresponderá la devolución de la cantidad entregada como compromiso de pre-reserva en los siguientes supuestos:

- En caso de no superar el análisis de solvencia y capacidad de pago
- En caso de que se adjudiquen todas las viviendas antes de atender tu solicitud

APORTAMOS

1. Escritura de la sociedad
2. Escritura de apoderamiento
3. Listado de intervinientes
4. Documento pre-reserva

NECESITAMOS

1. El formulario de datos personales
2. Transferencia de 500€ para pre-reserva.
3. Documentación para análisis de solvencia y capacidad de pago

4 ¡RESERVA!

La licencia de obra es el permiso por parte del Ayuntamiento para poder empezar a construir, es una garantía de que el proyecto cumple con la normativa y con todos los requisitos necesarios.

Con la licencia de obra concedida, podrás elegir y señalar tu vivienda. Requiere el pago de 3.000€ en concepto de reserva además de la firma del contrato de reserva.

A partir de este momento empezamos a preparar el contrato de compraventa.

Junto con el contrato de esta reserva se formalizarán los siguientes documentos del proyecto en el estado más actualizado:

- PLANO DE SITUACIÓN
- PLANO DE LA VIVIENDA
- PLANO DEL SÓTANO (con plaza garaje asignada)
- CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

APORTAMOS

Anexo 1: Documentación Legal e información de proyecto disponible hasta la fecha.

- Nota simple del suelo.
- Licencia de Obra
- Dossier info proyecto + memoria calidades
- Documentos de proyecto:
 - Plano de situación
 - Plano de la vivienda
 - Plano del sótano.
 - Certificado eficiencia energética.
- Póliza del Seguro de cantidades

Anexo 2: Justificante de medio de pago (3.500€ + IVA)

Anexo 3: calendario de pagos

NECESITAMOS

1. ELIGE LA VIVIENDA

2. RESERVA:

-Firma del contrato de reserva.

-Transferencia de 3.000€ para reservar. (Vinculante)

5 FIRMA CONTRATO PRIVADO COMPRAVENTA

Con la firma del contrato privado de compraventa, tendrás que pagar el primer pago que será entre un 10-15% del coste de la vivienda, descontando los 3.500€ del compromiso de pre-reserva y la reserva.

Junto con el contrato de compraventa se formalizarán los siguientes documentos del proyecto en el anexo correspondiente:

- PLANO DE SITUACIÓN
- PLANO DE LA VIVIENDA
- PLANO DEL SÓTANO (con plaza garaje asignada)
- CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

Además, deberás aportar tu número de cuenta para domiciliar los recibos mensuales durante el desarrollo de la obra.

APORTAMOS

Anexo 1: Documentación Legal e información de proyecto disponible hasta la fecha.

- Nota simple del suelo.
- Licencia de Obra
- Dossier info proyecto + memoria calidades
- Documentos de proyecto:
 - Plano de situación
 - Plano de la vivienda
 - Plano del sótano.
 - Certificado eficiencia energética.
- Póliza del Seguro de cantidades
- Extracto declaración obra nueva

Anexo 2: Justificante de medio de pago (10%+ IVA)

Anexo 3: calendario de pagos.

Anexo 4: autorización domiciliación bancaria.

NECESITAMOS

- Firma contrato
- Transferencia 10-15% del importe de la vivienda
- N° cuenta domiciliación.

Una vez formalizada la compra, comenzarás a recibir información de seguimiento de los trabajos de ejecución de la obra.

Recibirás un informe trimestral en tu correo y, a través de nuestra web, podrás observar el avance de la construcción del edificio en cada una de las fases.

También te facilitaremos al menos tres visitas virtuales del espacio mediante tomas realizadas in-situ durante el proceso de obra.

También podrás visualizar la documentación técnica relativa a la obra, como pueden ser actas de las visitas de obra, modificaciones constructivas o estructurales que se realicen en ejecución, ensayos de control de calidad, etc...

Te propondremos una herramienta digital para que los futuros vecin@s os podáis ir conociendo y tejiendo los primeros lazos de la comunidad.

APORTAMOS

1. Seguimiento de la obra.
2. Visitas virtuales.
3. Documentación técnica.
4. Resolución de dudas.
5. Informe trimestral.

NECESITAMOS

1. Pago en mensualidades hasta cubrir otro 10% del importe total de la vivienda.

FASES DE OBRA

CIMENTACIÓN

ESTRUCTURA

CERRAMIENTO

INSTALACIONES

ACABADOS

7 AQUÍ ESTÁN TUS LLAVES. Documentación y escritura

Cuando la obra esté casi terminada, te invitaremos a que conozcas tu nueva vivienda y compruebes el estado de la misma, notificando si hay que hacer algún arreglo o repaso antes de la entrega.

Cuando se aproxime la entrega de la vivienda y teniendo en cuenta los pagos que has ido realizando a lo largo de la construcción llega el momento de la escritura. Para ello tendrás varias posibilidades de abonar la última cantidad prevista. Podrás subrogar el préstamo promotor, si así lo autoriza la entidad financiera, realizar el pago a través de financiación externa o bien realizar el pago al contado.

Una vez terminada la obra, el ayuntamiento revisará que el edificio se ha construido de acuerdo a la licencia de obra concedida previamente. Si todo está en orden, concederá la Licencia de Primera Ocupación, con este permiso ya se puede vivir en el edificio y sólo quedan los trámites de firma de la escritura

En el acto de firma de la escritura de Compraventa Distrito Natural hará entrega de la documentación a continuación detallada que necesitarás ya como propietario de la vivienda:

- Licencia de Primera Ocupación (LPO)
- Manual de uso y mantenimiento.
- Certificado de Calificación energética edificio terminado
- Boletines para contratar suministros.
- Copia del Seguro decenal.
- Copia de Estatutos de la Comunidad.
- Planos de instalaciones de tu vivienda.
- Extracto de la escritura del préstamo hipotecario.

APORTAMOS

1. Acta Final de Obra
2. Licencia Primera Ocupación
3. Distribución cargas Hipotecarias
4. Escritura de compraventa y División Horizontal
5. Entrega de llaves

NECESITAMOS

1. DNI/ NIE en vigor (original).
2. Justificantes de pago
3. Capitulaciones matrimoniales
4. Avals originales de las cantidades entregadas a cuenta.
5. Número de cuenta bancaria para domiciliar provisión de fondos y primera cuota de comunidad.
6. Cheque bancario por el importe total pendiente de pago al momento de la escritura.

8 VIVE, COMPARTE Y ¡DISFRUTA!

Talleres

Después de la mudanza, se propone un acompañamiento inicial a través de los siguientes talleres y temas para un mayor beneficio y disfrute del edificio:

- Taller de Uso del edificio (se proveerá también de un manual de uso del edificio)
- Taller de Ecología en el hogar
- Taller de dinámicas participativas

Además, se propondrá una administración de fincas que gestione la comunidad (cuentas, actividades, etc..)

Garantías

La ley de Ordenación de la Edificación (LOE) establece las siguientes garantías para reparar los daños ocasionados por vicios o defectos de la construcción:

- Durante 10 años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga, u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
- Durante 3 años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad.
- Dentro del plazo de 1 año, el constructor también responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

APORTAMOS

1. Talleres:

- Uso del edificio
- Ecología en el hogar
- Dinámicas participativas

2. Acompañamiento contrato de suministros.

¡CUÉNTANOS CÓMO ES LA EXPERIENCIA!

¿Qué podemos mejorar?

¿Tienes alguna sugerencia?

GLOSARIO DEFINICIONES

COVIVIENDA: comunidad en la que las personas puedan tener una vida privada cuando lo deseen, pero al mismo tiempo, dispongan de espacios de encuentro, cuidados y experiencias compartidas en el edificio y también con el barrio.

ZONAS COMUNITARIAS: espacios de encuentro de la comunidad cuyos usos son decididos por el conjunto de los vecinos; cocina compartida, espacio de trabajo, biblioteca, taller de bicicletas, grupo de consumo, etc...

SUPERFICIE ÚTIL: es el área usable de la vivienda, no se cuenta el grosor de los muros, tabiques, pilares, etc....

SUPERFICIE CONSTRUIDA: incluye todos los metros cuadrados que están dentro del perímetro de la vivienda, en el caso de un muro medianero, los metros se reparten entre los vecinos que comparten ese muro.

LICENCIA DE OBRA: es la autorización municipal para realizar las obras, para poder concederla, el ayuntamiento comprueba que el edificio proyectado cumple con la normativa urbanística vigente.

LICENCIA DE 1ª OCUPACIÓN: mediante esta licencia, la autoridad municipal acredita que el edificio se ha construido siguiendo las directrices del proyecto con el que se obtuvo la licencia de obra y que cumple con la normativa y todos los requisitos necesarios.

DIVISIÓN HORIZONTAL: La propiedad de un edificio se subdivide en unidades privadas a través del acto público y documentado de división horizontal

CAPACIDAD DE PAGO: es la cantidad máxima de tus ingresos, que puedes dedicar al pago de deudas.

SOLVENCIA: capacidad de una persona para hacer frente a sus obligaciones financieras, es decir, para devolver ahora o en el futuro las deudas ya contraídas o las que planea contraer.

SCORING: sistema de evaluación bancaria que permite predecir la posibilidad de impago de un préstamo analizando de forma automática la solvencia del cliente.

PROVISIÓN DE FONDOS: dinero que se adelanta al banco para pagar los gastos que genera la firma de la hipoteca.

SUBROGACIÓN: es el acto de sustituir una persona física por otra ante unas obligaciones o derechos, de manera que el nuevo titular se comprometerá con el cumplimiento del pago de esa deuda.

RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA: es la cantidad máxima por la que responde un bien hipotecado para el caso en el que el deudor no cumpliera con su obligación

SEGURO DECENAL: seguro que contrata el promotor para asegurar durante 10 años, los posibles daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a elementos estructurales, y puedan comprometer la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.