

# C/ OSMUNDO MARGARETO – SECTOR 3 - FASE 5



**INGUCASA**

Agencia Inmobiliaria



Promoción de viviendas adosadas en construcción independiente. Las viviendas se construyen colocándolas al lado una da la otra pero no comparten ningún elemento como ventilaciones, estructuras o cubiertas. Hay dos modelos de viviendas:

- Las viviendas adosadas de 2 plantas y se componen de PLANTA CALLE con salón, cocina, dormitorio, hall, baño, garaje y 2 jardines, en PLANTA PRIMERA disponen de 3 dormitorios, 2 terrazas y 2 baños. 199.500€ + IVA o 209.500€ + IVA
- Las viviendas Pareadas son de 3 Plantas; en BAJA: salón, cocina, dormitorio, hall, baño, y 2 jardines, PRIMERA disponen de 3 dormitorios, vestidor y 2 baños; SOTANO con garaje y merendero 247.000€+IVA



[Video en Youtube de Ingucasa](#)

<https://www.youtube.com/watch?v=2nVYcpta8tc>



**INGUCASA**

Agencia Inmobiliaria

**EDIFICACION** Las viviendas se edifican de manera individual aunque se sitúan al lado una de la otra, cada una cuenta con sus pilares, chimeneas de ventilación cubiertas, aislamientos independientes de la vivienda anexa

**MEMORIA DE CALIDADES.** Las viviendas cuentan con excelentes calidades como ventanas PVC Climalit blancas, puertas lisas de roble, pintura lisa, calefacción de Gas individual y ACS por Aerotermia al 50%, parquet flotante, alicatados en gres primera calidad, falso techo de escayola en pasillos, cocina y baños.

**MEJORAS PARTICULARES** En el caso de las mejoras se realizarán mediante contrato privado de mejoras entre la constructora y particular. Estas mejoras se comentarán con el Constructor o Aparejador quien se pondrá en contacto con cada cliente de manera individual. Se pueden contratar por anticipado o durante la obra.

**PROCESO** El proceso para la adquisición y edificación es el siguiente:

- 1- Señales con el propietario del suelo y con la inmobiliaria
- 2- Cita con el Arquitecto para posibles cambios de distribución
- 3- Elaboración de proyecto y visado del mismo
- 4- Solicitud de licencia de obras al Ayuntamiento
- 5- Obtención de licencia
- 6- Escritura el suelo a nombre del comprador + Declaración de Obra Nueva
- 7- Firma del préstamo de Auto-promotor si fuese necesario por el cliente
- 8- Firma del contrato de obra con el constructor
- 9- Pago de 20% menos retención de un 5%
- 10- Fin de Obra y entrega

**GARANTIAS DE OBRA** Al realizar los pagos de obra con un porcentaje de un 20% menos una retención del 5% de la cantidad, la garantía es total puesto que se paga una vez ejecutado y siempre de conformidad con el cliente. Cuando termina la obra, se abona el último 20% y las retenciones, siempre que se ha revisado por el Arquitecto, Ayuntamiento, Aparejador y comprador.

**FINANCIACION-AUTOPROMOCION.** Los clientes que necesiten financiación pueden firmar un préstamo de Autopromoción. El funcionamiento es similar a una hipoteca. La entidad financiera tasa el proyecto con licencia y pone a disposición del cliente un crédito, normalmente de 80% del precio, del que se puede disponer en función de las facturas que se presenten, como suelo o certificaciones de obra. Solo se abona la letra de la cantidad que se dispone y se concede hasta 2 años de carencia en el que solo se pagan intereses. Una vez finalizada la obra el préstamo pasa a ser una hipoteca normal.

### **REDISEÑO Y REFORMA.**

Primera visita Gratuita incluida al arquitecto para la modificación deseada. En caso de solicitar más visitas, modificaciones específicas o videos y planos 3D de cada vivienda, se tratará directamente con los arquitectos el coste de dichos servicios, ya que no están incluidos en los honorarios de proyecto.



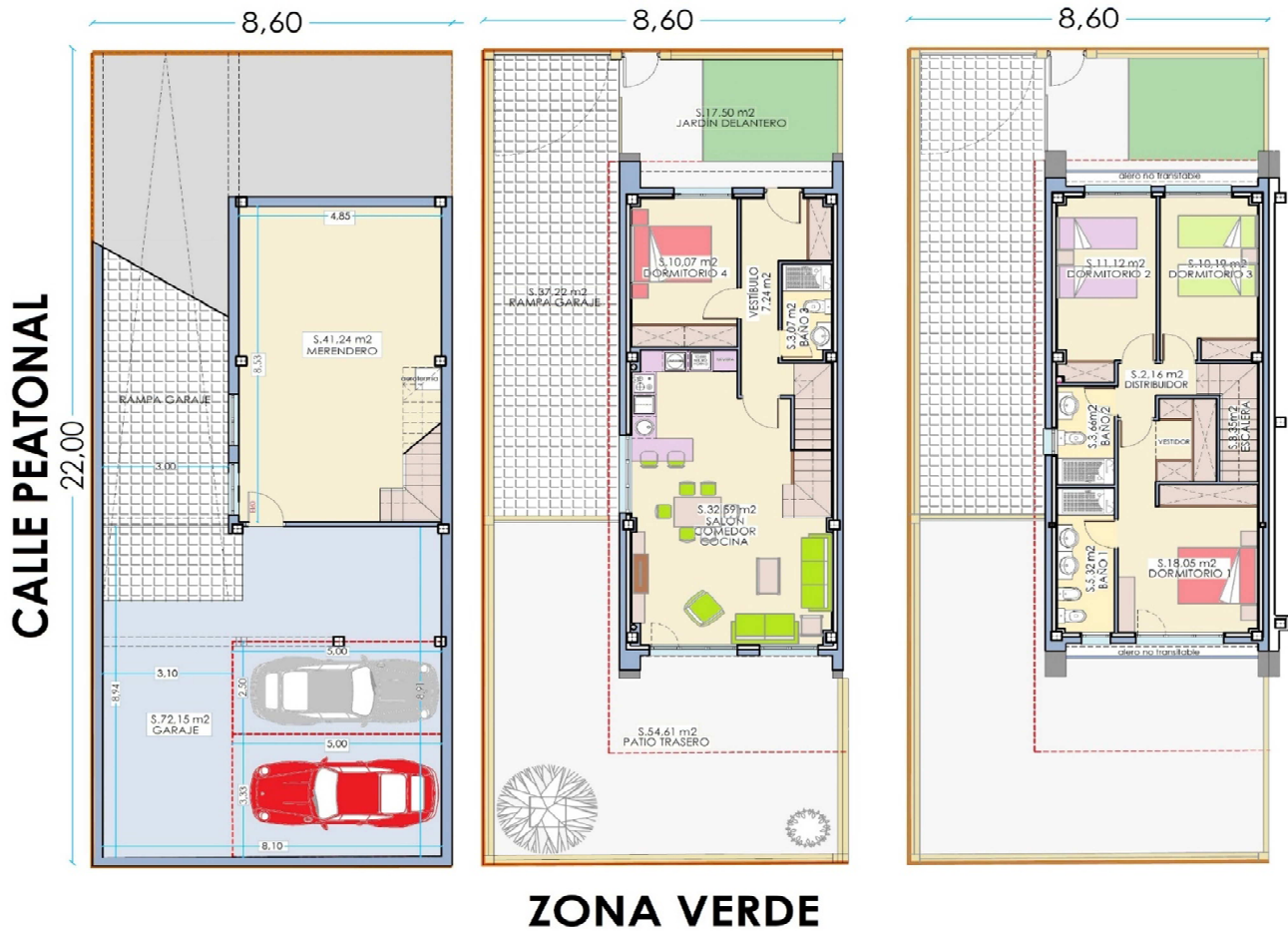
**VIVIENDA ESQUINA 1 – 260m2 Const/ 216,86 Útil**



**INGUCASA**

Agencia Inmobiliaria

## C/ OSMUNDO MARGARETO



### ZONA VERDE

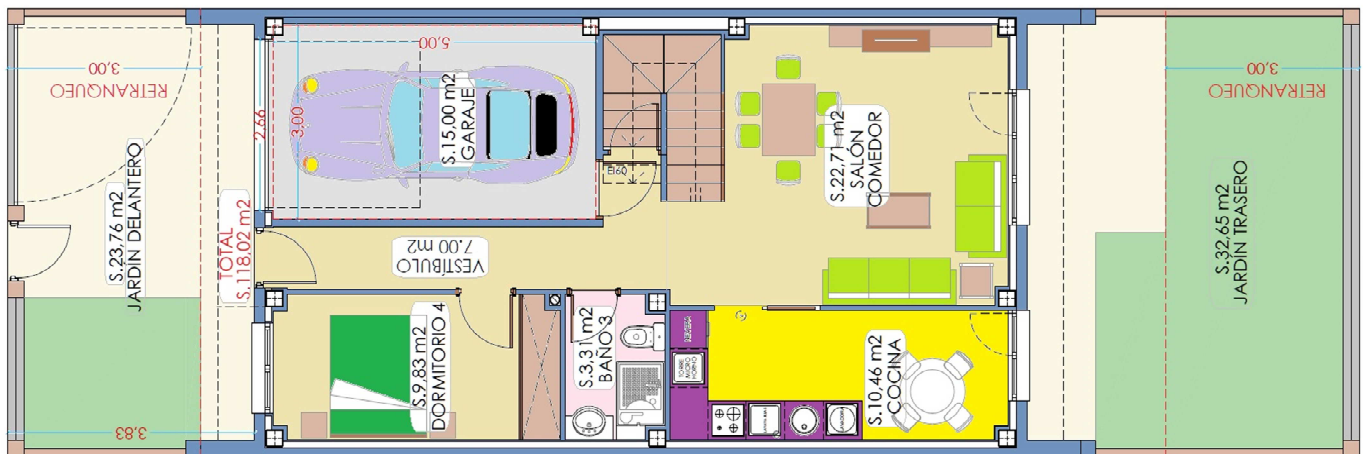
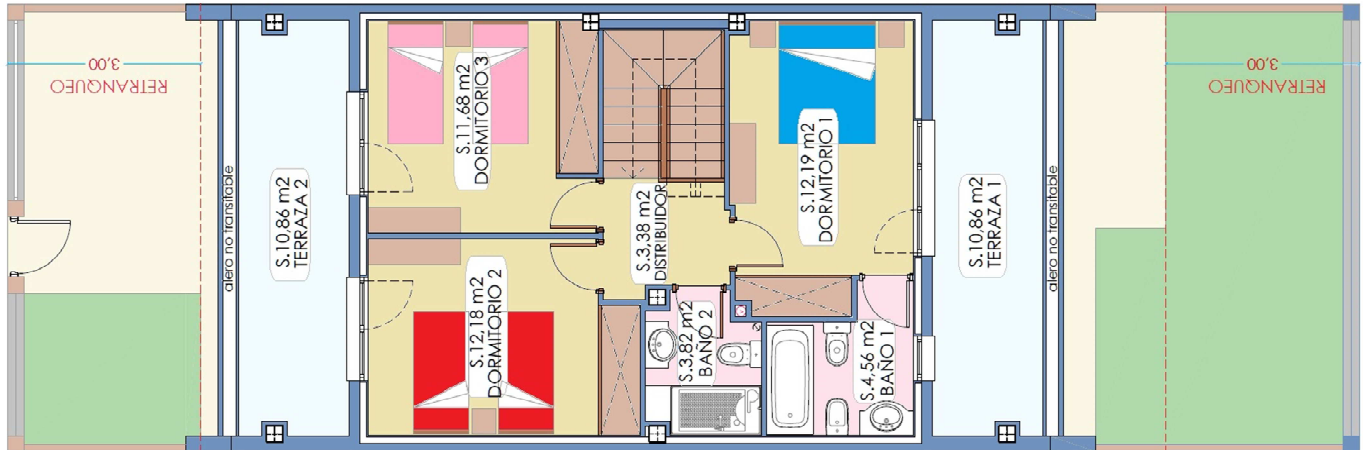
PARCELA 1				
<b>1- RESERVA DE VIVIENDA</b>				
SEÑAL INMOBILIARIA				6.000,00
CONTRATO DE ARRAS CON EL DUEÑO DE LA PARCELA				8.000,00
<b>2- EN EL PLAZO DE DOS MESES</b>				
OBTENCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN Y PAGO AL ARQUITECTO				2.500,00
<b>3- EN 15 APOXIMADAMENTE</b>				
VISADO DE PROYECTO + SOLICITUD LICENCIA + PAGO AL AYUNTAMIENTO DE LICENCIA				6.500,00
<b>4- EN 4 MESES APOXIMADAMENTE</b>				
OBTENEMOS LA LICENCIA POR EL AYUNTAMIENTO				
<b>5- CON LA LICENCIA ACUDIMOS EN EL PLAZO DE UN MES AL NOTARIO</b>				
NOTARIA ESCRITURA PARCELA + DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA + PRESTAMO AUTOPROMOTOR				
SUELO ( MENOS CANTIDAD DE CONTRATO DE ARRAS)		PV SIN IVA	IVA	CON IVA
PAGO PROYECTO ( MENOS PAGO OBTENCIÓN PROYECTO)				
PAGO 50% HONORARIOS APAREJADOR				
PAGO INMOBILIARIA ( MENOS SEÑAL ENTREGADA)				
ARQUEOLOGO				78.335,00
<b>6- EN EL PLAZO DE UNA SEMANA CLIENTE Y CONSTRUCTOR FIRMAN CONTRATO DE OBRA</b>				
<b>CONTRATO DE OBRA</b>	20% PAGO CERTIFICACION MENOS UN 5 % DE RETENCION	29.070,00	2.907,00	31.977,00
	40% PAGO CERTIFICACION MENOS UN 5 % DE RETENCION	29.070,00	2.907,00	31.977,00
	60% PAGO CERTIFICACION MENOS UN 5 % DE RETENCION	29.070,00	2.907,00	31.977,00
	80% PAGO CERTIFICACION MENOS UN 5 % DE RETENCION	29.070,00	2.907,00	31.977,00
<b>16 MESES</b>	100% NO SE ABONA HASTA LICENCIA 1ª OCUPACION			
<b>153000+ 10%</b>				
<b>7- ENTREGA</b>				
<b>PAGOS</b>	ENTREGA LICENCIA 1ª OCUPACION Y PAGO DEL ÚLTIMO 20% Y RETENCIONES DEL 5%	36.720,00	3.672,00	40.392,00
<b>FIN DE OBRA</b>	DIRECCION DEL ARQUITECTO	1.500,00	315,00	1.815,00
	50% HONORARIOS APAREJADOR	1.500,00	315,00	1.815,00
		PV SIN IVA	IVA	CON IVA
		<b>247.000,00</b>	<b>26.265,00</b>	<b>273.265,00</b>

# VIVIENDA 2 - 147,33 m<sup>2</sup> Cosnt/122,76 Útil



**INGUCASA**

Agencia Inmobiliaria



## PARCELA n° 2

### 1- RESERVA DE VIVIENDA

SEÑAL INMOBILIARIA	6.000,00
CONTRATO DE ARRAS CON EL DUEÑO DE LA PARCELA	8.000,00

### 2- EN EL PLAZO DE DOS MESES

OBTENCION DEL PROYECTO DE EJECUCION Y PAGO AL ARQUITECTO	2.000,00
--	----------

### 3- EN 15 APOXIMADAMENTE

VISADO DE PROYECTO + SOLICITUD LICENCIA + PAGO AL AYUNTAMIENTO DE LICENCIA	4.500,00
--	----------

### 4- EN 4 MESES APOXIMADAMENTE

OBTENEMOS LA LICENCIA POR EL AYUNTAMIENTO	
---	--

### 5- CON LA LICENCIA ACUDIMOS EN EL PLAZO DE UN MES AL NOTARIO

NOTARIA ESCRITURA PARCELA + DECLARACION DE OBRA NUEVA + PRESTAMO AUTOPROMOTOR	PV SIN IVA	IVA	CON IVA
SUELO ( MENOS CANTIDAD DE CONTRATO DE ARRAS)			
PAGO PROYECTO ( MENOS PAGO OBTENCION PROYECTO)			
PAGO 50% HONORARIOS APAREJADOR			
PAGO INMOBILIARIA ( MENOS SEÑAL ENTREGADA)			
ARQUEOLOGO			
			61.985,00

### 6- EN EL PLAZO DE UNA SEMANA CLIENTE Y CONSTRUCTOR FIRMAN CONTRATO DE OBRA

CONTRATO DE OBRA				
16 MESES	20% PAGO CERTIFICACION MENOS UN 5 % DE RETENCION	23.370,00	2.337,00	25.707,00
	40% PAGO CERTIFICACION MENOS UN 5 % DE RETENCION	23.370,00	2.337,00	25.707,00
	60% PAGO CERTIFICACION MENOS UN 5 % DE RETENCION	23.370,00	2.337,00	25.707,00
	80% PAGO CERTIFICACION MENOS UN 5 % DE RETENCION	23.370,00	2.337,00	25.707,00
123.000,00	100% NO SE ABONA HASTA LICENCIA 1ª OCUPACION			

### 7- ENTREGA

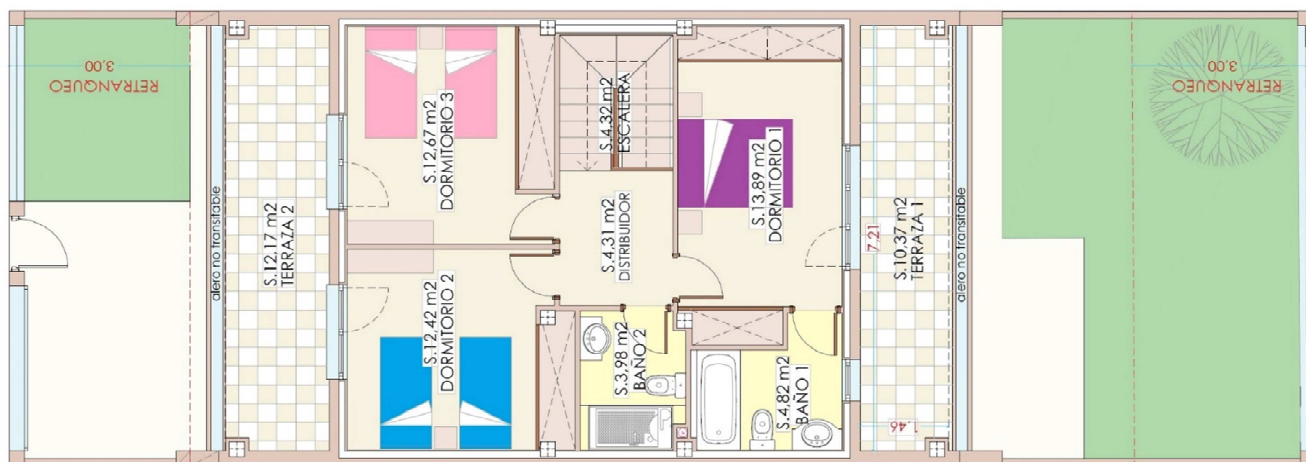
PAGOS			
ENTREGA LICENCIA 1ª OCUPACION Y PAGO DEL ÚLTIMO 20% Y RETENCIONES DEL 5%	29.520,00	2.952,00	32.472,00
DIRECCION DEL ARQUITECTO	1.500,00	315,00	1.815,00
50% HONORARIOS APAREJADOR	1.000,00	210,00	1.210,00
	PV SIN IVA	IVA	CON IVA
	199.500,00	21.310,00	220.810,00

# VIVIENDA 3-8 – 156,56 Const / 127,20 Útil



## INGUCASA

Agencia Inmobiliaria



### PARCELAS Nº 3 A 8

#### 1- RESERVA DE VIVIENDA

SEÑAL INMOBILIARIA	6.000,00
CONTRATO DE ARRAS CON EL DUEÑO DE LA PARCELA	8.000,00

#### 2- EN EL PLAZO DE DOS MESES

OBTENCION DEL PROYECTO DE EJECUCION Y PAGO AL ARQUITECTO	2.000,00
--	----------

#### 3- EN 15 APOXIMADAMENTE

VISADO DE PROYECTO + SOLICITUD LICENCIA + PAGO AL AYUNTAMIENTO DE LICENCIA	4.500,00
--	----------

#### 4- EN 4 MESES APOXIMADAMENTE

OBTENEMOS LA LICENCIA POR EL AYUNTAMIENTO

#### 5- CON LA LICENCIA ACUDIMOS EN EL PLAZO DE UN MES AL NOTARIO

NOTARIA ESCRITURA PARCELA + DECLARACION DE OBRA NUEVA + PRESTAMO AUTOPROMOTOR	PV SIN IVA	IVA	CON IVA
SUELO ( MENOS CANTIDAD DE CONTRATO DE ARRAS)			
PAGO PROYECTO ( MENOS PAGO OBTENCION PROYECTO)			
PAGO 50% HONORARIOS APAREJADOR			
PAGO INMOBILIARIA ( MENOS SEÑAL ENTREGADA)			
ARQUEOLOGO			
			72.935,00

#### 6- EN EL PLAZO DE UNA SEMANA CLIENTE Y CONSTRUCTOR FIRMAN CONTRATO DE OBRA

CONTRATO DE OBRA		PV SIN IVA	IVA	CON IVA
20% PAGO CERTIFICACION MENOS UN 5% DE RETENCION		24.510,00	2.451,00	26.961,00
40% PAGO CERTIFICACION MENOS UN 5% DE RETENCION		24.510,00	2.451,00	26.961,00
60% PAGO CERTIFICACION MENOS UN 5% DE RETENCION		24.510,00	2.451,00	26.961,00
80% PAGO CERTIFICACION MENOS UN 5% DE RETENCION		24.510,00	2.451,00	26.961,00
129000 + IVA	100% NO SE ABONA HASTA LICENCIA 1ª OCUPACION			

#### 7- ENTREGA

PAGOS FIN DE OBRA		PV SIN IVA	IVA	CON IVA
ENTREGA LICENCIA 1ª OCUPACION Y PAGO DEL ÚLTIMO 20% Y RETENCIONES DEL 5%		30.960,00	3.096,00	34.056,00
DIRECCION DEL ARQUITECTO		1.500,00	315,00	1.815,00
50% HONORARIOS APAREJADOR		1.000,00	210,00	1.210,00
		<b>209.500,00</b>	<b>28.860,00</b>	<b>238.360,00</b>

# **MEMORIA CALIDADES VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS SECTOR 3 – PARCELA 9 – PALENCIA**



**INGUCASA**

Agencia Inmobiliaria



## **CIMENTACION**

Cimentación mediante losa de hormigón armado y, de acuerdo con el Proyecto de Ejecución desarrollado por la dirección facultativa.

## **ESTRUCTURA**

Estructura de pilares de hormigón, vigas y forjados de hormigón armado. Se contratará con un laboratorio independiente y homologado para comprobar la resistencia de los elementos estructurales previstos. (Según CTE-DB-SE).



## **CUBIERTA**

Cubierta plana no transitable, visitable únicamente para conservación y mantenimiento, con doble capa de impermeabilización, aislamiento térmico-acústico y protección pesada. Contará con una placa de aislamiento extruido sobre la impermeabilización y una protección de grava



## **FACHADA**

Las fachadas estarán formadas por diversos materiales destacando Piedra de campaspero o cerámica, a decidir por la dirección técnica, marcando despiece de fachadas y huecos según diseño del proyecto.

El aislamiento térmico-acústico (interior y exterior) sobre muro base de ladrillo y el tabique de terminación interior de doble placa de yeso laminado. Todas las viviendas disponen de aislamiento termo-acústico entre las hojas exteriores e interiores y se rematan con tabiquería de placa de yeso laminado.

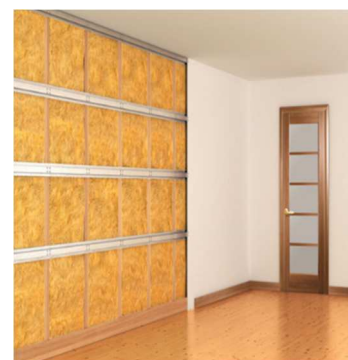


## **VALLADO DE PARCELAS Y GARAJE**

Valla perimetral en acabado en los mismos materiales que la fachada en tabique de ladrillo de 1 metro y parte superior de acabado metálico perforado o vidrio, a decidir por la dirección facultativa. Puertas de acceso peatonales en el mismo acabado metálico. Puerta de acceso de vehículos corredera con tope de seguridad dependiendo de la vivienda. Puerta de garaje motorizada, pavimento del suelo de garaje en hormigón pulido y paredes en yeso.

## **TABIQUERIA Y DISTRIBUCIÓN INTERIOR**

Tabiquería interior, entre las diferentes estancias, compuestas por doble placa de yeso laminado sobre estructura de acero intermedia en ambas caras y aislamiento interior térmico -acústico. Las separaciones entre viviendas estarán formadas por ladrillo cerámico, trasdosado a ambos lados mediante placa de yeso laminado sobre estructura de acero y aislamiento térmico -acústico. Se añadirán trasdosados tableros de DM (madera en fibras de densidad media con adhesivos prensados a alta presión) en el frente de muebles de cocina como en los baños y aseos.





**INGUCASA**

Agencia Inmobiliaria

## **REVESTIMIENTOS** **SUELOS** **PAVIMENTOS**

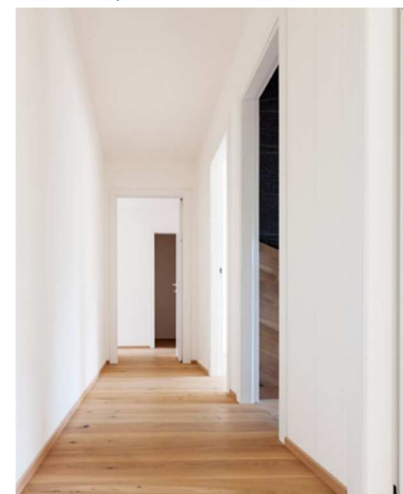
Todas las estancias, hall de entrada, el salón, cocina, dormitorios, pasillo baño, aseo, terraza tendrán solado de material porcelánico. El solado será de material porcelánico con imitación a madera a elegir por la dirección facultativa. Ejecución continúa sin cortes entre las diferentes estancias. El rodapié de 7 cm, a juego con las puertas de paso

## **ESCALERAS**

Las escaleras serán con pavimento cerámico, con pasamanos en el metal y terminado en cristal. Los peldaños serán en el mismo material que el resto de estancias.

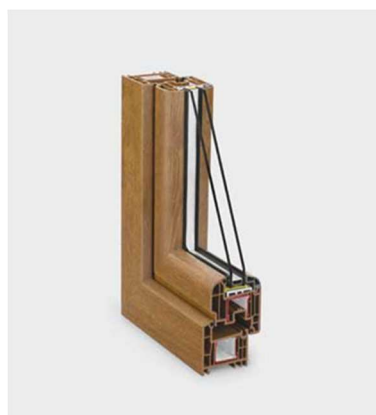
## **REVESTIMIENTOS PAREDES**

Los paramentos verticales de hall, salón-comedor, dormitorios y pasillos estarán pintados en colores claros, a elegir por la dirección facultativa, con terminados en plástico liso. Las paredes de instalaciones de la cocina contarán con zonas alicatadas de material cerámico de gran formato, el resto estarán pintados en colores claros, a elegir por la dirección facultativa, con terminados en plástico liso. Baños: Alicatado con plaqueta cerámica de primera calidad de gran formato, a elegir por la Dirección facultativa.



## **REVESTIMIENTOS TECHOS**

Guarnecido y enlucido de yeso acabado con pintura plástica lisa. Falso techo de pladur en distribuidores y pasillos si resulta necesario por paso de instalaciones.



## **CARPINTERÍA EXTERIOR**

Carpintería exterior de PVC color imitación madera en la fachada exterior y blancas por el interior con un elemento de apertura y oscilobatiente y el resto en carpintería fija. Persianas de lamas de aluminio lacadas inyectadas en poliuretano en todas las dependencias y terminación en color de la carpintería. El acristalamiento en carpinterías exteriores, doble acristalamiento Climalit o similar con cámara de aire (4/12/3+3 Bajo Emisivo, para mejor control de la transmitancia térmica). Carpintería con perfiles ampliados como preinstalación de mosquiteras.

## **CARPINTERÍA INTERIOR**

Puerta de acceso blindado e interiores laminada en color roble ambas caras, bisagras de seguridad y cerradura de seguridad multipunto con mirilla óptica de gran angular. Puertas de paso con hojas lisas, mismos acabados y rodapiés a juego. Puertas de salón y cocina con vidriera

## **ELECTRICIDAD**

Determinación del número de circuitos y puntos de utilización, según la Instrucción Técnica complementaria ITC-BT-25 del Reglamento de Baja Tensión.

## **COMUNICACIONES**

La vivienda dispondrá de la instalación prevista en el Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones, con tomas de red digital de servicios integrados y telecomunicaciones por cable, distribuido de la siguiente manera: Tomas de televisión en dormitorios, salón y cocina y terraza. Tomas de televisión por cable en salón y dormitorio principal. Toma de teléfono y datos (cable y fibra óptica) en todas las estancias excepto baños.



**INGUCASA**

Agencia Inmobiliaria

## CLIMATIZACIÓN y AGUA CALIENTE SANITARIA

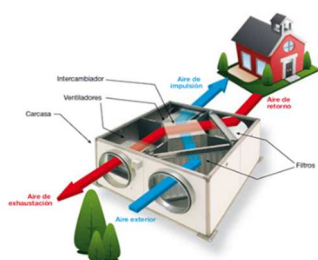
El sistema de calefacción será mediante suelo radiante por agua caliente, que transmite el calor a través del suelo, consiguiendo el más alto confort. Este sistema de calefacción impulsa agua a baja temperatura, entorno a los 4QDC, a través de circuitos de tuberías de polietileno reticulado que discurren embebidos por el suelo de cada vivienda.

Caldera estanca de condensación individual de gas natural, mixto para calefacción y producción de agua caliente sanitaria, marca ROCA o similar. Sistema de calefacción por suelo radiante con colectores de distribución. Termostatos digitales en salón y dormitorios. Aerotermia con depósito de agua caliente para la producción de ACS y según normativa vigente.



## FONTANERÍA - APARATOS SANITARIOS

Las instalaciones de fontanería de agua fría y caliente están calculadas cumpliendo la normativa vigente. La vivienda va dotada de llave de corte general y específicas en cocina y baños. Contadores centralizados. Los aparatos sanitarios son de porcelana vitrificada en color blanco, gama media marca GALA o similar. Grifería será monomando en baños y aseos de gama media

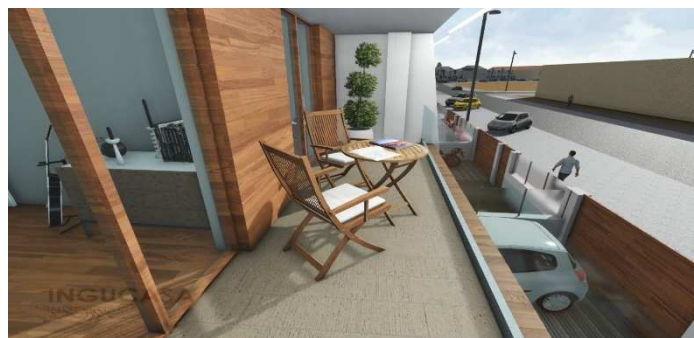


## CALIDAD DEL AIRE.

En cada vivienda se instalará un sistema individual de ventilación controlada con recuperador de calor que permitirá disponer de aire limpio, renovado y saludable de forma permanente en toda la vivienda.

## TERRAZAS

Los paramentos verticales se terminan en combinación con la fachada en material porcelánico, a elegir por la dirección facultativa. Las barandillas serán de cristal con pasamanos metálico. Las terrazas de las viviendas estarán soladas con material que el resto de la vivienda haciendo la sensación de suelo continuo.



## ESPACIO EXTERIOR

La zona de jardinería no se incluye en la obra, excepto una toma de agua para el riego, desagüe y una toma de energía eléctrica.

### NOTA IMPORTANTE:

*La presente Memoria de Calidades podría sufrir modificaciones motivadas por exigencias técnicas o jurídicas, en tanto no supongan alteración significativa del objeto y sin mermar las calidades de los materiales.*

MEJORAS OPCIONALES - TRIPLE VIDRIO, GAS ARGÓN 1.500,00 € / - AMPLIACION AISLAMIENTO 8-12 CM 1.500,00 € -INSTALACION DE AEROTERMIA 5.500€ / PLACAS FOTOVOLTAICAS CONEXIÓN AEROTERMIA 5.000,00 € - PUERTAS LACADAS BLANCO 1.000,00 € - MOTOR ELECTRICO PERSIANA 200,00 €/ud - PLATO DUCHA RESINA 500,00 €/ud - PUERTAS CORREDERAS 500,00 €/ud - ARMARIOS EMPOTRADOS 300,00 €/m2 - PUERTA SECCIONAL 1.500,00 € - BARANDILLA DE CRISTAL 235,00 €/ML - SOTANO: en bruto, dos patios ingleses y con tomas 37.000,00 €. Estos precios requieren confirmación.