

C/ TERESA RUIZ - C/ OSMUNDO MARGARETO
SECTOR 3 - FASE 6



Promoción de 4 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.

- Las viviendas en esquina disponen de 2 plantas y se distribuyen en PLANTA con salón, cocina, dormitorio, hall, baño, y jardín, en PLANTA PRIMERA disponen de 3 dormitorios y 1 baño. **186.500€**



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 lacadas en blanco, 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 por el suelo y la inmobiliaria
- 2- Cita con el Arquitectos
- 3- Elaboración de proyecto y visado
- 4- Solicitud de licencia de obras al Ayto.
- 5- Obtención de licencia
- 6- Escritura el suelo + D. Obra Nueva
- 7- Firma del préstamo de Auto-promotor
- 8- Firma del contrato de obra
- 9- Pago de 20% de obra ejecutada
- 10- Fin de Obra y entrega

GARANTIAS DE OBRA Al realizar los pagos de obra con un porcentaje de un 20% de obra ya ejecutada, la garantía es total puesto que se paga una vez realizado y siempre de conformidad con la dirección de obra. Cuando termina la obra, se abona el último 20%, siempre que se ha revisado por el Ayuntamiento, Arquitecto, Aparejador y Comprador

FINANCIACION-AUTOPROMOCION. Los clientes que necesiten financiación pueden firmar un préstamo de Autopromoción. El funcionamiento es similar a una hipoteca, la diferencia es que el banco deja el dinero a disposición del cliente para hacer los pagos necesarios durante la obra hasta su finalización, una vez terminada es una hipoteca normal. La entidad financiera tasa el proyecto con licencia y concede un crédito, normalmente del 80% del precio. Este crédito se reparte en el 50% del precio del suelo y el resto al 100%. Los préstamos de autopromoción son de importe y tipo de interés similar a una hipoteca, no siendo necesario tener más dinero que en una compraventa de segunda mano.

VIVIENDA 4
Vivienda 106.33 m² + Parcela 101m²

OPCION A



PLANTA PRIMERA



PARCELA 4

1- RESERVA DE VIVIENDA		
SEÑAL INMOBILIARIA		5.000,00
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		2.500,00

3- EN 15 APOXIMADAMENTE		
VISADO DE PROYECTO + SOLICITUD LICENCIA + PAGO AL AYUNTAMIENTO DE LICENCIA		4.200,00

4- EN 4 MESES APOXIMADAMENTE		
OBTENEMOS LA LICENCIA POR EL AYUNTAMIENTO		

5- CON LA LICENCIA ACUDIMOS EN EL PLAZO DE UN MES AL NOTARIO		PV SIN IVA	IVA	CON IVA
NOTARIA ESCRITURA PARCELA + DECLARACION DE OBRA NUEVA + PRESTAMO AUTOPROMOTOR				
SUELO (MENOS CANTIDAD DE CONTRATO DE ARRAS)				
PAGO PROYECTO (MENOS PAGO OBTENCION PROYECTO)				
PAGO 50% HONORARIOS APAREJADOR				
PAGO INMOBILIARIA (MENOS SEÑAL ENTREGADA)				
ARQUEOLOGO				
				62.908,00

6- EN EL PLAZO DE UNA SEMANA CLIENTE Y CONSTRUCTOR FIRMAN CONTRATO DE OBRA					
18 MESES	CONTRATO DE OBRA	20% PAGO CERTIFICACION	23.000,00	2.300,00	25.300,00
		40% PAGO CERTIFICACION	23.000,00	2.300,00	25.300,00
		60% PAGO CERTIFICACION	23.000,00	2.300,00	25.300,00
		80% PAGO CERTIFICACION	23.000,00	2.300,00	25.300,00
		115000+ 10%	### NO SE ABONA HASTA LICENCIA 1ª OCUPACION		

7- ENTREGA				
PAGOS	ENTREGA LICENCIA 1ª OCUPACION Y PAGO DEL ÚLTIMO 20%	23.000,00	2.300,00	25.300,00
	FIN DE OBRA	DIRECCION DEL ARQUITECTO	1.500,00	315,00
	50% HONORARIOS APAREJADOR	1.000,00	210,00	1.210,00
		PV SIN IVA	IVA	CON IVA
		186.500,00	25.633,00	204.213,00



MEMORIA CALIDADES VIVIENDAS UNIFAMILIARES SECTOR 3 – PARCELA B2– PALENCIA

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 el ladrillo en color, con mortero del mismo tono, e inserciones en cotegrán, marcando despiece de fachadas y huecos según diseño del proyecto. Aislamiento térmico-acústico (interior y exterior) sobre muro base de ladrillo y trasdosado igual.

TABICUERIA Y DISTRIBUCIÓN INTERIOR La tabiquería interior entre las diferentes estancias será compuesta por trasdosado de ladrillo. Las fachadas estarán formadas por ladrillo cerámico y aislamiento interior térmico acústico con trasdosado de ladrillo.



REVESTIMIENTOS SUELOS Todas las estancias vivideras y terraza tendrán solado de material porcelánico. El solado será en acabado de imitación madera. Ejecución será continua y sin cortes entre las diferentes estancias. Todas las viviendas cuentan con una acera exterior perimetral de 0,90cm y zonas de acceso pavimentadas en hormigón impreso.

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, 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.

REVESTIMIENTOS TECHOS Guarnecido y enlucido de yeso acabado con pintura plástica lisa. Falso techo de pladur en distribuidores y pasillos.

CARPINTERÍA EXTERIOR Carpintería exterior de PVC color blanco 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 INTERIOR Puerta de entrada blindada normalizada, acabado lacado de color blanco en ambas caras, bisagras de seguridad y cerradura de seguridad multipunto con mirilla óptica de gran angular. Puertas de paso con hojas lisas, acabado lacado en blanco y rodapiés a juego. Puertas de salón y cocina con vidriera

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. Depósito de agua caliente "Aerotermino" para la producción del 50% ACS y según normativa vigente o depósito de placa solar.

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.



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 cortes generales y específicos en cocina y baños. Contadores centralizados. Los aparatos sanitarios son de porcelana vitrificada en color blanco, gama media marca Roca o similar. Grifería será monomando en baños y aseos de la marca ROCA o similar. Bañera insonorizada y grifería monomando gama media marca Roca o similar.

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 son los mismos materiales que el resto de la fachada. Los petos en los mismos materiales que la fachada. Las terrazas de las viviendas estarán soladas con material similar al resto de la vivienda haciendo la sensación de suelo continuo



ZONA DE GARAJE Terminada con zona de circulación pavimentada en porcelánico de exteriores de alta resistencia, combinada con zona de tierra para ajardinar

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.



ACÚSTICA En materia acústica, esta promoción dispone de una mejora acústica al ser viviendas independientes que no comparten pilares, paredes ni ventilaciones

MEJORAS Y REFORMA En caso de reformar la distribución no conlleva gastos.

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.

