

C/ ABOGADA TURNO DE OFICIO

SECTOR 3 - FASE 7



Promoción de 4 únicas viviendas adosadas en construcción independiente. Las viviendas se construyen colocándolas al lado una da la otra pero no comparten ningún elemento como ventilaciones, pilares o cubiertas. Hay dos tipos:

- Las viviendas de 2 plantas se distribuyen en PLANTA CALLE con salón, cocina, hall, dormitorio, baño, garaje y 2 jardines, en PLANTA PRIMERA disponen de 3 dormitorios, vestidor y 2 baños. El sótano es opcional. **Desde 223.500€ + IVA.**
- La vivienda en esquina dispone de 3 plantas y se distribuyen en PLANTA CALLE con salón, cocina, hall, dormitorio, baño, rampa de aparcamiento y jardín, en PLANTA PRIMERA disponen de 3 dormitorios, 2 baños y terrazas. En la planta sótano tiene un amplio garaje y cuarto de instalaciones **298.000€ + IVA.**



**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 y aislamientos independientes de la vivienda aneja.

MEMORIA DE CALIDADES Las viviendas cuentan con excelentes calidades como ventanas PVC Climalit, 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 quien se pondrá en contacto con cada cliente de manera individual.

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

- 1- Señal con la inmobiliaria
- 2- Cita con el Arquitecto para posibles cambios
- 3- Escritura el suelo a nombre del comprador
- 4- Elaboración de proyecto y visado en colegio
- 5- Solicitud de licencia de obras al Ayuntamiento
- 6- Obtención de licencia
- 7- Escritura de Declaración de Obra Nueva
- 8- Firma del préstamo de Auto-promotor
- 9- Firma del contrato de obra con el constructor
- 10- Pago de 20% de las certificaciones de obra
- 11- Fin de Obra y entrega

M2	VIVIENDA 1	PV	IVA/ ITP	TOTAL
230	SUELO	63.000,00	5.040,00	68.040,00
282,43	CONSTRUCCION	200.000,00	20.000,00	220.000,00
	GASTOS	35.000,00	5.985,00	40.985,00
	TOTAL	298.000,00	31.025,00	329.025,00

M2	VIVIENDA 2	PV	IVA/ITP	TOTAL
159	SUELO	50.000,00	4.000,00	54.000,00
168,16	CONSTRUCCION	154.000,00	15.400,00	169.400,00
	GASTOS	29.500,00	5.250,00	34.750,00
	TOTAL	233.500,00	24.650,00	258.150,00

M2	VIVIENDA 3	PV	IVA	TOTAL
136	SUELO	45.000,00	3.600,00	48.600,00
163,5	CONSTRUCCION	149.000,00	14.900,00	163.900,00
	GASTOS	29.500,00	5.250,00	34.750,00
	TOTAL	223.500,00	23.750,00	247.250,00

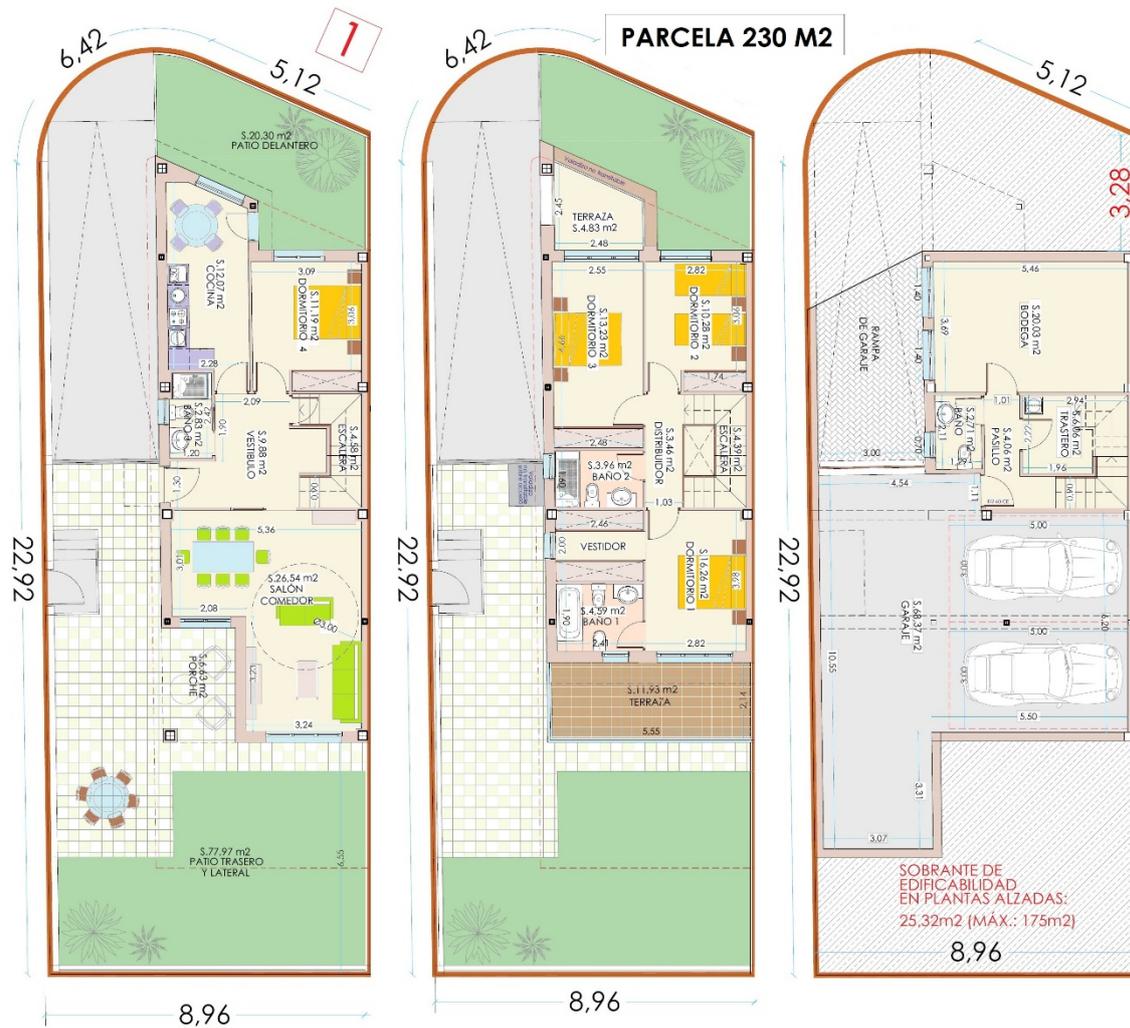
M2	VIVIENDA 4	PV	IVA	TOTAL
175,56	SUELO	52.000,00	4.160,00	56.160,00
158,65	CONSTRUCCION	152.000,00	15.200,00	167.200,00
	GASTOS	29.500,00	5.250,00	34.750,00
	TOTAL	233.500,00	19.750,00	258.110,00

GARANTIAS DE OBRA Al realizar los pagos de obra con un porcentaje de un 20% de obra ejecutada, la garantía es total puesto que se paga una realizado y siempre de conformidad con la dirección de obra. Cuando termina la obra, se abona el último 20%, con la Licencia de Primera Ocupación o Declaración Responsable.

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 del 80% del precio, del que se puede disponer en función de las facturas/certificaciones que se presenten. Durante la obra no se pagan cuotas, solo intereses de las cantidades dispuestas, por lo que está en carencia. Una vez finalizada la obra, el préstamo pasa a ser una hipoteca. Los préstamos de autopromoción son de importe, duración y tipo de interés en las mismas condiciones de una hipoteca, no siendo necesario tener más dinero que en una compraventa de segunda mano. Consúltenos y le informaremos de las mejores condiciones.

PRECIO OBRA. Antes de firmar cualquier acuerdo vinculante se presentará un presupuesto actualizado para comprobar si hay desviación de precio. El precio de obra se acuerda en el momento de la firma con una previsión de los precios reales de mercado.

VIVIENDA 1 - 281,48m² Constr. – 226.51 Útiles

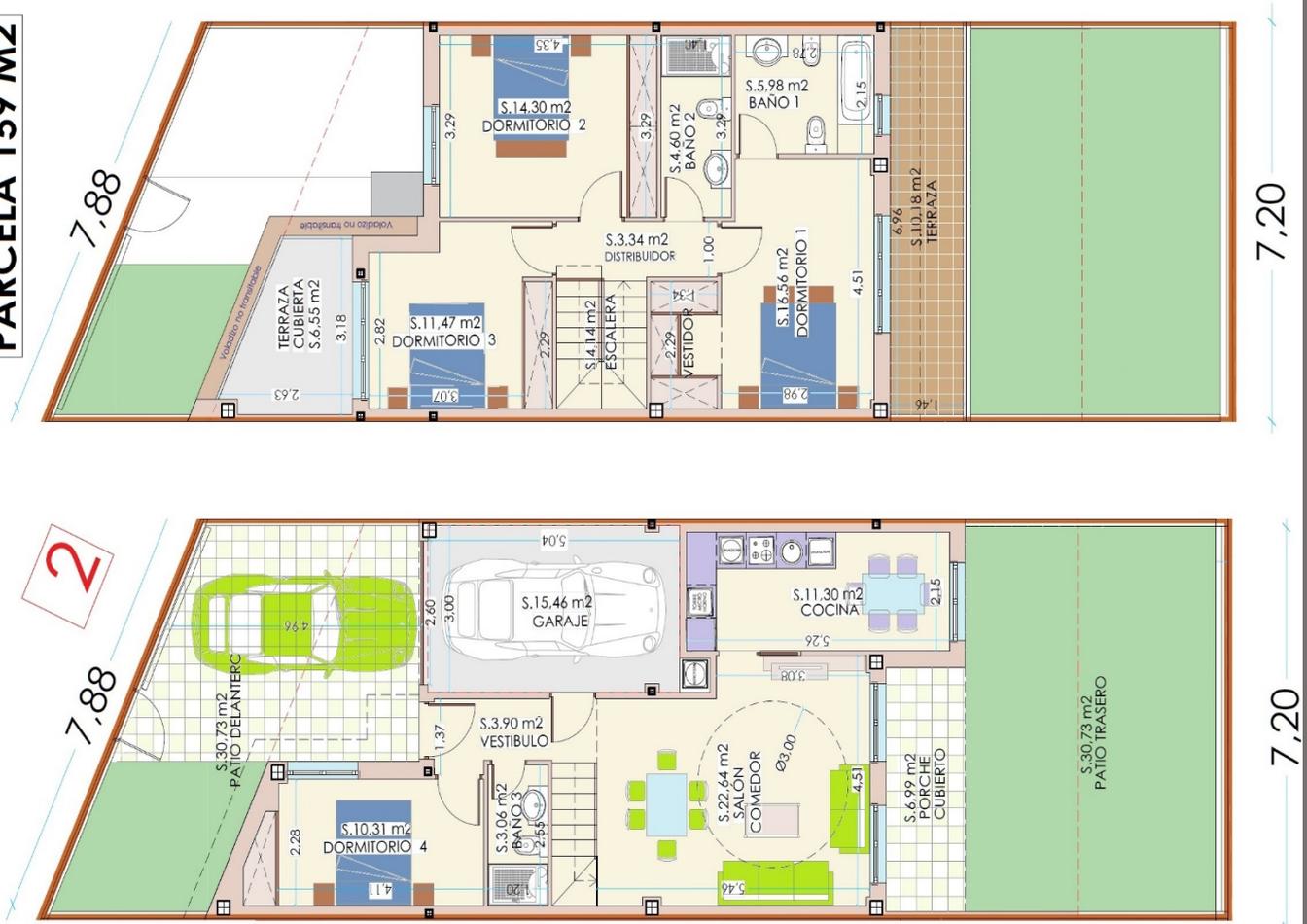


CHALET 1

1- RESERVA DE VIVIENDA		SEÑAL INMOBILIARIA			6.000,00
2- NOTARIA ESCRITURA PARCELA CTO ARRAS		SUELO	63.000,00	5.040,00	68.040,00
3- EN EL PLAZO DE DOS MESES		OBTENCION DEL PROYECTO DE EJECUCION Y PAGO AL ARQUITECTO			3.000,00
4- EN 15 APOXIMADAMENTE		VISADO DE PROYECTO + SOLICITUD LICENCIA + PAGO AL AYUNTAMIENTO DE LICENCIA			6.500,00
5- CON LA LICENCIA ACUDIMOS EN EL PLAZO DE UN MES AL NOTARIO		NOTARIA DECLARACION DE OBRA NUEVA + PRESTAMO AUTOPROMOTOR	PV SIN IVA	IVA	CON IVA
		PAGO PROYECTO (MENOS PAGO OBTENCION PROYECTO)			
		PAGO 50% HONORARIOS APAREJADOR			
		PAGO INMOBILIARIA (MENOS SEÑAL ENTREGADA)			
		ARQUEOLOGO			
		TOTAL			21.855,00
6- EN EL PLAZO DE UN MES CLIENTE Y CONSTRUCTOR FIRMAN CONTRATO DE OBRA					
CONTRATO DE OBRA 200.000,00		PAGO CERTIFICACION 20%	40.000,00	4.000,00	44.000,00
16 a 18 MESES		PAGO CERTIFICACION 40%	40.000,00	4.000,00	44.000,00
		PAGO CERTIFICACION 60%	40.000,00	4.000,00	44.000,00
		PAGO CERTIFICACION 80%	40.000,00	4.000,00	44.000,00
		NO SE ABONA HASTA DECLARACION RESPONSABLE DE PRIMERA OCUPACION 100%			
7- ENTREGA					
PAGOS FINALES		PRESENTACION DE DECLARACION RESPONSABLE DE PRIMERA OCUPACION	40.000,00	4.000,00	44.000,00
FIN DE OBRA		DIRECCION DEL ARQUITECTO	1.500,00	315,00	1.815,00
		50% HONORARIOS APAREJADOR	1.500,00	315,00	1.815,00
8- RESUMEN		TOTAL	PV SIN IVA	IVA	CON IVA
			298.000,00	31.025,00	329.025,00

VIVIENDA 2 – 168,16 m2 Const.– 140,60 m2 Útiles

PARCELA 159 M2

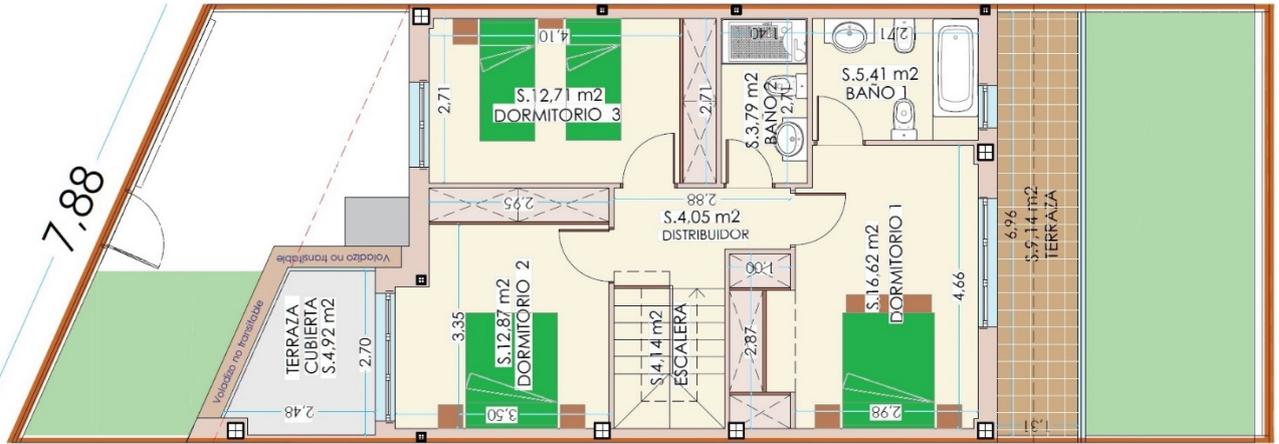


CHALET 2

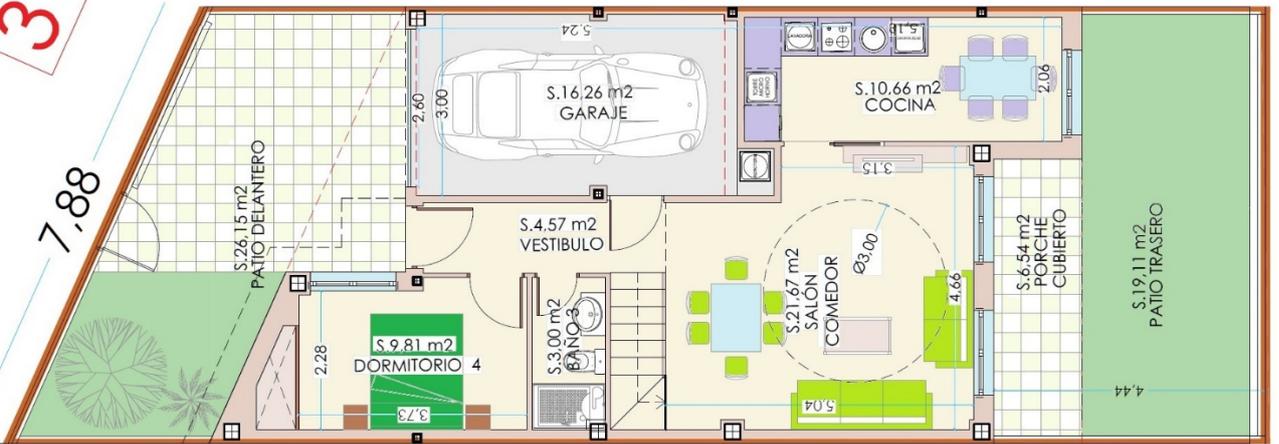
1- RESERVA DE VIVIENDA		SEÑAL INMOBILIARIA		6.000,00	
2- NOTARIA ESCRITURA PARCELA		SUELO		50.000,00 4.000,00 54.000,00	
3- EN EL PLAZO DE DOS MESES		OBTENCION DEL PROYECTO DE EJECUCION Y PAGO AL ARQUITECTO		3.000,00	
4- EN 15 APOXIMADAMENTE		VISADO DE PROYECTO + SOLICITUD LICENCIA + PAGO AL AYUNTAMIENTO DE LICENCIA		4.500,00	
5- CON LA LICENCIA ACUDIMOS EN EL PLAZO DE UN MES AL NOTARIO		PV SIN IVA	IVA	CON IVA	
NOTARIA DECLARACION DE OBRA NUEVA + PRESTAMO AUTOPROMOTOR					
PAGO PROYECTO (MENOS PAGO OBTENCION PROYECTO)					
PAGO 50% HONORARIOS APAREJADOR					
PAGO INMOBILIARIA (MENOS SEÑAL ENTREGADA)					
ARQUEOLOGO					
TOTAL				18.225,00	
6- EN EL PLAZO DE UN MES CLIENTE Y CONSTRUCTOR FIRMAN CONTRATO DE OBRA					
CONTRATO DE OBRA 154.000,00 16 a 18 MESES	PAGO CERTIFICACION 20%	30.800,00	3.080,00	33.880,00	
	PAGO CERTIFICACION 40%	30.800,00	3.080,00	33.880,00	
	PAGO CERTIFICACION 60%	30.800,00	3.080,00	33.880,00	
	PAGO CERTIFICACION 80%	30.800,00	3.080,00	33.880,00	
NO SE ABONA HASTA DECLARACION RESPONSABLE DE PRIMERA OCUPACION 100%					
7- ENTREGA					
PAGOS FINALES FIN DE OBRA	PRESENTACION DE DECLARACION RESPONSABLE DE PRIMERA OCUPACION	30.800,00	3.080,00	33.880,00	
	DIRECCION DEL ARQUITECTO	1.500,00	315,00	1.815,00	
	50% HONORARIOS APAREJADOR	1.000,00	210,00	1.210,00	
8- RESUMEN		TOTAL	PV SIN IVA	IVA	CON IVA
			233.500,00	24.650,00	258.150,00

VIVIENDA 3 - 163,51 m2 Constr. – 137,02 m2 Útiles

PARCELA 136 M2



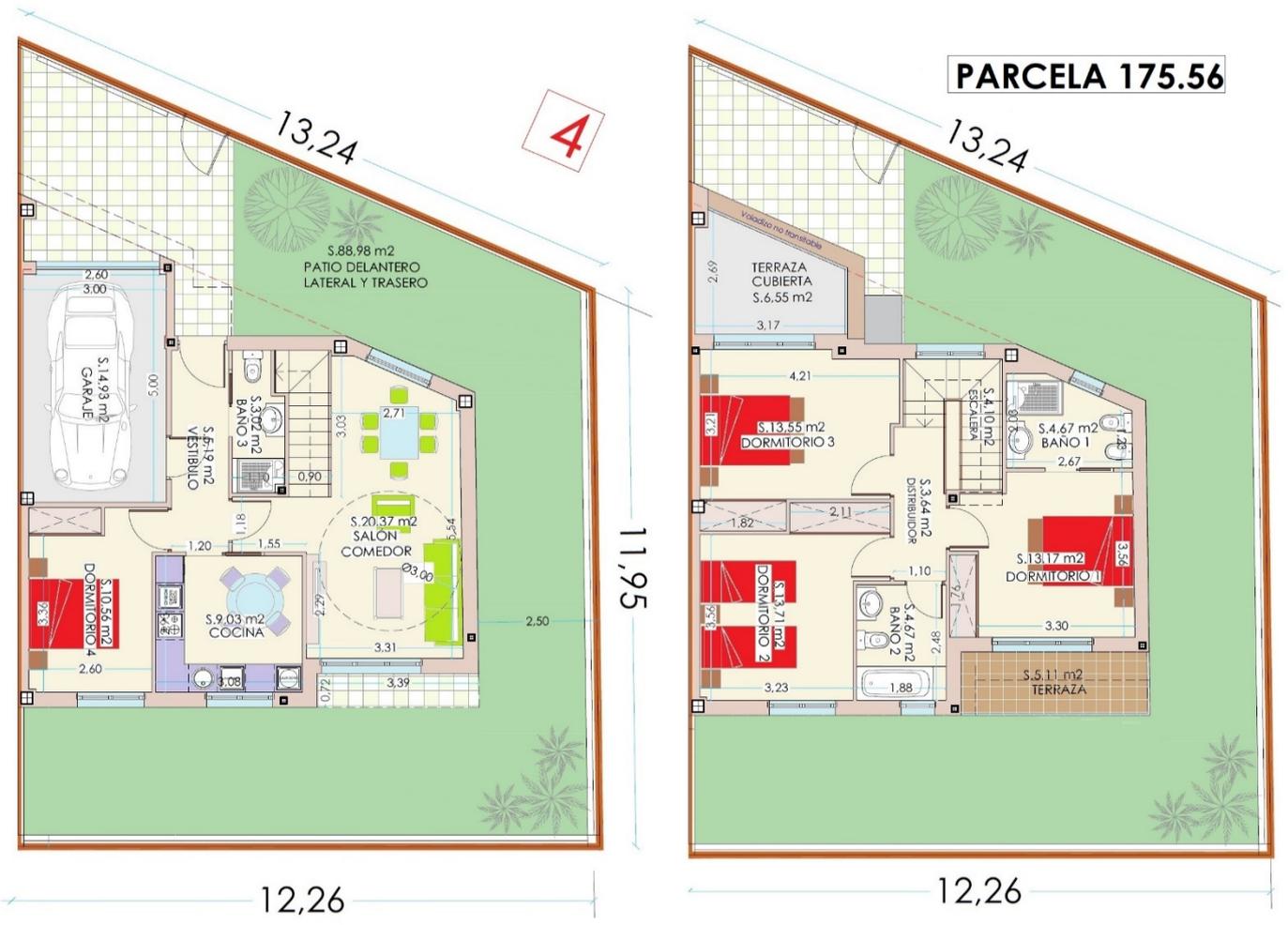
3



CHALET 3

1- RESERVA DE VIVIENDA		SEÑAL INMOBILIARIA		6.000,00	
2- NOTARIA ESCRITURA PARCELA		SUELO	45.000,00	3.600,00	48.600,00
3- EN EL PLAZO DE DOS MESES		OBTENCION DEL PROYECTO DE EJECUCION Y PAGO AL ARQUITECTO		3.000,00	
4- EN 15 APOXIMADAMENTE		VISADO DE PROYECTO + SOLICITUD LICENCIA + PAGO AL AYUNTAMIENTO DE LICENCIA		4.500,00	
5- CON LA LICENCIA ACUDIMOS EN EL PLAZO DE UN MES AL NOTARIO		PV SIN IVA	IVA	CON IVA	
NOTARIA DECLARACION DE OBRA NUEVA + PRESTAMO AUTOPROMOTOR					
PAGO PROYECTO (MENOS PAGO OBTENCION PROYECTO)					
PAGO 50% HONORARIOS APAREJADOR					
PAGO INMOBILIARIA (MENOS SEÑAL ENTREGADA)					
ARQUEOLOGO					
TOTAL				18.225,00	
6- EN EL PLAZO DE UN MES CLIENTE Y CONSTRUCTOR FIRMAN CONTRATO DE OBRA					
CONTRATO DE OBRA 149.000,00 16 a 18 MESES	PAGO CERTIFICACION 20%	29.800,00	2.980,00	32.780,00	
	PAGO CERTIFICACION 40%	29.800,00	2.980,00	32.780,00	
	PAGO CERTIFICACION 60%	29.800,00	2.980,00	32.780,00	
	PAGO CERTIFICACION 80%	29.800,00	2.980,00	32.780,00	
	NO SE ABONA HASTA DECLARACIÓN RESPONSABLE DE PRIMERA OCUPACION 100%				
7- ENTREGA					
PAGOS FINALES FIN DE OBRA	PRESENTACION DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE PRIMERA OCUPACION	29.800,00	2.980,00	32.780,00	
	DIRECCION DEL ARQUITECTO	1.500,00	315,00	1.815,00	
	50% HONORARIOS APAREJADOR	1.000,00	210,00	1.210,00	
8- RESUMEN		TOTAL	PV SIN IVA	IVA	CON IVA
			223.500,00	23.750,00	247.250,00

VIVIENDA 4 - 158,65 m2 Const. – 129,61 m2 Útiles



CHALET 4

1- RESERVA DE VIVIENDA		SEÑAL INMOBILIARIA		6.000,00
2- NOTARIA ESCRITURA PARCELA		SUELO	52.000,00	4.160,00
3- EN EL PLAZO DE DOS MESES		OBTENCION DEL PROYECTO DE EJECUCION Y PAGO AL ARQUITECTO		3.000,00
4- EN 15 APOXIMADAMENTE		VISADO DE PROYECTO + SOLICITUD LICENCIA + PAGO AL AYUNTAMIENTO DE LICENCIA		4.500,00
5- CON LA LICENCIA ACUDIMOS EN EL PLAZO DE UN MES AL NOTARIO			PV SIN IVA	IVA
NOTARIA DECLARACION DE OBRA NUEVA + PRESTAMO AUTOPROMOTOR				CON IVA
	PAGO PROYECTO (MENOS PAGO OBTENCION PROYECTO)			
	PAGO 50% HONORARIOS APAREJADOR			
	PAGO INMOBILIARIA (MENOS SEÑAL ENTREGADA)			
	ARQUEOLOGO			
	TOTAL			18.225,00
6- EN EL PLAZO DE UN MES CLIENTE Y CONSTRUCTOR FIRMAN CONTRATO DE OBRA				
CONTRATO DE OBRA 152000 16 a 18 MESES	PAGO CERTIFICACION 20%	30.400,00	3.040,00	33.440,00
	PAGO CERTIFICACION 40%	30.400,00	3.040,00	33.440,00
	PAGO CERTIFICACION 60%	30.400,00	3.040,00	33.440,00
	PAGO CERTIFICACION 80%	30.400,00	3.040,00	33.440,00
NO SE ABONA HASTA DECLARACIÓN RESPONSABLE DE PRIMERA OCUPACION 100%				
7- ENTREGA				
PAGOS FINALES FIN DE OBRA	PRESENTACION DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE PRIMERA OCUPACION	30.400,00	3.040,00	33.440,00
	DIRECCION DEL ARQUITECTO	1.500,00	315,00	1.815,00
	50% HONORARIOS APAREJADOR	1.000,00	210,00	1.210,00
8- RESUMEN		TOTAL	PV SIN IVA	IVA
			233.500,00	24.610,00
				258.110,00

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 capa de impermeabilización, aislamiento térmico-acústico y protección pesada.



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.

VALLADO DE PARCELAS. Vallado exterior de 2 metros de altura, siendo en hormigón/termoarcilla y acabado de cristal o metálico a partes iguales. Las vallas medianeras e interiores en valla de simple torsión. Puertas de acceso peatonal en el mismo acabado metálico y cancela de acceso de vehículos con apertura lateral.

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

REVESTIMIENTOS SUELOS PAVIMENTOS. Todas las estancias vivideras, terraza tendrán solado de material porcelánico. El solado será en acabado de imitación madera. Ejecución será continua y sin cortes entre las diferentes estancias.

ESCALERAS. Las escaleras serán en losa inclinada, con barandillas metálicas. 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, 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, a elegir por la Dirección facultativa.

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



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 El rodapiés y las jambas serán de 9 cm, a juego con las puertas.



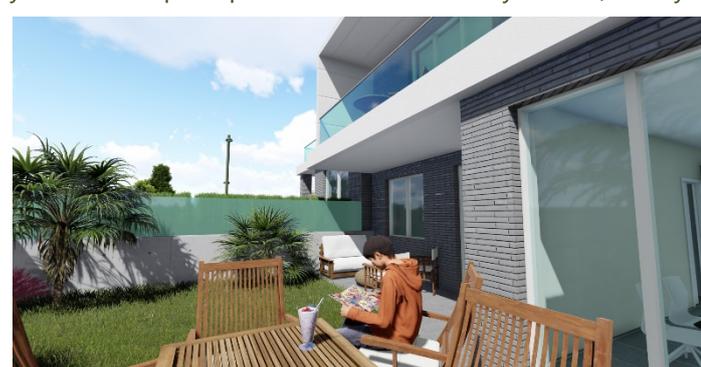
INGUCASA

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. Depósito de agua caliente "Aerothermo" para la producción del 50% ACS y según normativa vigente o depósito de placa solar, a elegir por la Dirección facultativa.

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. 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 que permitirá disponer de aire limpio, renovado y saludable de forma permanente en toda la vivienda.

TERRAZAS. Los paramentos verticales serán idénticos a la terminación de la fachada. Las vallas tendrán pasamanos metálicos en color y terminado en crystal. Las terrazas de las viviendas estarán soladas con material porcelánico de exteriores.

ESPACIO EXTERIOR. La zona de jardinería no se incluye en la obra, excepto una toma de agua, y una toma de energía eléctrica. Las zonas peatonales y acceso a garaje serán terminadas con pavimento de hormigón impreso decorativo de alta resistencia

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

REDISEÑO. Primera visita Gratuita incluida al arquitecto para la modificación deseada. Puede solicitar más visitas, modificaciones específicas o videos y planos 3D previa consultará a la dirección

MEJORAS Y REFORMA. En caso de reformar la distribución no conlleva gastos. Puede hacer las mejoras que quiera y todas se presupuestan sin compromiso, consúltenos el catálogo para su vivienda única.

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

