

FASE 8 – C/ OSMUNO MARGARETO TRES PASOS – LA MIRANDA



Promoción de 11 viviendas adosadas en construcción independiente. Se sitúan en las c/ Osmundo Margareto y c/ Trinidad Arroyo y nada más bajar la pasarela nueva del tren. La zona está en plena expansión y la mayoría de parcelas están en proceso de urbanización. Se oferta la última vivienda.

- VIVIENDA TIPO A con acceso desde la C/ Trinidad Arroyo (parque y zona verde). Planta Baja: salón, cocina, hall, dormitorio, baño y 2 jardines, en Planta Primera: 3 dormitorios y 2 baños. En planta sótano: garaje para dos coches, hall y trastero.



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:

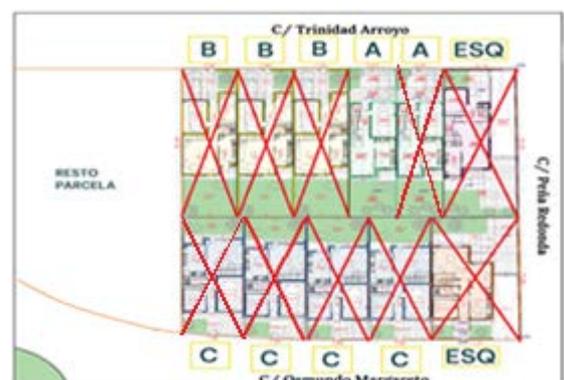
- 1- Señal con la inmobiliaria
- 2- Cita con el Arquitecto para posibles cambios
- 3- Escritura c-v del suelo
- 4- Elaboración de proyecto y visado
- 5- Solicitud de licencia de obras
- 6- Obtención de licencia
- 7- Escritura Declaración de Obra Nueva
- 8- Firma del préstamo de Auto-promotor
- 9- Firma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



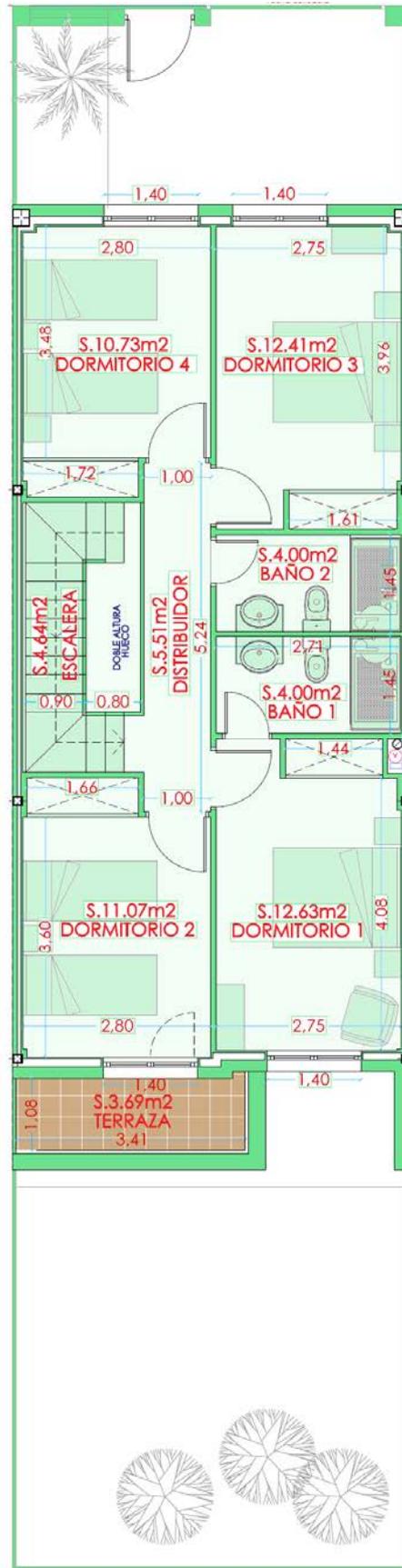
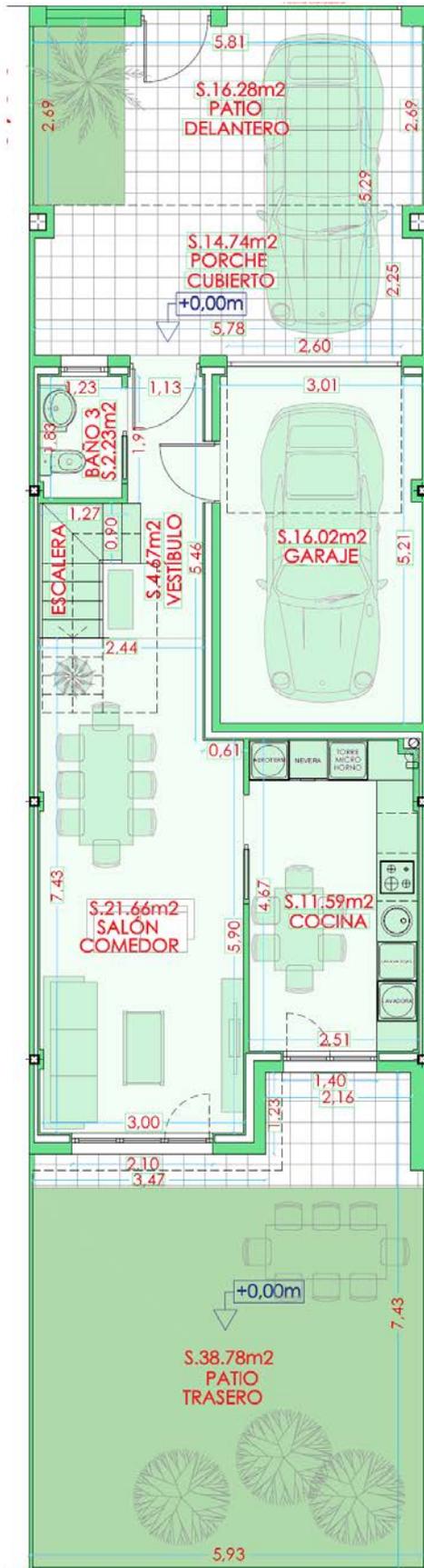
GARANTIAS DE OBRA Al realizar los pagos de obra con un porcentaje de un 20% de obra ejecutada, la garantía es total puesto que se paga una realizado y siempre de conformidad con la dirección de obra.

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.



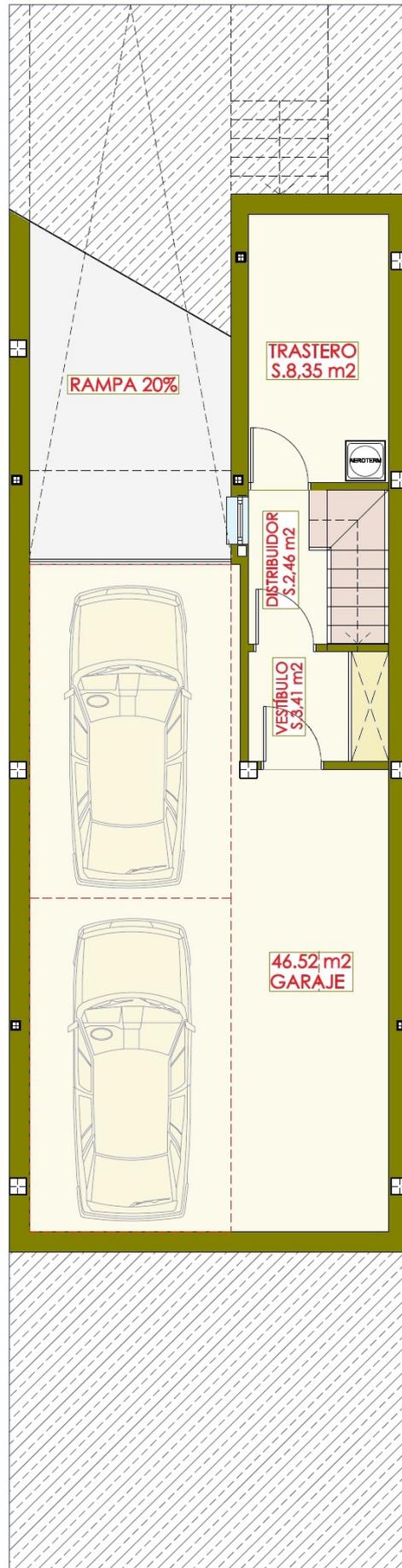
TIPO - A - 140 m² Constr. - 140 m² Parcela



TIPO - A - 216m² Constr. - 140 m² Parcela







	PARCELA - 5,92 - PARCELAS Nº 1 o 2	PARCELA - 5,92 - SÓTANO PARCELAS Nº 1 o 2
RESERVA	PARCELA - MEDIANTE CONTRATO DE ARRAS PROMOCION - SEÑAL INMOBILIARIA	8.000,00 € 6.000,00 €
		8.000,00 € 6.000,00 €
PROYECTO	OBTENCION DEL PROYECTO VISADO POR COLEGIO OFICIAL PAGO A CUENTA A EL ARQUITECTO = 2 MESES	2.500 €
		3.000,00 €
SOLICITUD DE LICENCIA	PRESENTACION EN EL AYUNTAMIENTO DEL PROYECTO PAGO DE LAS T ASAS CORRESPONDIENTES = PLAZO 6 MESES	5.000 €
		6.000,00 €
COMPRA - VENTA DEL SUELO	SUELO (MENOS CANTIDAD DE CONTRATO DE ARRAS)	
	PAGO PROYECTO (MENOS PAGO OBTENCION PROYECTO)	
	PAGO 50% HONORARIOS APAREJADOR PAGO INMOBILIARIA (MENOS SEÑAL ENTREGADA)	
	ARQUEOLOGO TOTAL	59.120 €
DECLARACION OBRA NUEVA		
		60.035,00 €
PRESTAMO AUTOPROMOTOR		
CONTRATO DE OBRA	IMPORTE DEL CONTRATO OBRA	
	1ª CERTIFICACION - PAGO CERTIFICACION 20%	PV SIN IVA 135.000 € CON IVA 148.500 €
	2ª CERTIFICACION - PAGO CERTIFICACION 40%	PV SIN IVA 27.000 € CON IVA 29.700 €
	3ª CERTIFICACION - PAGO CERTIFICACION 60%	PV SIN IVA 27.000 € CON IVA 29.700 €
	4ª CERTIFICACION - PAGO CERTIFICACION 80%	PV SIN IVA 27.000 € CON IVA 29.700 €
18 MESES		
ENTREGA Y FIN DE OBRA	ECLARACIÓN RESPONSABLE - 5ª CERTIFICACION - PAGO 100%	PV SIN IVA 27.000 € CON IVA 29.700 €
	DIRECCION DEL ARQUITECTO	PV SIN IVA 1.500 € CON IVA 1.815 €
	50% HONORARIOS APAREJADOR	PV SIN IVA 1.000 € CON IVA 1.210 €
RESUMEN	TOTAL	PV SIN IVA 209.500 € CON IVA 232.145 €
		PV SIN IVA 258.000,00 € CON IVA 285.270,00 €

MEMORIA CALIDADES – SECTOR 3

CIMENTACION Cimentación mediante losa de hormigón armado y según el Proyecto de Ejecución.

ESTRUCTURA. Estructura de pilares de hormigón, vigas y forjados de hormigón armado. (Según CTE-DB-SE).

CUBIERTA. Plana no transitable, visitable únicamente para conservación y mantenimiento, con capa de impermeabilización, aislamiento térmico-acústico y protección pesada.

FACHADA. Formadas por diversos materiales como mortero de cal y alicatados cerámicos, 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.

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. Todas las estancias vivideras tendrán solado de material porcelánico en acabado de imitación madera. Ejecución será continua y sin cortes entre las diferentes estancias.

CARPINTERÍA EXTERIOR. Carpintería exterior de PVC/Aluminio en color exterior con un elemento de apertura y oscilobatiente. Las Persianas con lamas de aluminio lacadas inyectadas en poliuretano 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.

CARPINTERÍA INTERIOR. Puerta de entrada blindada normalizada, acabado en color blanco, 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.

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 y baños 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.

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

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. Caldera estanca de condensación individual de gas natural, mixto para calefacción y producción de agua caliente sanitaria, marca ROCA o similar. Depósito de agua caliente "Aerotermo" 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.

FONTANERÍA – APARATOS SANITARIOS. Las instalaciones de fontanería de agua fría y caliente están calculadas cumpliendo la normativa vigente. Los sanitarios son de porcelana vitrificada en color blanco, marca Roca o similar. Grifería será monomando en baños y aseos de la marca ROCA o similar.

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.

Documento no vinculante contractualmente