

CHALETS 2 PLANTAS EN VILLALOBÓN



Promoción de chalets en Villalobón con zona verde comunitaria de 6 viviendas adosadas en Dos Plantas de 140 m² en parcelas de 175 m²



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.

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.

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.



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



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.

VIVIENDA DE 2 PLANTAS - 140M2 CONSTRUIDOS - BAJA



VIVIENDA DE 2 PLANTAS - 140M2 CONSTRUIDOS - PRIMERA



CHALET 2 PLANTAS

RESERVA	PARCELA - MEDIANTE CONTRATO DE ARRAS	5.000 €
	PROMOCION - SEÑAL INMOBILIARIA	5.000 €

PROYECTO	OBTENCION DEL PROYECTO VISADO POR COLEGIO OFICIAL	
	PAGO A CUENTA A EL ARQUITECTO = 2 MESES	2.500 €

SOLICITUD DE LICENCIA	PRESENTACION EN EL AYUNTAMIENTO DEL PROYECTO	
	PAGO DE LAS TASAS CORRESPONDIENTES = PLAZO 6 MESES	4.500 €

COMPRA - VENTA DEL SUELO DECLARACION OBRA NUEVA PRESTAMO AUTOPROMOTOR	SUELO (MENOS CANTIDAD DE CONTRATO DE ARRAS)		44.975 €
	PAGO PROYECTO (MENOS PAGO OBTENCION PROYECTO)		
	PAGO 50% HONORARIOS APAREJADOR		
	PAGO INMOBILIARIA (MENOS SEÑAL ENTREGADA)		
	ARQUEOLOGO		

	PV SIN IVA	CON IVA
CONTRATO DE OBRA	140.000 €	154.000 €
18 MESES	IMPORTE DEL CONTRATO OBRA	
	1ª CERTIFICACION - PAGO CERTIFICACION 20%	28.000 €
	2ª CERTIFICACION - PAGO CERTIFICACION 40%	28.000 €
	3ª CERTIFICACION - PAGO CERTIFICACION 60%	28.000 €
	4ª CERTIFICACION - PAGO CERTIFICACION 80%	28.000 €

ENTREGA Y FIN DE OBRA	DECLARACIÓN RESPONSABLE - 5ª CERTIFICACION - PAGO 100%	28.000 €
	DIRECCION DEL ARQUITECTO	1.500 €
	50% HONORARIOS APAREJADOR	1.000 €

RESUMEN	TOTAL	
	PV SIN IVA	194.500 €
	CON IVA	219.000 €

MEMORIA CALIDADES VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS



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

La fachada contará con una imagen e identidad propia, con un diseño elegante y vanguardista, con revestimiento continuo. El aislamiento térmico-acústico (interior y exterior) sobre muro base de ladrillo y a base de ladrillo hueco doble. Aislamiento de 12 cm en fachada exterior



VALLADO DE PARCELAS

Valla perimetral de los jardines posteriores de simple torsión, en las viviendas de planta baja el acabado del cerramiento exterior es similar a las viviendas.



TABIQUERIA Y DISTRIBUCIÓN INTERIOR

Paramentos verticales interiores a base de ladrillo hueco doble en distribución de viviendas, y bloque cerámico de termoarcilla o similar en divisiones de viviendas, en cumplimiento de la normativa en vigor, para mejorar el aislamiento acústico. Paramentos horizontales (techos) guarnecidos y enlucidos de yeso a buena vista para posterior pintado. Paramentos verticales guarnecidos y enlucidos de yeso a buena vista.

ESCALERAS

Las escaleras serán con mármol crema, con pasamanos en el metal pintado y terminado en cristal. Los peldaños serán con huella y tabica en el mismo material.

REVESTIMIENTOS SUELOS PAVIMENTOS Todas las estancias, hall de entrada, el salón, cocina, dormitorios, pasillo baño, aseo, tendrán solado de tarima flotante. El rodapié de 7 cm, a juego con las puertas de paso



REVESTIMIENTOS PAREDES

Los paramentos verticales de hall, salón-comedor, dormitorios y pasillos estarán pintados en color claro, 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 en zonas húmedas 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 y pasillos si resulta necesario por paso de instalaciones.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería exterior de PVC color blanco exterior e 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 INTERIOR

Puerta de acceso acorazada. Puertas interiores en color blanco ambas caras, bisagras de seguridad y cerradura de seguridad multipunto con mirilla óptica de gran angular. Puertas de paso con hojas lisas. 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. 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.



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 para la producción de ACS "Aerothermo" 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 específico 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



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