



“El BaluArte”

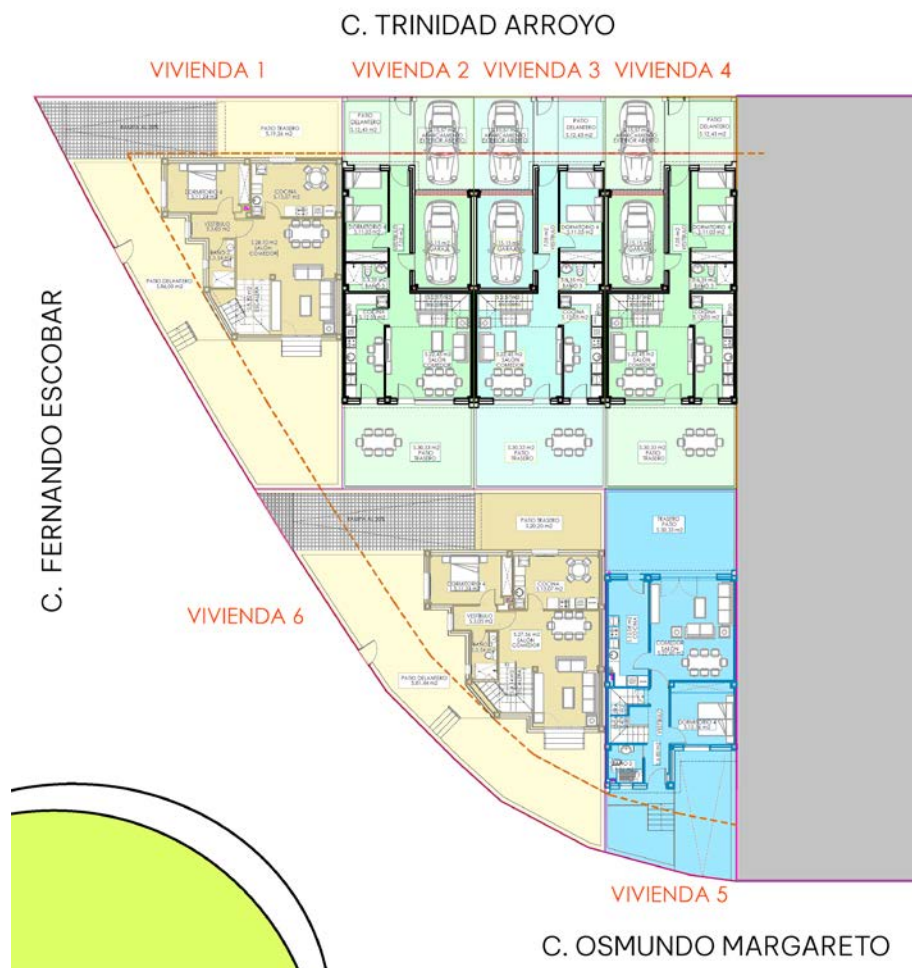
Promoción de 6 exclusivas y únicas viviendas con construcción independiente. Se sitúan en el Paseo Victorio Macho, c/ Osmundo Margareto y c/ Trinidad Arroyo, junto al parque infantil.



SITUACION La promoción se sitúa en el Sector 3 de Palencia, en un barrio de gran expansión, siendo esta de promoción una de las últimas parcelas disponibles. Se localiza en las calles Osmundo Margareto y la calle Trinidad Arroyo.



PARCELAS La promoción se distribuye en 6 parcelas con 3 tipos de viviendas, en las que la **Parcelas 1 y 6** son de esquina con sótano (amarillo) y superficies de 225 y 222 m², **Parcelas 2-3-4** (verde) de 146 m² con acceso por la calle Trinidad Arroyo y una **Parcela 5** con acceso por la calle Osmundo Margareto (azul) de 141m² con sótano.



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.

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

- 1- Señal con la inmobiliaria y contrato de arras con propietario del suelo
- 2- Cita con el Arquitecto para cambios, elaboración de proyecto y visado
- 3- Solicitud de licencia de obras
- 4- Obtención de licencia
- 5- Escritura c-v del suelo
- 6- Escritura Declaración de Obra Nueva
- 7- Firma del préstamo de Auto-promotor (si es preciso por comprador)
- 8- Firma contrato de obra constructor
- 9- Pagos 20% de certificaciones de obra
- 10- Fin de Obra y entrega

MEMORIA DE CALIDADES. Las viviendas cuentan con excelentes calidades como ventanas PVC Climalit, puertas blancas, 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.

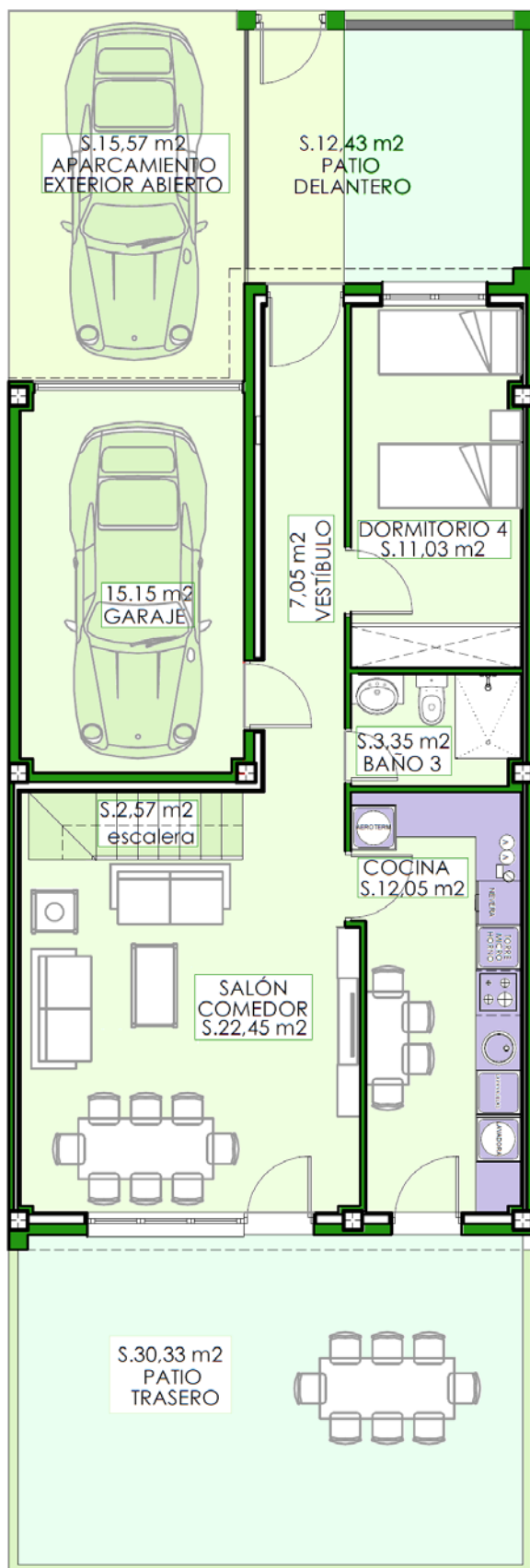
MEJORAS PARTICULARES En el caso de las mejoras se realizarán mediante contrato privado de mejoras entre la constructora y particular. Estas mejoras se comentarán con el Constructor quien se pondrá en contacto con cada cliente de manera individual para la viabilidad y presupuesto.

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.

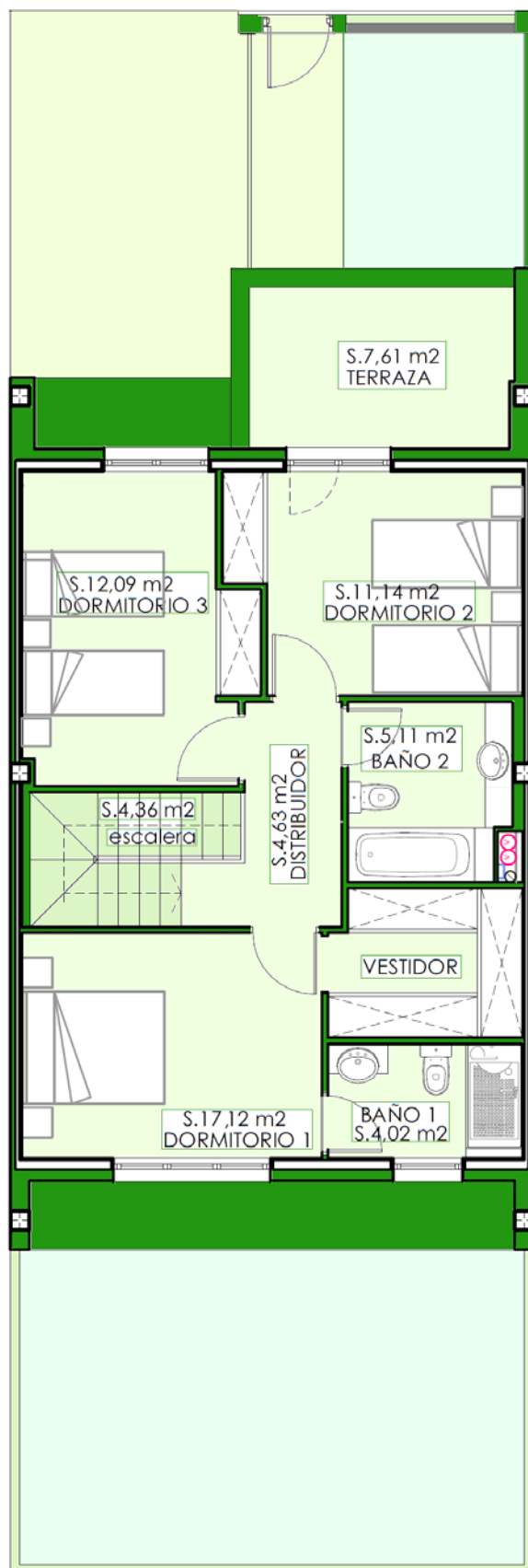
FINANCIACION-AUTOPROMOCION. Los clientes que necesiten financiación pueden firmar un préstamo de Autopromoción. El funcionamiento es similar a una hipoteca. La entidad financiera tasa el proyecto con licencia y pone a disposición del cliente un crédito, normalmente del 80% del precio, del que se puede 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.

CHALET - 2-3-4 - 152 m² Constr. - 146 m² Parcela

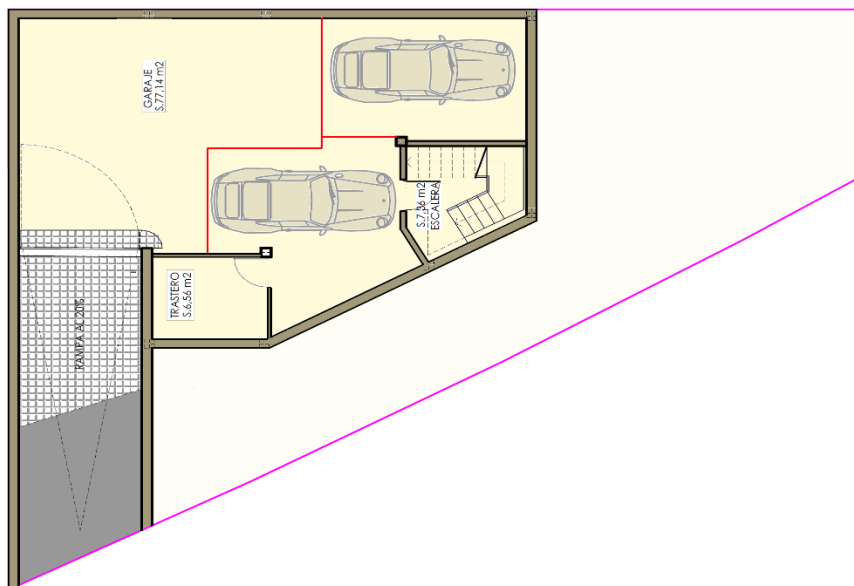
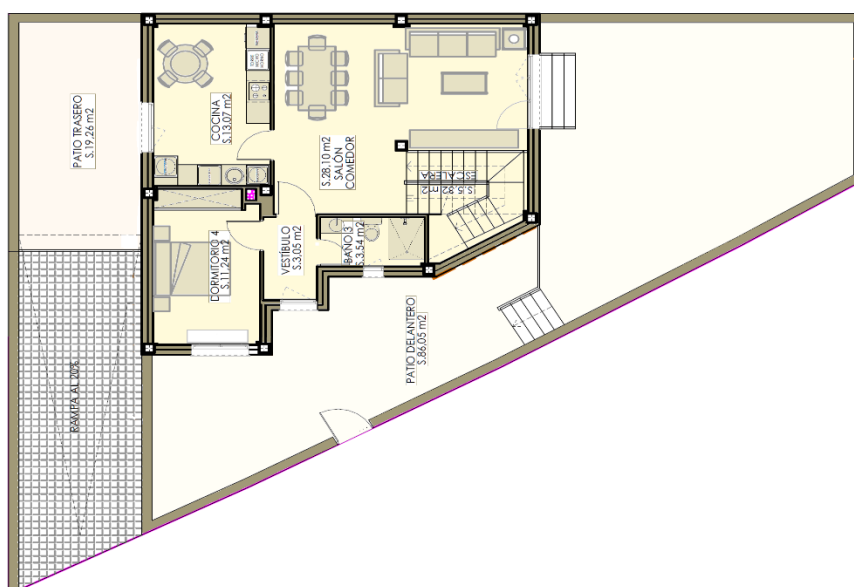
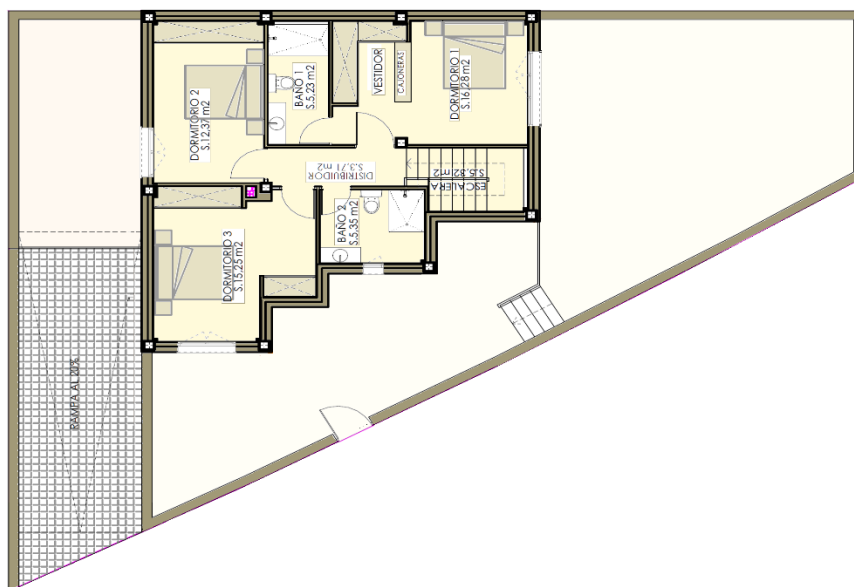


PLANTA BAJA

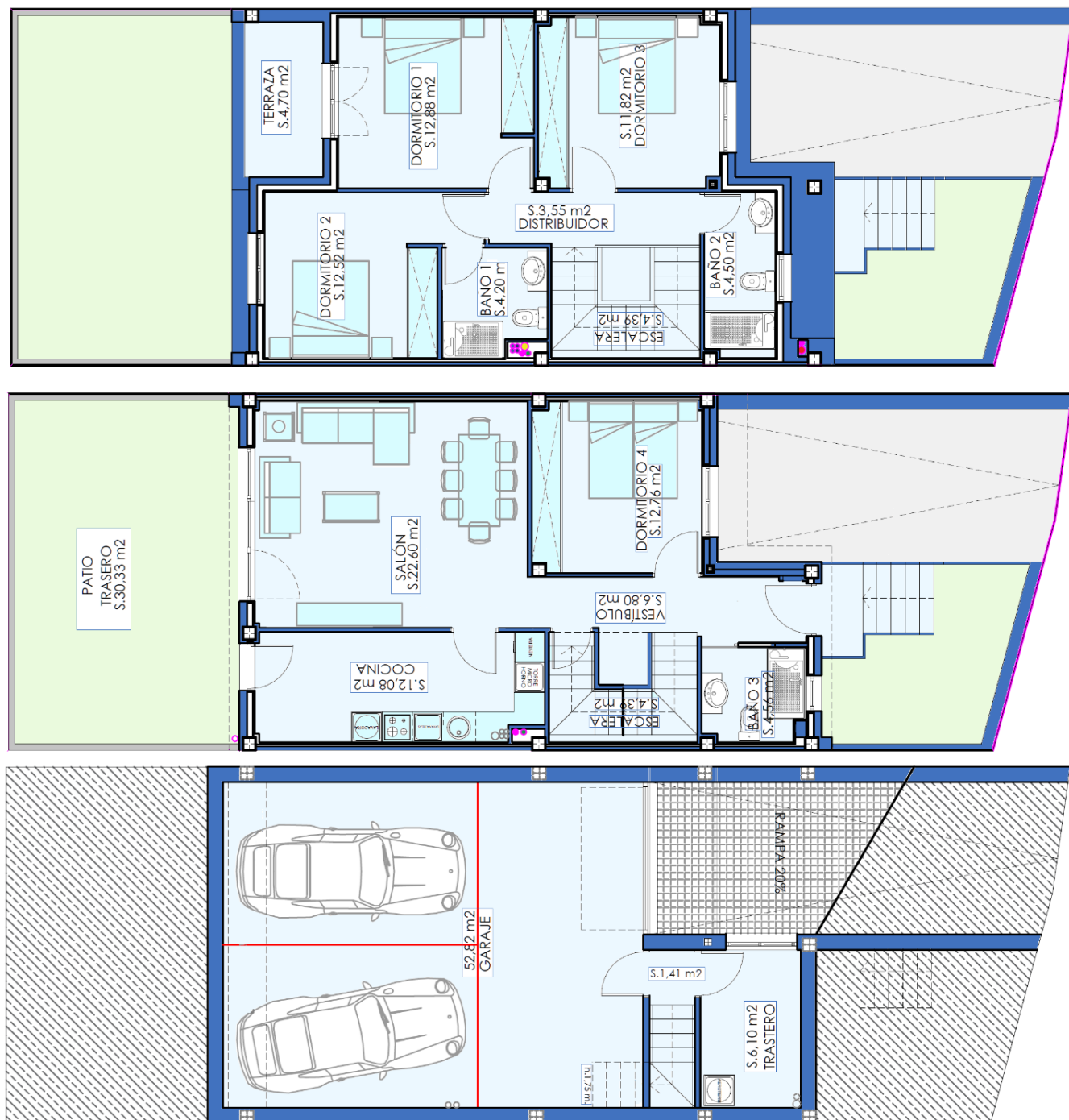


PLANTA PRIMERA

CHALET - 1/6 - 257.96m² Constr. - 225 /222 m² Parcela



CHALET 5 - 212.66m² Constr. - 141 m² Parcela



CH 2.3.4 - 152 M2 - 2 PLANTAS - ADOSADO		CH 6 - ESQUINA - 252 M2 - 3 PLANTAS		CH 5 - 3 PLANTAS - 223 M2 - ADOSADO	
RESERVA	PARCELA - MEDIANTE CONTRATO DE ARRAS	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €
	PROMOCION - SEÑAL INMOBILIARIA	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €
PROYECTO	OBTENCION DEL PROYECTO VISADO POR COLEGIO OFICIAL	2.500 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €
	PAGO A CUENTA A EL ARQUITECTO = 2 MESES				
SOLICITUD DE LICENCIA	PRESENTACION EN EL AYUNTAMIENTO DEL PROYECTO	6.500 €	7.000 €	7.000 €	7.000 €
	PAGO DE LAS TASAS CORRESPONDIENTES = PLAZO 6 MESES				
COMPRA - VENTA DEL SUELO DECLARACION OBRA NUEVA PRESTAMO AUTOPROMOTOR	SUELO (MENOS CANTIDAD DE CONTRATO DE ARRAS)	80.075 €	91.783 €	88.653 €	
	PAGO PROYECTO (MENOS PAGO OBTENCION PROYECTO)				
	PAGO 50% HONORARIOS APAREJADOR				
	PAGO INMOBILIARIA (MENOS SEÑAL ENTREGADA)				
	TOTAL				
CONTRATO DE OBRA 18 MESES	IMPORTE DEL CONTRATO OBRA	PV SIN IVA	CON IVA	PV SIN IVA	CON IVA
	1ª CERTIFICACION - PAGO CERTIFICACION 20%	190.000 €	209.000 €	250.000 €	275.000 €
	2ª CERTIFICACION - PAGO CERTIFICACION 40%	38.000 €	41.800 €	50.000 €	55.000 €
	3ª CERTIFICACION - PAGO CERTIFICACION 60%	38.000 €	41.800 €	50.000 €	55.000 €
	4ª CERTIFICACION - PAGO CERTIFICACION 80%	38.000 €	41.800 €	50.000 €	55.000 €
ENTREGA Y FIN DE OBRA	DECLARACIÓN RESPONSABLE - 5ª CERTIFICACION - PAGO 100%	38.000 €	26.400 €	50.000 €	55.000 €
	DIRECCION DEL ARQUITECTO	1.500 €	1.815 €	2.000 €	2.420 €
	50% HONORARIOS APAREJADOR	1.500 €	1.815 €	1.750 €	2.118 €
RESUMEN	TOTAL	PV SIN IVA	CON IVA	PV SIN IVA	CON IVA
		284.000 €	313.705 €	356.000 €	392.820 €

Parcela 1 = + 4.000

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

TABICQUERIA 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 o pladur, a elección de la dirección facultativa.

REVESTIMIENTOS SUELOS. Todas las estancias vivideras tendrán solado en acabado de madera y los baños y cocina en material cerámico

CARPINTERÍA EXTERIOR. Carpintería exterior de pvc en color blanco 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 Climait 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 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 40°C, 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 "Aerothermo" 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 en color blanco, marca Roca o similar. Grifería será monomando en baños y aseos.

VALLADO DE PARCELAS. Vallado exterior en muro de hormigón blanco y parte superior metálica. Las vallas medianeras e interiores en valla simple. Puertas de acceso peatonal en el mismo acabado metálico y cancela de acceso de vehículos en las viviendas con garaje en sótano.

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.

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

REDISEÑO. Visita Gratuita incluida al arquitecto para la modificación deseada.

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.

Documento no vinculante contractualmente