

MEMORIA DE CALIDADES

- **NOMBRE DE LA PROMOCIÓN:**
P26 Residencial La Jara I, promoción de 15 chalets “a la carta”
- **DIRECCIÓN:**
C/ de la Jara, Avda. de los Carrascalejos, C/ de las Espigas, C/ de los Tréboles, 4 y C/ de los Cerros, 52 C.P. 40.194 Carrascalejo – Palazuelos de Eresma (Segovia)
- **DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES:**
Promoción de 15 Viviendas Unifamiliares Pareadas
Superficie de Parcela: desde 340,20 m² a 428,64 m²
Superficie de Patio-Jardín: desde 237,00 m² (aprox.)
Superficie Construida de la Vivienda: desde 102,12 m² (aprox.)
Descripción: los edificios están distribuidos, principalmente, en Planta Baja que consta de acceso-vestíbulo, distribuidor, salón-comedor, cocina, 3 dormitorios (el principal tipo suite con baño incorporado) y 2 baños (c/bañera y c/ducha). La mayoría de los chalets disponen además de 2 plazas de garaje en la Planta Semisótano y alguno de ellos 2 plazas de parking en superficie.
- **SEVICIOS OFERTADOS Y GARANTÍAS:**
Los servicios disponibles son los conocidos como “llave en mano” con nuestra especialidad de promoción de viviendas “a la carta” e incluyen:
 - Asesoramiento general de la compra de la vivienda en base a los deseos, gustos, prioridades, presupuesto, etc. de la parte compradora así como la elección del solar por su localización, forma, etc.
 - Gestión-tramitación de todos los procesos legales, jurídicos y económicos de la compra-venta.
 - Servicio de **garantías** posventa de acuerdo a lo establecido por la LOE (Ley de Ordenación de la Edificación).Lo único que debe hacer la parte compradora es elegir lo que quiere en base a sus citados deseos, gustos, prioridades, presupuesto, etc. y disfrutar del proceso que le va a llevar a conseguir “su” chalet.

- **MEMORIA DE CALIDADES DE LA EDIFICACIÓN Y LA PARCELA:**

Vivienda de **ALTA EFICIENCIA ENERGÉTICA** adaptada a la última actualización de la Normativa de Ahorro Energético vigente.

Cimentación realizada a base de zapata corrida de hormigón armado en muros y zapata aislada de igual material en pilares. Forjados unidireccionales de hormigón armado apoyados sobre pilares metálicos.

Cerramiento del Sótano (para los chalets que disponen de Planta Semisótano) formado mediante muro de hormigón armado tratado exteriormente, en la parte enterrada, mediante imprimación bituminosa, lámina impermeable y lámina drenante nodular. Revestimiento interior mediante enfoscado de mortero de cemento y pintura plástica. Rejillas de ventilación natural. En suelos, solera de hormigón armado sobre relleno de grava filtrante y lámina drenante. Acabado con baldosa cerámica o similar y sumidero sifónico. En techos, guarnecido y enlucido de yeso y/o falso techo de yeso laminado.

Cerramientos Verticales de doble hoja formados por revestimiento exterior de mortero de cemento bicapa (acabado en blanco) con función decorativa e impermeabilizante, zócalo exterior en piedra, fábrica de ladrillo cerámico perforado de 1/2 pie de espesor enfoscada por su cara interior con mortero de cemento hidrófugo, aislamiento térmico no hidrófilo en paneles rígidos de gran espesor (mayor o igual a 12 cm), tabicón de ladrillo cerámico hueco doble, revestimiento interior con guarnecido y enlucido de yeso, pintura plástica o revestimiento cerámico (en cuartos húmedos).

CUBIERTA:

- **OPCIÓN 1:** Cubierta plana no transitable, no ventilada, con grava, tipo invertida, pendiente del 1% al 5%, compuesta de: formación de pendientes: hormigón ligero de resistencia a compresión 2,5 MPa, confeccionado en obra con arcilla expandida, y cemento Portland con caliza, con espesor medio de 10 cm; impermeabilización monocapa no adherida: lámina impermeabilizante flexible tipo EVAC, compuesta de una doble hoja de poliolefina termoplástica con acetato de vinil etileno, con ambas caras revestidas de fibras de poliéster no tejidas, de 0,8 mm de espesor y 600 g/m²; aislamiento térmico: panel rígido de poliestireno extruido, de superficie lisa y mecanizado lateral a media madera, de 100 mm de espesor, resistencia a compresión \geq 300 kPa; capa separadora bajo protección: geotextil de polipropileno-polietileno

(200 g/m^2); capa de protección: 10 cm de canto rodado de 16 a 32 mm de diámetro.

- OPCIÓN 2: Cubierta inclinada con formación de pendientes mediante tabiques aligerados; cubrición mediante teja de hormigón lisa, recibida con mortero de cemento, barrera impermeabilizante formada por lámina sintética o poliuretano proyectado más capa de cemento, soporte formado por rasillón cerámico más capa de compresión, formación de pendientes mediante tabiques aligerados de ladrillo cerámico, aislamiento térmico en paneles o fieltros de gran espesor (12 cm aprox.), forjado unidireccional de hormigón armado, revestimiento interior con guarnecido y enlucido de yeso.

Huecos: Carpintería fija o practicable de apertura abatible con rotura de puente térmico. Acristalamiento doble formado por vidrio interior de baja emisividad, cámara de aire de gran espesor y vidrio exterior. Persianas de lamas de aluminio con aislamiento inyectado.

Cerramiento Exterior de la parcela de ladrillo enfoscado; de acabado similar al de la fachada del edificio con verja metálica, igual que la puerta peatonal y de vehículos.

Separación entre medianerías: malla de simple torsión de 2 m de altura.

ACABADOS:

Suelos: baldosa de gres de 1ª calidad en planta baja, cuartos húmedos y planta semisótano.

Opción (sin sobreprecio): tarima flotante o laminada de roble en dormitorios.

Paredes: Guarnecido y enlucidos de yeso para su posterior pintado con pintura plástica lisa en colores suaves.

En cocina y baños alicatado con azulejos de primera calidad.

Techos: Guarnecido y enlucidos de yeso y/o falso techo para su posterior pintado con pintura lisa en color blanco.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas de paso lisas lacadas blancas.

Armarios empotrados modulares, forrados interiormente, con maletero y barra con puertas abatibles.

Puerta de entrada acorazada.

FONTANERÍA

Aparatos sanitarios en blanco, marca Roca, modelo Dama o similar.

Duchas marca Roca, modelo Malta o similar.

Grifería monomando.

CALEFACCIÓN

Caldera de gas Junkers, o similar, para calefacción y agua caliente sanitaria. Red de distribución con tubería en sistema bitubular, en plantas independientes, con radiadores de aluminio.

INSTALACIÓN SOLAR TÉRMICA

Instalación solar térmica de ayuda al agua caliente sanitaria de acuerdo a la normativa vigente.

ELECTRICIDAD

Grado de electrificación elevada.

Mecanismos Simón 75 ó similar.

TELECOMUNICACIONES

Tomas de TV en salón-comedor, dormitorios y cocina.

Tomas de teléfono en salón-comedor, dormitorios y cocina.

ASPIRACIÓN CENTRALIZADA

Kit de Aspiración CENTRALIZADA Completo de la marca Sach o similar.

PARCELA

La parcela se entrega limpia, con su terreno natural.

SEGUROS:

Seguro Decenal que garantiza la construcción de acuerdo con la L.O.E.

- **ÓRDENES DE CAMBIO:**

Nuestro grupo es especialista en promoción de viviendas “a la carta” porque nuestro objetivo es que cada hogar que construimos sea el de la familia que es propietaria, es decir, sea único.

Si a lo largo de la promoción-construcción de la obra se modificara algo o apareciera algo nuevo (Orden de Cambio), se aplicará el siguiente protocolo para su ejecución:

- Se solicitarán la O.C. por parte de los compradores.
- Se presupuesta la O.C. por parte de la promotora.
- Se aceptarán la O.C. por parte de los compradores.
- Se ejecutará la O.C. por parte de la promotora.
- Se abonarán la O.C. con la certificación mensual correspondiente.

- **PLAZO DE ENTREGA:**

El plazo de entrega total será de trece (13) meses desde la firma del contrato privado de compra-venta.

- **FORMA JURÍDICA:**

Los adquirentes son propietarios del inmueble desde el inicio de las obras.

El primer paso es la firma de un contrato privado de compra-venta con la promotora vendedora.

El siguiente paso es la compraventa de la Obra Nueva en Construcción (solar + construcción en curso).

El último paso es el Acta Final de Obra del edificio.

* Queda totalmente prohibido entrar en las obras, salvo visitas programadas.

- **FORMA ECONÓMICA:**

Los adquirentes pagan una primera cantidad (15.000,00.-€ incluido el IVA) a la firma del citado contrato privado de compra-venta.

El segundo pago es a la escritura pública de compraventa de la Obra Nueva en Construcción.

El resto de pagos se harán mediante certificaciones mensuales comprensivas de lo realizado en ese período en la gestión y tramitación de la promoción así como la construcción del edificio.

* Elija el chalet que más le gusta y llámenos; estaremos encantados de explicarle qué tiene que hacer para comprarlo.