

# P34 MEMORIA DE CALIDADES

- NOMBRE DE LA PROMOCIÓN: “RESIDENCIAL MIRASIERRA”

- DIRECCIONES:

C/ Mirasierra, C.P. 40.194 Tabanera del Monte – Palazuelos de Eresma (Segovia)

- DESCRIPCIÓN DE LA PROMOCIÓN:

Promoción de 8 Viviendas Unifamiliares Individuales y Pareadas

Superficie de Parcela: desde 267,36 m<sup>2</sup> a 868,15 m<sup>2</sup>

Superficie de Patio – Jardín: desde 168,51 m<sup>2</sup> a 627,70 m<sup>2</sup> (aprox.)

Superficie Construida de la Vivienda: desde 165,09 m<sup>2</sup> a 194,60 m<sup>2</sup>

- TIPOLOGÍAS DE CHALET

Hay 4 Tipologías de edificios disponibles, todos ellos con 4 Dormitorios:

1. Parcelas **P1, P2, P3 y P4** (4 viviendas): Chalets Individuales Pareados por el Garaje distribuidos en 2 Plantas: **Planta Baja y Planta 1ª:**

La Planta Baja consta de 1 Dormitorio, Salón – Comedor, Cocina, 1 Baño (c/ducha), Garaje, Despensa, Acceso – Vestíbulo, Distribuidor y Escalera.

La Planta 1ª consta de 3 Dormitorios, 2 Baños (c/ducha y c/bañera), Vestidor, Terraza, Distribuidor y Escalera.

2. Parcela **P5** (1 vivienda): Chalet Individual distribuidos en 2 Plantas: **Planta Baja y Planta 1ª:**

La Planta Baja consta de 1 Dormitorio, Salón – Comedor, Cocina, 1 Baño (c/ducha), Garaje, Acceso – Vestíbulo, Distribuidor y Escalera.

La Planta 1ª consta de 3 Dormitorios, 2 Baños (c/ducha y c/bañera), Vestidor, Terraza, Distribuidor y Escalera.

3. Parcelas **P6,Y P7** (2 viviendas): Chalets Adosados y Pareados distribuidos en 2 Plantas: **Planta Baja y Planta 1ª:**

La Planta Baja consta de 1 Dormitorio, Salón – Comedor, Cocina, 1 Baño (c/ducha), Garaje, Acceso – Vestíbulo, Distribuidor y Escalera.

La Planta 1ª consta de 3 Dormitorios, 2 Baños (c/ducha y c/bañera), Vestidor, Terraza, Distribuidor y Escalera.

La Planta 1ª consta de **1 Estudio – Dormitorio**, Terraza y Escalera.

4. Parcelas **P8** (1 vivienda): Chalet Individual distribuido en 2 Plantas: **Planta Baja y Planta 1ª:**

La Planta Baja consta de 3 Dormitorios, Salón – Comedor, Cocina, 2 Baños (c/ducha y c/bañera), Garaje para 2 vehículos, Vestidor, Acceso – Vestíbulo, Distribuidor y Escalera.

La Planta 1ª consta de **1 Estudio – Dormitorio**, Terraza y Escalera.

# P34 MEMORIA DE CALIDADES

- BENEFICIOS Y VIRTUDES:

Cumplir el deseo del **ESTILO** de **VIDA** que muchas familias pretenden de vivir en una Vivienda Unifamiliar con Patio – Jardín.

La **ALTA EFICIENCIA ENERGÉTICA**, lo que supone un **AHORRO** en el consumo del edificio

La **CALIDAD**

La **COMODIDAD**

La **PRIVACIDAD**

La **INDEPENDENCIA**

Ser **OBRA NUEVA** y, con ello, **ESTRENAR** tu chalet

La **SITUACIÓN** del municipio y las viviendas dentro de éste

La posibilidad de **PERSONALIZARLO "A LA CARTA"**

Ser el **MOMENTO IDEAL**, según las estadísticas y las inercias del mercado, probablemente es el **MEJOR MOMENTO** para comprar una vivienda por bajo precio y financiación.

- SITUACIÓN – MUNICIPIO:

Tabanera del Monte - Palazuelos de Eresma es un Pueblo Residencial situado a menos de 4 km de Segovia, muy cercano a la circunvalación SG-20, a la Estación Guiomar del AVE y a los "pies" del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.

Ofrece todos los servicios necesarios para la vida diaria.

Dispone de Ayuntamiento propio, Consultorio Médico Colegio, Guardería, Academias, multitud de Actividades Extraescolares, Iglesia, Asociaciones de Vecinos que promueven la Cultura y el Deporte, Piscina y Pabellón municipal, Gimnasio, Supermercados, varias Tiendas y Despachos de Pan,... Pastelería-Obrador, Cajero Automático (Bankia - Servired), Estanco-Administración de Lotería, Peluquerías, varios Bares, alguno de ellos Restaurantes, Clínica Dental, Parafarmacia, etc.

- SEVICIOS OFERTADOS Y GARANTÍAS DE LA PROMOCIÓN:

Los servicios disponibles son los conocidos como "*llave en mano*" e incluye:

- Asesoramiento general de la compra de la vivienda en base a tus deseos, gustos, prioridades, presupuesto, etc. así como la elección del solar por su localización, forma, la vivienda. 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*).

# P34 MEMORIA DE CALIDADES

Lo único que debes hacer es elegir lo que quieres en base a tus citados deseos, gustos, prioridades, presupuesto, etc. y disfrutar del proceso que te va a llevar a conseguir “tu” chalet.

- ACABADOS EXTERIORES DE LOS EDIFICIOS:

Hay 3 Acabados Exteriores disponibles para los edificios:

1. **NEO – WARM:** acabado “moderno” en beis (es el de “serie”)
2. **NEO – ICE:** acabado “moderno” en blanco – negro
3. **RÚSTICO:** acabado rústico

- MEMORIA DE CALIDADES DE LA EDIFICACIÓN Y LA PARCELA:

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

## CIMENTACIÓN

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.

## CERRAMIENTOS VERTICALES

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 (“Pizarra “Beis”), 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

Cubierta Plana no transitable, no ventilada, con grava, tipo convencional, pendiente del 1% al 5%, compuesta de: aislamiento térmico: panel rígido de poliestireno extruido, de 100 mm de espesor; 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 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 poliéstero tejidas, de 0,8 mm de espesor y 600 g/m<sup>2</sup>. Incluso p/p de remates perimetrales con fachada, petos, chimeneas y sumideros; capa separadora bajo protección: geotextil de polipropileno-polietileno, (125 g/m<sup>2</sup>); capa de protección: 10 cm de canto rodado de 16 a 32

# **P34 MEMORIA DE CALIDADES**

mm de diámetro, Forjado de Losa Alveolar de hormigón armado, revestimiento interior con guarnecido y enlucido de yeso o laminado.

## **CERRAMIENTO EXTERIOR**

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

## **CARPINTERÍA EXTERIOR**

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.

## **ACABADOS**

Suelos:

- Baldosa de Gres de 1ª calidad en planta baja y cuartos húmedos
- Tarima Laminada en planta 1ª

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

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 Lacadas Blancas.

Armarios empotrados modulares, forrados interiormente, con maletero y barra con Puertas Correderas Blancas.

Puerta de entrada de seguridad.

## **FONTANERÍA**

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

Duchas marca Roca, modelo Dama o similar.

Grifería monomando.

## **CALEFACCIÓN**

Sistema de Aerotermia integrado modelo GENIA SET de Saunier Duval o similar, con acumulador.

Suelo Radiante con plantas independientes.

## **ELECTRICIDAD**

Grado de electrificación elevada.

# **P34 MEMORIA DE CALIDADES**

Mecanismos Niessen Zenit o similar.

## **TELECOMUNICACIONES**

Tomas de TV en Salón – Comedor, Dormitorios, Estudios – Dormitorios y Cocina.

Toma de Red (Internet) en Salón – Comedor, Dormitorios, Estudios – Dormitorios y Cocina

Tomas de Teléfono en el Salón – Comedor.

## **PARCELA**

La parcela se entrega limpia, con su terreno natural.

### • **ÓRDENES DE CAMBIO:**

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

- Se solicitará la O.C. por parte de los compradores de una sola vez.
- Se presupuesta la O.C. por parte de la promotora – constructora.
- Se aceptará la O.C. por parte de los compradores.
- Se ejecutará la O.C. por parte de la promotora – constructora.
- Se abonará la O.C. con la certificación mensual correspondiente.
- Solamente se aceptarán O.C. hasta el 50% de la ejecución material del edificio.
- Las O.C. pueden conllevar un incremento del Plazo de Entrega del inmueble.

### • **PLAZO DE ENTREGA:**

El plazo de entrega total es de CATORCE (14) meses desde la concesión de la Licencia de Obra Municipal por parte del Ayto. de Palazuelos de Eresma o desde la firma del contrato privado de compra-venta si ya estuviera concedida.

### • **FORMA JURÍDICA:**

Los adquirentes son propietarios del inmueble desde el inicio de las obras. La Promoción se desarrolla en “Autopromoción”.

El primer paso es la firma de un contrato privado de promoción con la Promotora – Constructora.

El siguiente paso es la compraventa del Solar y la Obra Nueva en Construcción.

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

Los chalets tendrán un proceso individualizado según se vayan vendiendo.

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

# **P34 MEMORIA DE CALIDADES**

- **FORMA ECONÓMICA:**

Los adquirientes pagan una primera cantidad ( 15.000.-€ a 25.000.-€ más IVA) a la firma del citado contrato privado de compra-venta.

El segundo pago son de 60.000.-€ a 80.000.-€ y más Gastos, a la escritura pública de compraventa del Solar.

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.

*\* Elige el chalet que más te gusta y llámanos; estaremos encantados de explicarte qué debes hacer para comprarlo.*