



**VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA . 3 DORMITORIOS Y TRES  
BAÑOS  
PARCELA DE 232 M2 Y VIVIENDA DE 130 M2 CONSTRUIDA EN  
DOS PLANTAS.**





**CONFORT LUX STEEL SLU**

**CONSTRUYE VIVIENDAS DE CATEGORÍA ENERGÉTICA A**

MONTEALTO SUITES, CALLE ANTARES , PIOZ 19162, GUADALAJARA

# UN AMBIENTE ÚNICO PARA LA ZONA DE ESTAR Y COCINA

50 M2 DE ESPACIO ÚTIL EN UNA  
ZONA COMÚN , PENSADA PARA EL  
RELAX DE UN AGOTADOR DÍA DE  
TRABAJO.



# UN AMPLIO DORMITORIO PRINCIPAL CON UN GRAN VESTIDOR

24 M2 DE CONFORT, EN UN  
DORMITORIO AMPLIO Y CÓMODO, CON  
UNA ZONA DE VESTIDOR, UN BAÑO  
COMPLETO Y DOTADO DE CONEXIÓN A  
INTERNET Y TV.

DESCONECTA Y RECARGA PILAS



# SEGUNDO DORMITORIO PARA TU FAMILIA O PARA LAS VISTAS.

11 M2 DE SUPERFICIE ÚTIL.

UN PERFECTO DORMITORIO INFANTIL O  
PARA LAS VISITAS QUE NO SE VAN A  
QUERER IR.

TAMBIÉN LO PUEDES CONVERTIR EN TU  
DESPACHO



# SEGUNDO DORMITORIO PARA TU FAMILIA O PARA LAS VISTAS.

10 M2 DE SUPERFICIE ÚTIL.  
UN PERFECTO DORMITORIO INFANTIL O  
PARA LAS VISITAS QUE NO SE VAN A  
QUERER IR.  
TAMBIÉN LO PUEDES CONVERTIR EN TU  
DESPACHO



# UN BAÑO COMPLETO CON MAMPARA Y MUEBLE DE LAVAVO

**5 M2 DE BAÑO**

- **DUCHA CON MAMPARA**
- **MUEBLE PARA EL LAVAMANOS**
- **BIDÉ**

**SOLADO DE GRES PORCELÁNICO DEL  
MISMO MATERIAL, EN EL SUELO DEL  
BAÑO Y LA PARED DE LA DUCHA  
GRIFOS MONOMANDO COLOR NEGRO.**



# COCINA AMUEBLADA

## DOS ZONAS DIFERENCIADAS

- ZONA DE COCINA Y REFRIGERACIÓN.
- ZONA DE FREGADERO Y LAVADO



# PORCHE Y ZONA GOURMET

PORCHE CON ZONA GOURMET  
INTEGRADA EN LA VIVIENDA CON  
BARBACOA INSTALADA.  
CON SALIDA DESDE LA COCINA.  
INSTALACIONES PARA SMART TV.



# PLAZA DE APARCAMIENTO EN LA PARCELA

- PUERTA DE DOS HOJAS PARA PASO DE VEHÍCULOS, DE 3 M DE ANCHO.
- PUERTA DE PASO PEATONAL, DE 1M DE ANCHO.
- CERRAMIENTO FRONTAL EN EL MISMO MATERIAL.



# POSIBILIDAD DE PONER PISCINA EN LA PARCELA

EN EL ESPACIO DISPONIBLE EN LA  
PARCELA DEJAREMOS LA  
PREINSTALACIÓN ELÉCTRICA ,  
TOMAS DE AGUA Y DESAGÜE, PARA  
LA INSTALACIÓN DE UNA PISCINA.



# PLACAS SOLARES FOTOVOLTAICAS CONSIGUE UNA FACTURA 0.00 €

INCLUIDO EN EL PRECIO, SE  
INSTALARAN 8 PLACAS DE  
PRODUCCIÓN DE LUZ,  
FOTOVOLTAICAS, CONECTADAS A LA  
RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA





**199.000,00 € ,**  
**AUTO PROMOCIÓN**

**MAS LOS IMPUESTOS CORRESPONDIENTES**



# AUTO PROMOCIÓN



Estas viviendas serán construidas exclusivamente mediante PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DE AUTO-PROMOTOR o AUTO PROMOCIÓN

La auto promoción te garantiza que no se pagará a la constructora más dinero del que se haya Certificado por el Arquitecto del Proyecto, con lo que tendrás la tranquilidad de que el dinero pagado es el que de verdad, y verificado por el ARQUITECTO , esta ya construido en tu terreno.

El préstamo AUTO-PROMOTOR tiene que cumplir siempre las exigencias de la entidad bancaria donde ha sido solicitado.

Las principales exigencias que hay que cumplir antes de la obtención del préstamo son las siguientes:

1. La parcela sobre la que se edifica el proyecto tiene que ser de tu propiedad. Por lo que ponemos a tu disposición, desde el principio, una serie de parcelas en esta urbanización para que elijas la que más te guste por su situación o por su orientación.
2. Tienes que tener un proyecto de ejecución de Obra visado por el colegio de Arquitectos.
3. Tienes que haber solicitado la licencia de obra en el Ayuntamiento de Pioz y que el dictamen haya sido favorable para poder construir. ( Licencia de Obra).
4. Y cumplir las condiciones que el banco dispone en cuanto a nóminas, contratos laborales, ratio de endeudamiento, para que puedas conseguir la hipoteca.

Nosotros te asesoraremos en todo momento y en cada uno de los puntos antes descritos.

Ya tenemos acuerdos de trabajo y de precios con un prestigioso Estudio de Arquitectura de Guadalajara. ESTUDIO 2 ARQUITECTURA JAK S.L.

Ya tenemos LOS PROYECTOS de las viviendas.

Ya tenemos una constructora encargada de realizarlos, con un precio cerrado por m2, con las calidades que adjuntamos en este informe.  
COMFORT LUX STEEL .

Y una entidad Bancaria que nos estudiará cada caso individualmente para ver si es favorable antes de que empieces a gastar ningún dinero.

# MEMORIA DE CALIDADES.



## ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO :

Desbroce de capa vegetal y limpieza superficial del terreno.

## RED DE SANEAMIENTO:

Tuberías de P.V.C. en la proyección de la vivienda, con conexión a arquetas registrables hasta la arqueta de salida, incluyendo conexión a la red de saneamiento de la urbanización.

## CIMENTACION

Zapata corrida de hormigón armado H-250, que funcionará a modo de forjado sanitario ventilado, o losa de cimentación.

En esta fase también se colocarán las acometidas generales de agua potable, red general de electricidad, red de tv, teléfono y una acometida vacía, de servicio, por una futura necesidad.

## ESTRUCTURA, exterior e Interior :

Estructura exterior de OSB hidrófugo en calidad C-3. Y placas de cemento aligerado ISOLPRO

Estructura de vigas GPC Y GPU de acero S-220, galvanizado Z-275, conformadas en frío.

Estructura interior con placa de yeso STD e Hidrófuga en zonas húmedas.

## ACABADOS, exterior e Interior :

Acabado exterior con mortero monocapa blanco y refuerzo de malla de fibra.

Acabado interior con placas de yeso y pintura antialérgica al agua en color blanco y placas de resina.

## AISLAMIENTO, exterior e Interior :

Aislamiento exterior con manta anti vapor y SATE.

Aislamiento térmico interior con lana mineral de alta densidad y envolvente reflexivo

## CUBIERTA :

Cubierta plana con estructura de vigas GPC Y GPU de acero S-220, galvanizado Z-275, conformadas en frío y con impermeabilización bituminosa de alta resistencia.

## PAVIMENTOS Y ALICATADOS :

Toda la vivienda solada con suelo de acabado Porcelánico, vinílico o laminado y placas de resina.

## CARPINTERIA Y CERRAJERIA:

Carpintería interior en madera lacada blanca. Puerta principal de seguridad.

Carpintería exterior en PVC con rotura térmica y Climalit o similar.

## FONTANERÍA, SANITARIOS Y GRIFERÍA :

Fontanería con tuberías multicapa para agua caliente y fría en baños y cocina. Baños con sanitarios blancos, grifería cromada o negra y acabados con placas de resina decorativas.

## ELECTRICIDAD E INSTALACIONES ESPECIALES:

Instalación y acometidas eléctricas de Baja Tensión (REBT) según normativa ISO.

Mecanismos y automatismos eléctricos tipo SIMON 27.

Telefonillo en la puerta peatonal del exterior.

## CALEFACCIÓN.

Con radiadores eléctricos de fluido de alta eficiencia energética.

## AGUA CALIENTE.

Por medio de termo eléctrico de alta eficiencia energética.

## CERRAMIENTO DE PARCELA.

En medianeras maya de simple torsión con pies de apoyo. En fachada con una puerta peatonal en chapa pintada, una puerta para el paso de carruajes del mismo material y resto con muro de hasta 60/80 cm de alto, realizado con bloques de hormigón y sobre él, cerramiento metálico electrosoldado en color blanco.

## APARCAMIENTO .

En la parcela se dejará una plaza de garaje con las medidas de la Normativa del sector .

INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA 8 paneles fotovoltaicos descritos en el proyecto, sin acumuladores

PISCINA. Opcional, preinstalacion de piscina incluida.

## PREVISIÓN DE PAGOS

Construcción de vivienda 3 dormitorios y 3 baños en la parcela situada en la calle ANTARES 5 y 7				
FASE 1 COMPRA TERRENO Y ENCARGO DE PROYECTO	Precio	Impuesto		Total
<b>RESERVA PARCELA</b>	<b>3.000,00</b>			
Compra del terreno	22.000,00	21	4.620,00	29.620,00
Estudio Geotécnico	701,46	21	147,31	848,77
Encargo de Proyecto Ejecución	<b>2.000,00</b>	Pago a cuenta		
	<b>22.701,46</b>	4.767,31		<b>30.468,77</b>
<b>FASE 2</b>				
Primer pago proyecto	9.469,29	21	2.408,55	11.877,84
Petición Licencia de obras	526,50	0,5		526,50
Aprobación de Licencia	3.685,50	3,5		3.685,50
	<b>13.681,29</b>			<b>16.089,84</b>
<b>FASE 3 CONSTRUCCIÓN</b>				
Valor de construcción	157.327,00	10	15.732,71	173.059,70
Firma de Contrato de Obra 10%	15.732,70	10	1.573,27	17.305,97
Acta de replanteo 10%	15.732,70	10	1.573,27	17.305,97
Certificaciones	110.128,90	10	11.012,8'	121.141,79
Final de obra	15.732,70	10	1.573,27	17.305,97
Segundo pago proyecto Ejecución	5.290,06	21	1.110,91	6.400,97
	<b>162.617,06</b>			<b>179.460,67</b>

**199.000**

Los gastos de contratación de servicios para la obra como luz y agua también correrán a cargo del propietario.

Los gastos de escrituración en notaría y los gastos de registro no están incluidos en esta previsión.



PARTIDA	%	Total partida
1 Replanteo		
2 Escavaciones de zapatas corridas o losa de cimentación.	3,09	4.866,12
3 Suministro y armado y hormigonado de cimentación	9,43	14.835,94
4 Suministro e instalación de estructura de acero laminado, SFL	17,52	27.563,69
5 Envolvente exterior	5,69	8.958,70
6 Aislante térmico y acústico	4,49	7.070,19
7 Envolvente interior (OSB 9 , placas de cartón yeso blanca o verde en zonas húmedas)	5,15	8.102,34
8 Suministro y aplicación de pintura interior	3,55	5.579,68
9 Suministro e instalación de impermeabilizante para cubierta	6,81	10.706,73
10 Suministro e instalación de acometida eléctrica e instalación eléctrica interior según normativa	4,92	7.735,07
11 Suministro e instalación acometida general de agua / desagües y fontanería interior.	3,65	5.743,55
12 Suministro e instalación de Porcelánicos para solado y alicatado interior y exterior	5,77	9.074,19
13 Suministro e instalación de Carpintería de PVC	5,40	8.498,28
14 Suministro e instalación de puerta de interior y exterior.	2,95	4.635,42
15 Suministro y colocación de enfoscado fachadas.	2,71	4.260,84
16 Suministro y aplicación de pintura de fachadas.	2,71	4.267,09
17 Suministro y colocación de radiadores de Fluido de alta eficiencia energética	1,78	2.806,23
18 Suministro e instalación de sanitarios y ACS, con Termo eléctrico de alta eficiencia energética.	2,18	3.433,65
19 Suministro e instalación de placas solares 3.300 w sin acumuladores	3,96	6.235,19
20 Acometidas a redes generales.	1,60	2.513,24
21 Suministro de cerramiento metalico y colocación de puerta de paso peatonal y de vehículos	4,64	7.299,97
22 Cerramiento parcela y muro frontal incluida mano de obra y materiales	2,00	3.146,54
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>157.327</b>



PROYECTO

# SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN EN ACERO INDUSTRIALIZADO VIVIENDAS DE ALTA EFICIENCIA ENERGÉTICA CON PLACAS FOTOVOLTAICAS



FECHA

20 MAYO 2025

CLIENTE

CONFORT LUX STEEL SLU.