



119.000,00 €.

RENTABILIDAD BRUTA 10%

VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA

SITUADA EN LA URBANIZACIÓN MONTEALTO, PIOZ, GUADALAJARA.

TU PRIMERA INVERSIÓN.

DOS SUITES CON BAÑO Y UNA ZONA COMÚN, IDEAL PARA ALQUILAR POR HABITACIONES.





CONFORT LUX STEEL SLU

CONSTRUYE VIVIENDAS DE CATEGORÍA ENERGÉTICA A

TU PRIMERA INVERSIÓN PARA ALQUILER

MONTEALTO SUITES, CALLE ANTARES , PIOZ 19162, GUADALAJARA

UN AMBIENTE ÚNICO PARA COMPARTIR. ZONA DE ESTAR Y COCINA.

20 M2 DE ESPACIO ÚTIL EN UNA
ZONA COMÚN , AQUÍ LO TIENES TODO
AL ALCANCE DE LA MANO.



DOS AMPLIO DORMITORIOS CON UN BAÑO COMPLETO EN SUITE.

16 M2 DE CONFORT, EN UN
DORMITORIO AMPLIO Y CÓMODO, CON
UN GRAN VESTIDOR Y DOTADO DE
CONEXIÓN A INTERNET Y TV.
DESCONECTA Y RECARGA PILAS



DOS BAÑO COMPLETOS CON MAMPARA Y MUEBLE DE LAVAVO

- DUCHA CON MAMPARA
- MUEBLE PARA EL LAVAMANOS

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



COCINA AMUEBLADA

- FREGADERO
- LAVAVAJILLAS
- VITRO Y HORNO.
- 2 FRIGORÍFICOS
- 1 CONGELADOR
- 2 LAVADORAS
- MESA DE COMEDOR
- ISLA
- TERMO ELÉCTRICO.



PORCHE Y ZONA DE JARDÍN.

DOS AMPLIOS
PORCHES CON
ZONA AJARDINADA
CON SALIDA DESDE
LAS SUITES.
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





119.000,00 €.
AUTO PROMOCIÓN



MAS LOS IMPUESTOS CORRESPONDIENTE

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 frio.
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 frio y con impermeabilización bituminosa de alta resistencia.

PAVIMENTOS Y ALICATADOS :

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

CARPINTERIA Y CERRAJERIA:

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

MONTEALTO SUITES , VIVIENDA 2 SUITES CON BAÑO Y ZONA DE ESTAR COCINA.				
FASE 1 COMPRA TERRENO Y ENCARGO DE PROYECTO	Precio	Impuesto		Total
RESERVA PARCELA	3.000,00	Pago a cuenta		
Compra del terreno	22.000,00	21	5.250,00	30.250,00
Estudio Geotécnico	701,46	21	147,31	848,77
Encargo de Proyecto Ejecución	2.000,00	Pago a cuenta		
	22.701,46	5.397,31		31.098,77
FASE 2				
Primer pago proyecto	4.443,28	21	1.353,09	5.796,37
Petición Licencia de obras	247,05	0,5		247,05
Aprobación de Licencia	1.729,35	3,5		1.729,35
	6.419,68			7.772,77
FASE 3 CONSTRUCCIÓN				
Valor de construcción	87.397,00	10	8.739,70	96.136,70
Firma de Contrato de Obra 10%	8.739,70	10	873,97	9.613,67
Acta de replanteo 10%	8.739,70	10	873,97	9.613,67
Certificaciones	61.177,90	10	6.117,79	67.295,69
Final de obra	8.739,70	10	873,97	9.613,67
Segundo pago proyecto Ejecución	2.482,26	21	521,27	3.003,53
	89.879,26			99.140,23

119.000

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



PARTIDA	Costes de construcción	%	Total partida
1	Replanteo		0,00
2	Escavaciones de zapatas corridas o losa de cimentación.	3,09	2.703,19
3	Suministro y armado y hormigonado de cimentación	9,43	8.241,54
4	Suministro e instalación de estructura de acero laminado, SFL	17,52	15.311,95
5	Envolvente exterior	5,69	4.976,66
6	Aislante térmico y acústico	4,49	3.927,57
7	Envolvente interior (OSB 9 , placas de cartón yeso blanca o verde en zonas húmedas)	5,15	4.500,95
8	Suministro y aplicación de pintura interior	3,55	3.099,58
9	Suministro e instalación de impermeabilizante para cubierta	6,81	5.947,72
10	Suministro e instalación de acometida eléctrica e instalación eléctrica interior según normativa	4,92	4.296,92
11	Suministro e instalación acometida general de agua / desagües y fontanería interior.	3,65	3.190,61
12	Suministro e instalación de Porcelánicos para solado y alicatado interior y exterior	5,77	5.040,82
13	Suministro e instalación de Carpintería de PVC	5,40	4.720,89
14	Suministro e instalación de puerta de interior y exterior.	2,95	2.575,03
15	Suministro y colocación de enfoscado fachadas.	2,71	2.366,95
16	Suministro y aplicación de pintura de fachadas.	2,71	2.370,42
17	Suministro y colocación de radiadores de Fluido de alta eficiencia energética	1,78	1.558,89
18	Suministro e instalación de sanitarios y ACS, con Termo eléctrico de alta eficiencia energética.	2,18	1.907,43
19	Suministro e instalación de placas solares 3.300 w sin acumuladores	3,96	3.463,72
20	Acometidas a redes generales.	1,60	1.396,14
21	Suministro de cerramiento metalico y colocación de puerta de paso peatonal y de vehículos	2,00	1.747,94
22	Cerramiento parcela y muro frontal incluida mano de obra y materiales	4,64	4.052,42
Total		100	87.397



PROYECTO

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



FECHA

20 MAYO 2025

CLIENTE

COMFORT LUX STEEL SLU.