



MEMORIA DE CALIDADES · MATERIALES · OPCIONES

Catálogo de materiales y acabados para vivienda

Organizado por capítulos de obra y niveles de elección

624 428 302 · TELÉFONO Y WHATSAPP

OFICINA EN MADRID

MATERIAL FUERA DE LA MEMORIA DE CALIDADES · VALORACIÓN PREVIA Y COSTE ADICIONAL

GUÍA DE CONSULTA

Materiales distribuidos por capítulos de obra.

La organización sigue el orden real de una vivienda: desde la cimentación hasta los acabados y exteriores. Cada ficha distingue materiales de proyecto, elecciones del cliente y opciones con coste adicional.

01 CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Páginas 03-04

02 SISTEMA CONSTRUCTIVO

Páginas 05-08

03 VENTANAS

Páginas 09-10

04 SUELOS Y PAREDES

Páginas 11-13

05 BAÑOS

Páginas 14-16

06 COCINA Y CARPINTERÍA

Páginas 17-18

07 ARQUITECTURA Y PROYECTO

Páginas 19

08 INSTALACIONES Y ENERGÍA

Páginas 20-26

09 EXTERIORES Y CERRAMIENTOS

Páginas 27-29

10 SELECCIÓN AVANZADA

Páginas 30

11 PROCEDIMIENTO Y CONTRATACIÓN

Páginas 31-32

12 RESUMEN TÉCNICO

Páginas 33

CRITERIO DE PROYECTO

Los materiales se seleccionan por prestaciones, compatibilidad con el sistema, documentación técnica y coherencia con la memoria de calidades contratada.

CAPÍTULO 01

Cimentación, tierras y estructura metálica.



CIMENTACIÓN

Partida incluida, definida tras el estudio del terreno, la medición y el cálculo técnico.

INCLUIDA EN PROYECTO

MOVIMIENTO DE TIERRAS

Excavación, vaciado, rellenos, nivelación, carga y retirada según las necesidades reales de la parcela.

VALORACIÓN APARTE

ESTRUCTURA DE ACERO

Perfiles, arriostramientos, anclajes y protección seleccionados mediante cálculo estructural.

DEFINIDO EN PROYECTO

CONDICIÓN COMERCIAL

La cimentación está incluida según lo definido en el proyecto. Si la parcela requiere movimiento de tierras, esta actuación tendrá coste adicional y se presupuestará según medición, accesos, terreno y solución definida en proyecto.

CAPÍTULO 01

Anclajes, tornillería y uniones.

Cada fijación responde a una función concreta. No se sustituyen pernos, tornillos, anclajes o arandelas sin validar soporte, carga, exposición y compatibilidad.



PERNOS Y PLACAS BASE

Geometría, resistencia y protección definidas por cálculo.

DEFINIDO EN PROYECTO

TORNILLOS AUTOPERFORANTES

Para encuentros compatibles y conforme a ficha técnica.

DEFINIDO EN PROYECTO

SELLADORES Y ACCESORIOS

Seleccionados por soporte, movimiento y exposición.

DEFINIDO EN PROYECTO

CONDICIÓN COMERCIAL

Las uniones estructurales se definen por cálculo y se ejecutan con fijaciones compatibles con el soporte, la carga y la exposición.

CAPÍTULO 02

Cerramiento con paneles Thermochip.

Solución industrializada de cerramiento ligero mediante panel sándwich tipo Thermochip, instalado sobre la estructura portante y coordinado con juntas, barreras y encuentros.



CONFIGURACIÓN DEL PANEL

Cara exterior cementicia o de fibrocemento, núcleo aislante de XPS y cara interior según la referencia especificada.

DEFINIDO EN PROYECTO

ANCLAJE MECÁNICO A LA ESTRUCTURA

Tornillería y anclajes compatibles, dimensionados según soporte, cargas, exposición y documentación técnica del sistema.

DEFINIDO EN PROYECTO

VERIFICACIÓN DE PRESTACIONES

Transmitancia, resistencia al viento, estanqueidad, reacción al fuego y aislamiento acústico del cerramiento completo.

CÁLCULO ENERGÉTICO

CRITERIO DE PROYECTO

La gama Thermochip comprende configuraciones diferentes. El arquitecto definirá referencia, orientación de capas, espesores, modulación, juntas, anclajes, barreras y encuentros en la memoria, los planos y los detalles constructivos del proyecto.

CAPÍTULO 02

Aislamiento con mejor calificación energética.

El aislamiento reforzado reduce la transmitancia de la envolvente, limita los puentes térmicos y controla las condensaciones. Así disminuye la demanda de calefacción y refrigeración.



PRESCRIPCIÓN TÉCNICA DEL XPS

Conductividad térmica, resistencia a compresión, absorción de agua, espesor y continuidad según la zona de aplicación.

DEFINIDO EN PROYECTO

VERIFICACIÓN HIGROTÉRMICA

Transmitancia, puentes térmicos y riesgo de condensaciones comprobados para la envolvente completa del edificio.

CÁLCULO ENERGÉTICO

OBJETIVO DE MÁXIMA CALIFICACIÓN

El diseño se optimiza para alcanzar la clase energética más alta técnicamente viable para cada vivienda.

CÁLCULO ENERGÉTICO

CRITERIO DE PROYECTO

En estas viviendas, el aislamiento de altas prestaciones es la base para reducir la demanda. La clase final no depende solo del XPS: el cálculo integra cerramientos, puentes térmicos, hermeticidad, ventanas, ventilación, climatización, ACS y aportes renovables. El resultado se confirma para cada vivienda en los certificados energéticos de proyecto y de obra terminada.

CAPÍTULO 02

Mortero SATE, acabado y pintura acrílica.

El sistema exterior se ejecuta por capas compatibles con el soporte, el aislamiento, la malla y los encuentros definidos en proyecto.



MORTERO ADHERENTE ESPECIAL SATE Y REFUERZO

Adhesión, regularización, malla y refuerzo de puntos singulares conforme al sistema y ficha técnica.

DEFINIDO EN PROYECTO

MORTERO ACRÍLICO

Revestimiento acrílico texturado; granulometría, color y sistema de aplicación según la opción contratada.

VALORACIÓN APARTE

PINTURA ACRÍLICA BÁSICA

Pintura exterior de resina acrílica, base agua y acabado mate; color y aplicación definidos en proyecto.

DEFINIDO EN PROYECTO

CONDICIÓN COMERCIAL

La pintura acrílica básica queda incluida según lo definido en proyecto y dentro de la gama base. El mortero acrílico no está incluido en el presupuesto base y requiere valoración aparte.

CAPÍTULO 02

Cubierta, impermeabilización y evacuación.

La cubierta combina soporte, pendientes, aislamiento, impermeabilización, protección, sumideros y remates.



Geometría coordinada con sumideros y puntos de evacuación.

DEFINIDO EN PROYECTO

AISLAMIENTO XPS

Espesor y resistencia definidos para la solución de cubierta y su régimen de cargas.

DEFINIDO EN PROYECTO

IMPERMEABILIZACIÓN Y EVACUACIÓN

Membrana, encuentros, sumideros y remates compatibles con el sistema.

DEFINIDO EN PROYECTO

CONDICIÓN COMERCIAL

El sistema definitivo se confirma mediante proyecto, ficha técnica y compatibilidad entre todas sus capas.

CAPÍTULO 03

Ventanas de PVC y acristalamiento.

La carpintería se define como un conjunto: perfil, refuerzo, juntas, herrajes, vidrio, persiana cuando proceda y sellado perimetral.


PERFIL PVC

Dimensiones, apertura y refuerzo según hueco y proyecto.

DEFINIDO EN PROYECTO

ACRISTALAMIENTO

Composición y control solar según orientación y cálculo.

DEFINIDO EN PROYECTO

PERSIANA Y MOSQUITERA

Equipamiento configurable por estancia.

ELECCIÓN CLIENTE

CONDICIÓN COMERCIAL

Modelo, medida, apertura, acabado y prestaciones se verifican en proyecto y antes de formalizar el pedido.

CAPÍTULO 03

Acabados de carpintería.

El cliente puede escoger el color dentro de la gama contratada. Los acabados bicolor, foliados o especiales pueden modificar el precio.



01 BLANCO

Acabado luminoso

GAMA BASE

REFERENCIA: A CONFIRMAR



02 GRIS GRAFITO

Lectura contemporánea

CONFIGURABLE

REFERENCIA: A CONFIRMAR



03 ROBLE

Efecto madera cálido

CONFIGURABLE

REFERENCIA: A CONFIRMAR



04 NEGRO MATE

Contraste minimalista

CONFIGURABLE

REFERENCIA: A CONFIRMAR

CONDICIÓN COMERCIAL

El color base figura en la memoria de calidades. Cualquier acabado no incluido se valora y presupone un coste adicional.

CAPÍTULO 04

Pavimentos y revestimientos.

La selección se realiza atendiendo al uso, soporte, humedad, mantenimiento, formato y estética del espacio.



Pavimento o revestimiento adecuado a la estancia y al uso.

ELECCIÓN CLIENTE

VINÍLICO SPC · GAMA BASE

Pavimento de instalación clic; modelo y color según colección contratada.

ELECCIÓN CLIENTE

RODAPIÉ

Coordinado con pavimento, pared y carpintería interior.

ELECCIÓN CLIENTE

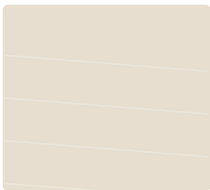
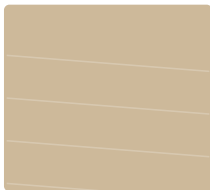
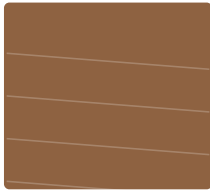
CONDICIÓN COMERCIAL

Formato, fabricante, referencia, color y sistema de instalación se confirman en la memoria de calidades y el presupuesto.

CAPÍTULO 04

Carta orientativa de colores de suelo.

Las muestras ayudan a elegir el carácter del interior. El tono definitivo se valida con muestra física y referencia disponible.

MUESTRA	ACABADO Y NIVEL
	MARFIL LUMINOSO Porcelánico efecto piedra GAMA BASE
	ARENA CÁLIDA Porcelánico mate GAMA BASE
	GRIS NIEBLA Porcelánico cemento GAMA BASE
	CEMENTO NATURAL Porcelánico urbano GAMA CONFIGURABLE
	ROBLE CLARO SPC Vinílico · gama base GAMA BASE
	ROBLE TOSTADO SPC Vinílico · gama base GAMA BASE
	PIEDRA SUAVE Porcelánico mineral GAMA CONFIGURABLE
	GRAFITO Porcelánico contemporáneo GAMA CONFIGURABLE

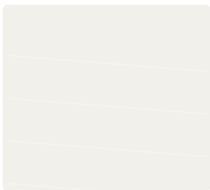
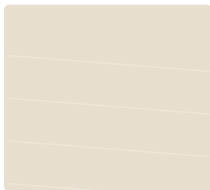
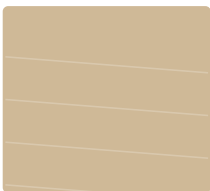
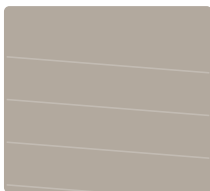
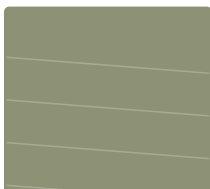
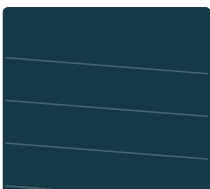
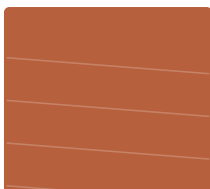
CONDICIÓN COMERCIAL

El cliente elige dentro de la gama contratada. Otra colección, formato, prestación o acabado se valora por separado.

CAPÍTULO 04

Carta orientativa de pintura interior.

El color definitivo se confirma mediante carta del fabricante o muestra aplicada. La impresión puede alterar ligeramente el tono.

MUESTRA	ACABADO Y NIVEL
	BLANCO ARQUITECTÓNICO Toda la vivienda GAMA BASE
	MARFIL SUAVE Salón y dormitorios GAMA CONFIGURABLE
	ARENA Ambientes cálidos GAMA CONFIGURABLE
	GREIGE Estilo contemporáneo GAMA CONFIGURABLE
	GRIS NUBE Espacios luminosos GAMA CONFIGURABLE
	OLIVA SUAVE Pared de acento GAMA CONFIGURABLE
	AZUL PETRÓLEO Pared protagonista GAMA CONFIGURABLE
	TERRACOTA Acento cálido GAMA CONFIGURABLE

CONDICIÓN COMERCIAL

Se incluye el número de colores indicado en la memoria. Tonos especiales, pinturas técnicas o cambios posteriores tienen coste adicional.

CAPÍTULO 05

Duchas y mamparas.

La ducha se coordina como un conjunto de plato, desagüe, impermeabilización, grifería, vidrio de seguridad, perfilería y espacio de acceso.



MAMPARA FIJA

Vidrio de seguridad y perfil discreto para ducha abierta, según dimensiones del baño.

SELECCIÓN INCLUIDA

MAMPARA CORREDERA

Solución de apertura deslizante para optimizar el espacio de uso.

ELECCIÓN CLIENTE

MAMPARA ANGULAR

Cerramiento de esquina con accesos y perfilería coordinados con el plato.

ELECCIÓN CLIENTE

CONDICIÓN COMERCIAL

La gama incluida se confirma en la memoria de calidades. Otras medidas, acabados, espesores de vidrio, platos o griferías se valoran por separado.

CAPÍTULO 05

Selección de sanitarios.

La selección se realiza dentro de la gama contratada, atendiendo a espacio, uso, instalación, mantenimiento y estética.



01 COMPACTO

Instalación a suelo

GAMA BASE

REFERENCIA: A CONFIRMAR



02 CARENADO RIMLESS

Diseño continuo

CONFIGURABLE

REFERENCIA: A CONFIRMAR



03 SUSPENDIDO

Cisterna empotrada

CONFIGURABLE

REFERENCIA: A CONFIRMAR



04 CONFORT

Geometría según uso

CONFIGURABLE

REFERENCIA: A CONFIRMAR

CONDICIÓN COMERCIAL

Otro modelo, tapa, color, sistema suspendido o prestación no incluida se valora aparte.

CAPÍTULO 05

Selección de lavabo y mueble.

La composición se adapta al espacio: lavabo integrado o sobre encimera, almacenaje, uno o dos senos y acabado del mueble.



01 INTEGRADO SUSPENDIDO

Mueble acabado roble

GAMA BASE

REFERENCIA: A CONFIRMAR



02 SOBRE ENCIMERA

Superficie mineral

CONFIGURABLE

REFERENCIA: A CONFIRMAR



03 COMPACTO

Dos cajones

GAMA BASE

REFERENCIA: A CONFIRMAR



04 DOBLE SENO

Baño familiar

CONFIGURABLE

REFERENCIA: A CONFIRMAR

CONDICIÓN COMERCIAL

Medidas, grifería, encimera y acabado final se confirman antes del pedido. Cambios fuera de la gama base tienen coste adicional.

CAPÍTULO 06

Cocina configurable por presupuesto.

La vivienda contempla una partida máxima de cocina de 6.000 € IVA incluido, aplicada únicamente a los elementos expresamente definidos en la oferta.



MOBILIARIO

Frentes, interiores, herrajes y tiradores o sistema gola.

ELECCIÓN CLIENTE

ENCIMERA

Material, espesor, canto y copete o continuidad vertical.

ELECCIÓN CLIENTE

EQUIPAMIENTO

Fregadero, grifería y electrodomésticos detallados en oferta.

ELECCIÓN CLIENTE

CONDICIÓN COMERCIAL

Límite incluido: 6.000 € IVA incluido. Distribución, montaje, electrodomésticos y equipamiento solo se incluyen cuando figuren expresamente en la oferta; cualquier exceso se valora aparte.

CAPÍTULO 06

Puertas interiores y armarios.

La carpintería interior se coordina con pavimentos, rodapiés, pintura y herrajes para mantener una estética coherente.



PUERTA BLANCA

Hoja, marco, tapetas y herraje según memoria.

GAMA BASE

PUERTA EFECTO MADERA

Acabado cálido configurable por colección.

CONFIGURABLE

ARMARIO EMPOTRADO

Frentes, distribución interior e iluminación según oferta.

CONFIGURABLE

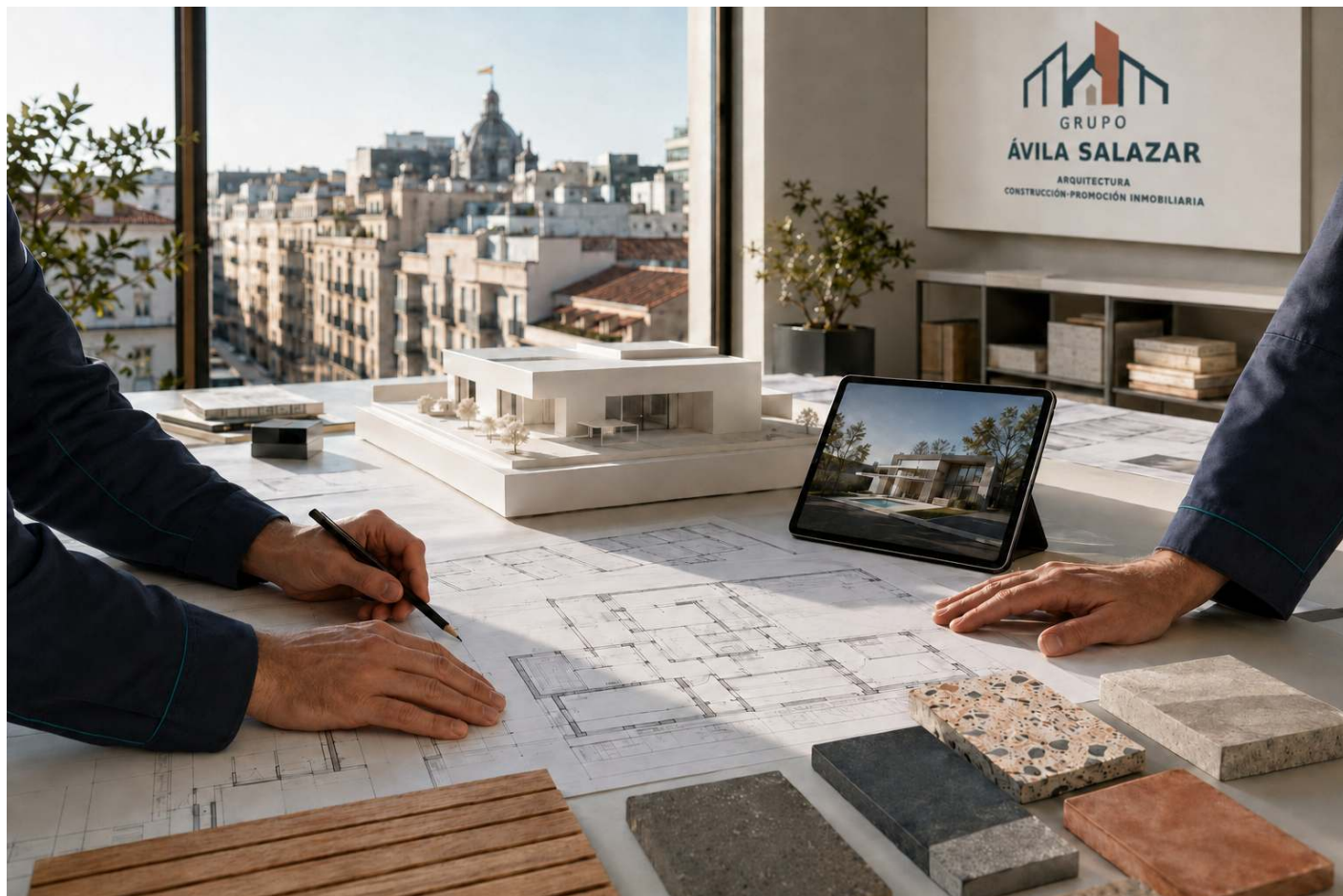
CONDICIÓN COMERCIAL

Puertas enrasadas, correderas ocultas, herrajes especiales o interiores de armario no incluidos se presupuestan aparte.

CAPÍTULO 07

Arquitectura, proyecto y documentación.

El servicio técnico puede coordinar diseño, justificación normativa, documentación gráfica y definición constructiva mediante contratación independiente.



Documentación para definir la propuesta y sustentar la tramitación urbanística que corresponda.

COSTE ADICIONAL

PROYECTO DE EJECUCIÓN

Desarrollo técnico, planos, detalles, mediciones y prescripciones para ejecutar la obra.

COSTE ADICIONAL

ESTUDIOS Y LICENCIAS

Soleamiento y renderización; geotécnico o arqueológico cuando procedan; licencias y tasas según oferta.

COSTE ADICIONAL

CONDICIÓN COMERCIAL

El proyecto básico y de ejecución, las direcciones facultativas, los estudios de la parcela, la tramitación, la licencia urbanística, las tasas y el ICIO tienen coste adicional. No están incluidos en la reserva de 3.000 € ni en el anticipo de ejecución del 10 %.

CAPÍTULO 08

Electricidad, fontanería y saneamiento.

Las redes se coordinan en proyecto antes de cerrar los paramentos. Se definen recorridos, secciones, protecciones, registros, pruebas y documentación final.



ELECTRICIDAD

Incluida según lo definido en proyecto y ejecutada conforme al REBT y sus instrucciones técnicas aplicables.

DEFINIDO EN PROYECTO

FONTANERÍA

Incluida según lo definido en proyecto y conforme al CTE, especialmente DB HS 4 Suministro de agua.

DEFINIDO EN PROYECTO

SANEAMIENTO

Incluido según lo definido en proyecto y conforme al CTE, especialmente DB HS 5 Evacuación de aguas.

DEFINIDO EN PROYECTO

ALCANCE INCLUIDO Y CUMPLIMIENTO NORMATIVO

Electricidad, fontanería y saneamiento forman parte del alcance base según su definición en proyecto. Se ejecutarán conforme a la normativa vigente y se entregará la documentación legalmente exigible para gestionar las altas cuando corresponda.

CAPÍTULO 08

ACS: termo eléctrico y aerotermo opcional.

La solución base de agua caliente sanitaria se resuelve mediante termo eléctrico. El aerotermo y cualquier equipamiento complementario requieren valoración independiente.



AEROTERMO · OPCIÓN APARTE

TERMO ELÉCTRICO

Único sistema de ACS contemplado en el presupuesto base; capacidad, ubicación y conexión definidas en proyecto.

DEFINIDO EN PROYECTO

AEROTERMO CON BOMBA DE CALOR

Alternativa de alta eficiencia no incluida; capacidad, prestaciones y condiciones de instalación según estudio.

VALORACIÓN APARTE

EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO

Funcionamiento autónomo, resistencia de apoyo, accesorios y adaptaciones vinculadas al sistema elegido.

VALORACIÓN APARTE

CONDICIÓN COMERCIAL

Solo el termo eléctrico queda definido en proyecto dentro del presupuesto base. El aerotermo y los demás elementos de esta página se ofrecen como opciones con valoración aparte.

CAPÍTULO 08

Ventilación y calidad del aire interior.

La ventilación se define en proyecto conforme al RITE y al CTE. Las alternativas indicadas son excluyentes y se seleccionan según prestaciones y presupuesto.



VMC CON RECUPERACIÓN DE CALOR

Opción premium con extracción en zonas húmedas, impulsión en zonas secas, filtración y control de caudal.

VALORACIÓN APARTE

RENDIMIENTO DE RECUPERACIÓN

Objetivo $\geq 80\%$ sujeto al equipo seleccionado, cálculo, ficha técnica y condiciones de funcionamiento.

VALORACIÓN APARTE

EXTRACCIÓN MECÁNICA ESTÁNDAR

Solución alternativa para evacuar aire viciado, humedad y olores cuando así se defina en proyecto.

VALORACIÓN APARTE

CONDICIÓN COMERCIAL

La contratación de VMC con recuperación de calor sustituye la extracción mecánica estándar; no se suman ambos sistemas como base.

CAPÍTULO 08

Climatización por conductos.

La climatización y la ventilación quedan definidas en proyecto conforme al Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).



UNIDAD DE CONDUCTOS

Equipo de baja silueta previsto en falso techo y dimensionado según cargas térmicas.

VALORACIÓN APARTE

RED AISLADA

Conductos aislados, plenums, retornos y sellado para limitar pérdidas y fugas.

VALORACIÓN APARTE

DIFUSIÓN Y CONTROL

Difusores lineales o rejillas y control programable según zonificación contratada.

VALORACIÓN APARTE

CONDICIÓN COMERCIAL

El sistema se selecciona mediante cálculo y se valora conforme a distribución, potencia, zonificación y prestaciones requeridas.

CAPÍTULO 08

Suelo radiante y refrescante.

El sistema distribuye energía térmica mediante circuitos integrados en el suelo. Su uso para calefacción o refrescamiento depende del cálculo y del control de condensaciones.



CIRCUITOS MULTICAPA

Tuberías con barrera antioxígeno distribuidas por zonas conforme al diseño hidráulico.

VALORACIÓN APARTE

ASLAMIENTO CON XPS

Paneles de poliestireno extruido definidos por resistencia y espesor de proyecto.

VALORACIÓN APARTE

COLECTORES Y TERMOSTATOS

Regulación por circuitos y control de temperatura según zonificación.

VALORACIÓN APARTE

CONDICIÓN COMERCIAL

Opción independiente, definida en proyecto conforme al RITE y coordinada con pavimentos, recrecidos y sistema de generación.

CAPÍTULO 08

Aeroterminia para climatización.

La aeroterminia para calefacción y refrigeración se incorpora como opción con valoración independiente y se dimensiona conforme al RITE.



BOMBA DE CALOR INVERTER

Equipo exterior e hidráulico seleccionado por cálculo de cargas y condiciones de diseño.

VALORACIÓN APARTE

DEPÓSITO DE INERCIA

Elemento incorporado cuando lo requiera el esquema hidráulico y el fabricante.

VALORACIÓN APARTE

CONTROL DIGITAL

Programación, consignas y monitorización según solución contratada.

VALORACIÓN APARTE

CONDICIÓN COMERCIAL

Esta opción se destina exclusivamente a climatización y requiere valoración independiente. El ACS se resuelve mediante termo eléctrico definido en proyecto; si el cliente selecciona aeroterminia para ACS, también se presupuesta aparte.

CAPÍTULO 08

Preinstalación y sistema fotovoltaico.

La posible incorporación de generación fotovoltaica se estudia según consumo estimado, orientación, sombras, superficie disponible y condiciones de conexión.



PREINSTALACIÓN

Canalizaciones, reservas y pasos previstos únicamente cuando figuren en proyecto y memoria.

VALORACIÓN APARTE

SISTEMA SIN BATERÍA

Módulos, inversor, protecciones y monitorización sujetos a estudio energético.

VALORACIÓN APARTE

DEFINICIÓN FINAL

Potencia, producción estimada, legalización y documentación concretadas tras el estudio.

VALORACIÓN APARTE

CONDICIÓN COMERCIAL

La instalación fotovoltaica no se considera incluida salvo mención expresa; se presenta con oferta específica una vez definido el proyecto.

CAPÍTULO 09

Acabados exteriores de parcela.

La elección depende del uso, drenaje, soporte, mantenimiento y superficie medida. Todas las soluciones se presupuestan de forma independiente.



01 HORMIGÓN CONTINUO

Juntas y acabado según uso

VALORACIÓN APARTE

REFERENCIA: A CONFIRMAR



02 ADOQUÍN

Formato y aparejo configurables

VALORACIÓN APARTE

REFERENCIA: A CONFIRMAR



03 GRAVA DECORATIVA

Geotextil y bordes según diseño

VALORACIÓN APARTE

REFERENCIA: A CONFIRMAR



04 CÉSPED

Natural o solución contratada

VALORACIÓN APARTE

REFERENCIA: A CONFIRMAR

CONDICIÓN COMERCIAL

Superficie, preparación del terreno, pendientes, drenaje, remates y mantenimiento se definen antes de presupuestar.

CAPÍTULO 09

Opciones de muros y vallados.

Los cerramientos se adaptan a la parcela, el nivel de privacidad, la imagen arquitectónica y las condiciones urbanísticas.



01 MURO DE HORMIGÓN

Continuo · privacidad alta

VALORACIÓN APARTE

REFERENCIA: A CONFIRMAR



02 MURO DE BLOQUE

Revestido · altura según proyecto

VALORACIÓN APARTE

REFERENCIA: A CONFIRMAR



03 MURO MIXTO

Murete y panel metálico

VALORACIÓN APARTE

REFERENCIA: A CONFIRMAR



04 VALLADO SENCILLO

Panel rígido sobre cimentación

VALORACIÓN APARTE

REFERENCIA: A CONFIRMAR

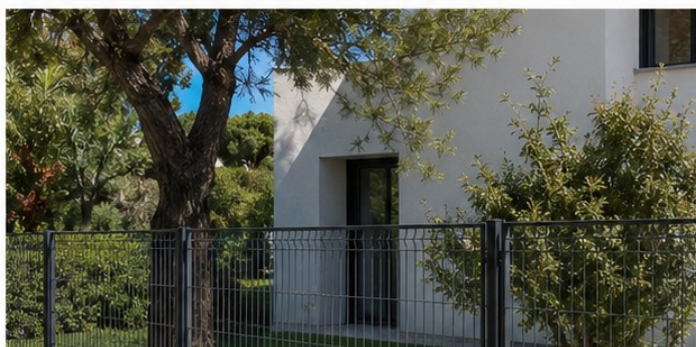
CONDICIÓN COMERCIAL

Altura, cimentación, espesor, armado, acabado y color se definen por proyecto y normativa municipal. Las imágenes no fijan dimensiones contractuales.

CAPÍTULO 09

Criterios técnicos de cerramientos.

No se publican precios unitarios fijos: cada solución requiere medición, definición de cimentación, comprobación del terreno, accesos y resolución de encuentros.



MURO COMPLETO

Hormigón armado o bloque revestido; altura y armado definidos por proyecto.

VALORACIÓN APARTE

MURO MIXTO

Murete de hormigón o bloque combinado con panel rígido o lamas metálicas.

VALORACIÓN APARTE

CERRAMIENTO SENCILLO

Panel metálico rígido sobre cimentación continua o apoyos calculados.

VALORACIÓN APARTE

CONDICIÓN COMERCIAL

La oferta identifica metros lineales, altura, cimentación, acabado, puertas, remates y condiciones de ejecución.

CAPÍTULO 10

Acabados de selección avanzada.

El cliente puede solicitar colecciones superiores o soluciones especiales para baños, pavimentos, revestimientos, superficies y equipamiento.


BAÑO

Sanitarios, mobiliario, grifería, platos y accesorios según colección seleccionada.

COSTE ADICIONAL

SUPERFICIES

Cerámica, porcelánico, piedra, superficies técnicas y formatos especiales.

COSTE ADICIONAL

CONDICIONES

Referencia, transporte, instalación, compatibilidad y mantenimiento confirmados en oferta.

COSTE ADICIONAL

CONDICIÓN COMERCIAL

Solo se considera contratado lo descrito en la memoria de calidades y en el presupuesto aceptado.

CAPÍTULO 11

Reserva, proyecto y ejecución.

Tres conceptos económicos diferenciados. La reserva y los anticipos de construcción se descuentan del precio final; los servicios técnicos y administrativos se contratan aparte.

01 · RESERVA Y ESTUDIO PRELIMINAR

3.000 €

Al encargar el estudio inicial se abonan 3.000 €. El importe activa el análisis técnico-comercial de la parcela, el programa de necesidades y la vivienda seleccionada, y reserva la propuesta económica durante su vigencia escrita. Si se contrata la construcción, se imputa y descuenta íntegramente del precio total de la vivienda. Mantener la oferta exige conservar alcance, superficie, distribución, calidades y condiciones conocidas de parcela; cualquier cambio se documentará y valorará previamente. Las condiciones de vigencia, desistimiento y devolución se entregarán por escrito antes del pago.

02 · PROYECTO TÉCNICO Y LICENCIAS

COSTE ADICIONAL

Proyecto básico y de ejecución, direcciones facultativas, estudios, tramitación, licencia urbanística, tasas, ICIO y demás conceptos técnicos o administrativos no están incluidos en los 3.000 € ni en el anticipo de ejecución. Se presupuestan separadamente según la parcela y el encargo profesional.

03 · CONTRATO DE EJECUCIÓN · ANTICIPO DE INICIO

10 %

A la firma del contrato de ejecución y antes del inicio material de la obra se abona el 10 % del presupuesto de construcción contratado. Es un pago a cuenta: se refleja en el calendario económico y se descuenta íntegramente del precio final. Corresponde únicamente a la obra y es independiente del coste del proyecto y de las licencias.

APLICACIÓN GENERAL

La reserva comercial y los anticipos de construcción se descuentan del precio final de la vivienda. El proyecto técnico, las licencias, las tasas y los estudios de la parcela se contratan y presupuestan de forma independiente.

CONDICIONES DOCUMENTADAS

Concepto, importe, aplicación al precio total, vigencia, desistimiento, devolución y cancelación se entregarán por escrito antes de cada pago.

CAPÍTULO 11

Aplicación de importes y calendario de ejecución.

Los pagos se identifican por concepto y se vinculan a hitos verificables. Los porcentajes definitivos se fijan en la oferta y el contrato aceptados.

CÓMO SE APLICAN LOS IMPORTES

3.000 €
RESERVA Y ESTUDIO

Pago a cuenta. Se descuenta del precio final de la vivienda.

10 %
INICIO DE EJECUCIÓN

Pago a cuenta. Se descuenta del precio final de construcción.

APARTE
PROYECTO Y LICENCIAS

Coste adicional e independiente de la construcción.

CALENDARIO ORIENTATIVO DEL CONTRATO DE EJECUCIÓN

01 • INICIO DE EJECUCIÓN

Firma, planificación, movilización y preparación material de la obra.

10 %
02 • CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Ejecución conforme a proyecto, medición y control del hito.

25 %
03 • ENVOLVENTE

Cerramientos, cubierta, aislamiento y carpintería exterior según alcance.

25 %
04 • INSTALACIONES Y CIERRES

Redes interiores, tabiquería, trasdosados, recrecidos y pruebas previstas.

20 %
05 • ACABADOS

Pavimentos, revestimientos, pintura, carpintería, baños y equipamiento contratado.

15 %
06 • TERMINACIÓN Y ENTREGA

Revisión, pruebas, correcciones de entrega y documentación contractual.

5 %
DOCUMENTACIÓN Y TRAZABILIDAD

Cada pago indicará por escrito su concepto, importe, aplicación al precio total, plazo de vigencia y condiciones de cancelación. Cuando resulte aplicable el régimen legal de cantidades anticipadas a compradores, se cumplirán las garantías previstas en la disposición adicional primera de la Ley 38/1999.

BASE NORMATIVA

Ley 38/1999, arts. 2, 4, 5 y disposición adicional primera; RDL 7/2015, art. 11.3; RD 515/1989, arts. 6, 8 y 10, cuando resulte aplicable; normativa autonómica y municipal.

CAPÍTULO 12

Resumen técnico y condiciones de selección.

Cada familia se define mediante proyecto, memoria de calidades, fichas técnicas y presupuesto. Las imágenes apoyan la elección estética, pero no sustituyen la documentación contractual.

FAMILIA	NIVEL	CRITERIO DE DEFINICIÓN
Arquitectura y licencias	Adicional	Proyecto básico, ejecución, estudios y trámites según oferta
Cimentación, tierras y estructura	Incluida según proyecto	Cimentación y estructura según cálculo; tierras aparte
Cerramiento Thermochip	Definido en proyecto	Placa cementicia, núcleo XPS y fijación calculada
Aislamiento energético	Certificación energética	Máxima clase viable según cálculo de cada vivienda
Fachada y cubierta	Pintura base / mortero adicional	Pintura definida; mortero acrílico aparte
Ventanas PVC	Definido en proyecto / elección	Prestaciones, apertura, vidrio y color
Interiores y baños	Elección cliente	Gama y referencias de la memoria
Cocina	Límite incluido	Hasta 6.000 € IVA incluido según oferta
Instalaciones y energía	Base definida / opciones aparte	Redes base y termo eléctrico incluidos
Exteriores	Adicional	Medición y presupuesto independiente

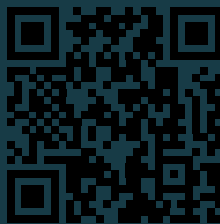
CRITERIO DE PROYECTO

La memoria firmada identifica fabricante, modelo, formato, color, cantidad y sistema de instalación. Todo cambio se valora y aprueba antes del pedido.



Material es definidos con claridad.
Decisiones que construyen confianza.

SOLICITA TU MEMORIA DE MATERIALES Y PRESUPUESTO



624 428 302 · TELÉFONO Y WHATSAPP

info@grupoavilasalazar.com

www.grupovilasalazarsl.com

OFICINA EN MADRID

ARQUITECTURA · CONSTRUCCIÓN · PROMOCIÓN INMOBILIARIA

Todo material distinto de la memoria de calidades se valora previamente y supone un coste adicional.

MATERIAL FUERA DE LA MEMORIA DE CALIDADES · VALORACIÓN PREVIA Y COSTE ADICIONAL