



Construcción y levante de viviendas en calle

Reyes Católicos 18

San Sebastian - Donostia

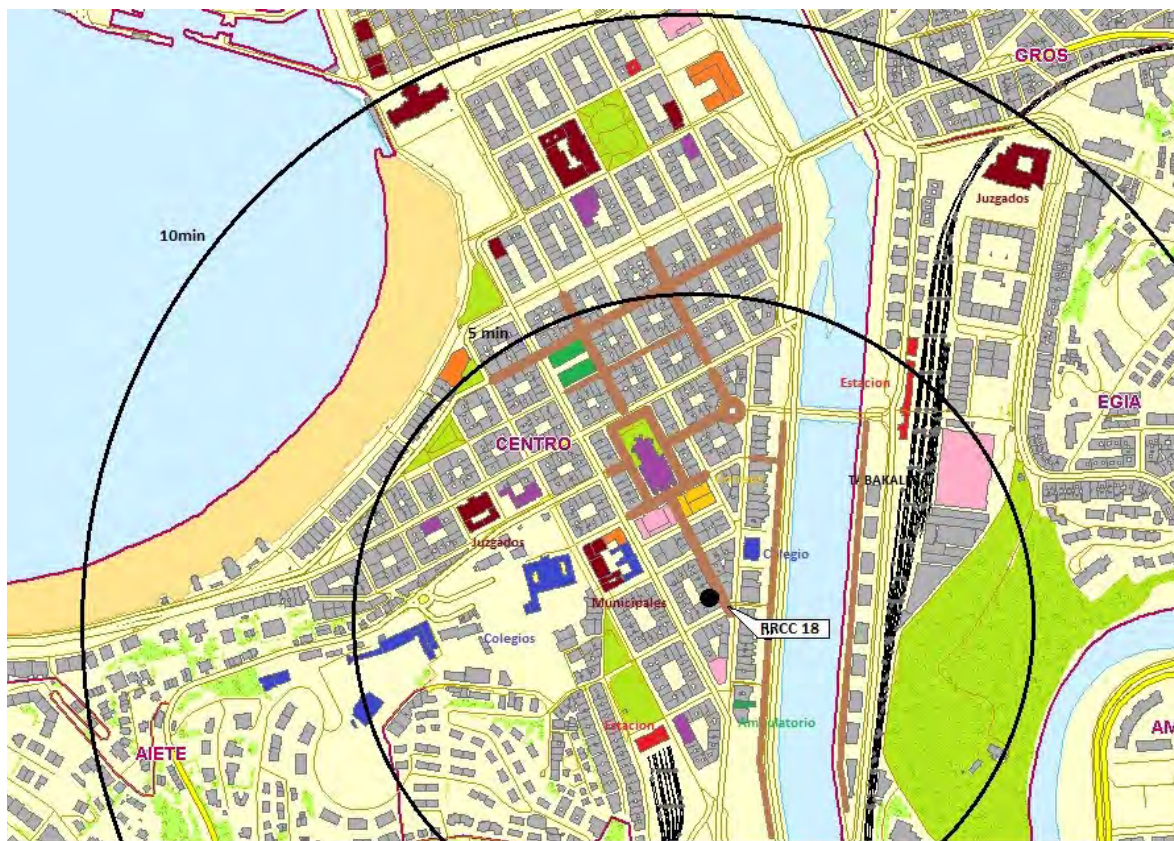
Promotor: ERREGÉ 18 BERRI. SL

ERREGÉ 18 BERRI S.L.

Situación y emplazamiento

Situado en el centro de la ciudad, en una zona peatonal totalmente regenerada y rodeada de los principales atractivos de la ciudad (Zona peatonal comercial y de ocio, Bibliotecas, Catedral, Paseo fluvial junto al río, playa de la Concha a 5min andando, equipamientos deportivos y culturales, ambulatorio,...)

Olvidese del coche. Su emplazamiento privilegiado le permitira disfrutar del acceso a los sistemas de transporte (Autobus, Estacion de Atotxa, Euskotren) situados a apenas 5min andando, así como acceder a la amplia red peatonal y de bidegorris de la ciudad.



ERREGE 18 BERRI S.L.

Fechas y plazos

La fecha de inicio de obras se estima a finales de noviembre de 2011.

Se estima en unos plazos de obra de unos doce meses, siendo probable que estos plazos se acorte quedando el plazo total de la obra en unos diez meses.

Se ha pactado con la comunidad un plazo máximo de duración de obra de dieciocho meses a partir del cual se cobrará una penalización de 60,00 € por día de retraso.

Avales y seguros

Se ha pactado con la comunidad la necesidad de suscribir un aval bancario por el cien por cien del importe de la obra, el cual se irá cancelando escalonadamente conforme se vayan cumpliendo las diferentes fases y avances de la obra.

Se suscribirá un seguro 600.000 € durante la construcción a nombre de la comunidad de propietarios que responda de posibles desperfectos en el trascurso de la misma. El seguro al estar a nombre de la comunidad respondería aún desapareciendo la promotora.

Las viviendas de nueva creación de plantas quinta y sexta quedarán aseguradas por el correspondiente seguro de responsabilidad decenal obligatorio frente a vicios ocultos o defectos constructivos.

Formas de pago

Si la compra del piso se realiza durante el período de construcción del mismo, se establecerán unos hitos para realizar los pagos fraccionados conforme a la siguiente tabla:

-5% al afirmar la compra

-15% al comienzo de las obras

ERREGE I 8 BERRI S.L.

- 15% al finalizar la estructura
- 10% al finalizar el cerramiento exterior del edificio
- 10% al finalizar la distribución interior de la vivienda
- 10% al finalizar instalaciones eléctricas fontanería y calefacción
- 35% al firmar las escrituras

Si la compra se realiza una vez acabadas las obras el abono se realiza íntegramente al firmar las escrituras.

ERREGE 18 BERRI S.L.

Construcción

Se llevará a cabo una rehabilitación integral del edificio tanto de la cimentación y de la estructura portante, como de los acabados en equipamientos comunes y patios. El alcance de estos trabajos quedan reflejados en el contrato y escritura de declaración de obra nueva en construcción. (Ver Anexo)

Las viviendas de nueva creación de plantas quinta y sexta se construirán siguiendo los criterios constructivos de viviendas sostenible y ecológica tanto en el tipo de materiales elegidos para la construcción de los mismos (materiales reciclables, maderas, morteros naturales, etcétera) como en los sistemas constructivos adoptados (aislamientos térmicos y acústicos, impermeabilizaciones, sistemas portantes, etc.) Además, las viviendas irán dotadas de equipamientos de aprovechamiento solar térmico y control domótico.

Las distribuciones interiores de las viviendas que se proponen son meramente orientativas, poniéndose a disposición del comprador la realización de un proyecto de interiorismo personalizado para cada vivienda, sin costo alguno.

Se podría estudiar la posibilidad de variar los metrajés de las viviendas siempre y cuando las combinaciones resultantes sean viables arquitectónicamente

Calidades

Todos los materiales y acabados que se han estudiado en las viviendas son de primeras marcas y altísimas calidades quedando en manos del comprador último la definición de materiales diseños colores y acabados dentro del proyecto de interiorismo que definirá cada vivienda.

A modo de descripción resumida:

Salas y dormitorios

Suelos de parques flotante laminado de primera calidad de una lama en color y texturas a definir en el proyecto de interiorismo en función de las necesidades y criterio de decoración. Podrá elegir también otros materiales de acabado de suelos.

El zócalo será acabado en madera lacada del mismo color que las carpinterías interiores.

Revestimiento de paredes con pintura plástica lisa con colores a elegir en función del diseño de interior.



ERREGE I 8 BERRI S.L.

Cocinas

Cocinas equipadas con muebles de lujo, de diseño y modelo a elegir según decoración interior, equipadas con electrodomésticos de primeras marcas (AEG, Siemens, Fagor o similar). Se incluyen:

- Vitro cerámica,
- horno microondas,
- lavadora,
- lavavajillas,
- frigorífico congelador,
- campana decorativa.

Los suelos y paredes de Cocinas y cuartos húmedos se han valorado revestidos con gres porcelánico de primera calidad y formato a definir en proyecto de interiorismo.

Las encimeras de las cocinas se consideran revestidas con un material pétreo o similar, tipo Silestone, granito, Compac o similar.



ERREGE I 8 BERRI S.L.

Baños

Los baños irán equipados con sanitarios tipo Roca serie Meridian compacto o similar, tanto para inodoros, bides y lavabos. Los platos de ducha se definirá en proyecto en función de las dimensiones del mismo. Los baños iran equipados de mueble de lavabo de la misma serie que los sanitarios. Las duchas irán equipadas de mampara de cristal.

Las griferías serán de la marca Grohe tipo monomando

La iluminación de los baños estará equipada de proyectores halógenos instalados.



Carpinterías

Las carpinterías interiores serán macizas en color y acabado al definir el proyecto de interiorismo. Los herrajes serán en acero inoxidable mate o similar. Zócalos y jambas serán del mismo material de acabado que las puertas interiores.

Aquellas puertas que se decidan colocar correderas o con acabado en cristal se definirán en el proyecto de interiorismo.

La puerta de entrada será blindada de seguridad con tres puntos de anclaje y llave y bombillo incopiables de seguridad reforzada. Además las puertas dispondrán de capacidad cortafuegos y muelle de cierre automático garantizando una estanqueidad al fuego de 90 minutos.

Armarios

Armarios empotrados en todos los dormitorios completamente equipados en su interior con varias opciones de amueblamiento a elegir por el cliente y frente de puertas correderas con acabados a elegir.



ERREGÉ I & BERRI S.L.

Calefacción y agua caliente

Las viviendas están equipadas con calderas de gas natural de condensación estancas que suministran a la vivienda calefacción y agua caliente sanitaria. Además cada vivienda ira provista de un depósito de agua caliente sanitaria calentado mediante apoyo solar térmico y placas colocadas en cubierta. Este sistema, permite reducir de manera importante, la factura final de gas.

El sistema de calefacción se realiza mediante radiadores situados en todas las estancias y radiadores toalleros en baños, alimentados por un circuito bitubo con circuito de retorno independiente.

Cada vivienda dispondrá de un termostato digital programable para el correcto control de la calefacción.

Electricidad y telefonía

Tomás de televisión radio y teléfono en todas las estancias excepto en los baños.

Antena parabólica comunitaria encubierta preparada para la recepción de sistema de televisión de pago. Antena comunitaria preparado para la recepción de canales franceses.

Preinstalación que sistema " cine en casa" en salón, mediante canalizaciones ocultas en la tabiquería con puntos de conexión para televisión y cuatro altavoces.

Video portero de última generación.

Tabiquería y aislamientos

La separación entre viviendas se realizará con tabique múltiple de seguridad con doble placa ambos lados, doble entramado portantes, doble aislamiento y panel de seguridad de alta resistencia.

La tabiquería interior de las viviendas se realizará mediante tabique compuesto de doble placa a ambos lados, estructura portante reforzada y aislamiento en el interior.

Las tabiquería de baños y cocinas incorporarán una placa anti humedad.

Los aislamientos térmicos y acústicos que estos sistemas proporcionan y superan ampliamente los mínimos exigidos en el código técnico de la edificación vigente. Además estos sistemas mejoran las resistencias al fuego de las tabiquerías tradicionales.

Fachadas y cubiertas

Las fachadas y cubiertas de las viviendas de plantas quinta y sexta se cerrarán mediante muro múltiple compuesto por paneles de madera tratada, triple aislamiento térmico, trasdosado interior, y sistema de fachada ventilada por el exterior. El revestimiento último será plancha de cinc en color gris grafito.



ERREGÉ 18 BERRI S.L.

Carpinterías exteriores

Las carpinterías exteriores serán de aluminio con doble rotura del puente térmico y provistas de acristalamiento doble con cámara de aire tipo Climalit. Todas las ventanas irán provistas de persiana tipo monoblock motorizadas. El acabado exterior e interior de las carpinterías será gris oscuro grafito.

Portales y escaleras

Se reformarán por completo tanto el portal como la escalera. Se revestirán tanto el portal como el primer tramo de escalera ascendente y descendente con material pétreo (granito y mármol o similar) a elegir en el trascurso de la obra. Los revestimientos perimetrales se renovaran tratando de mantener una estética similar a la existente.

La escalera de madera se rehabilitará en toda su altura.

Se instalará un ascensor en el hueco de la escalera para seis personas adaptado para personas con movilidad reducida y con acceso desde la calle sin ningún tipo de impedimento físico. Encierra perimetral del hueco del ascensor será acristalado ambos lados y cerrado con chapa en la parte trasera.