

¿QUE INCLUYE EL PRESUPUESTO, A PRECIO CERRADO?

A - PROYECTO DE OBRA

- **Movimientos de tierras, cálculo variable**, según estudios geotécnico y topográfico *
- **Cimentación, cálculo variable**, según estudios geotécnico y topográfico *
- **Red de saneamiento horizontal desde la vivienda hasta el ACCESO al vial.**
- **Acometida enterrada de abastecimiento de agua desde la vivienda hasta el ACCESO al vial.**
- **Estructura de acero galvanizado.**
- **Diseño personalizado de la vivienda.**
- **Fachada** mortero/mono capa, tipo SATE.
- **Cubierta plana no transitible o inclinada a dos aguas.** A valorar cubierta inclinada diferente.
- **Cerramiento interior**, aislamiento y distribuciones, techos, amplias estancias.
- **Carpintería exterior de PVC**, con puente de rotura térmica y persianas de lamas de aluminio lacado. VER MEMORIA DE CALIDADES
- **Carpintería interior tipo Block y puerta entrada principal de seguridad.**
- **Pavimentos y alicatados:** Cerámica gres/Porcelánico revestimientos interiores, en suelos y rodapiés o pavimento de tarima flotante ac4 VER MEMORIA DE CALIDADES
- **Instalación eléctrica y telecomunicaciones, video portero**, diseñada de acuerdo con R.E.B.T., contando con cuadro de protección y circuitos independientes según el uso (iluminación, climatización, horno y tomas de corriente).
- **Instalaciones de fontanería y saneamiento, sanitarios y grifería** ROCA o similar, inodoro, plato de ducha cerámico extraplano, mueble de baño de melanina con cantos termo-sellados, encimera de cerámica y mampara de cristal. VER MEMORIA DE CALIDADES.
- **Cocina Standard.** - Amueblamiento de cocina con muebles sin Isla, muebles, encimera de granito, fregadero de acero inoxidable de 2 senos, grifo de cocina modelo ROCA o similar. VER MEMORIA DE CALIDADES (incluido hasta 6000€ para mobiliario).
- **Pintura interior de la vivienda**, plástica blanca para todas estancias de vivienda en techos y paredes.
- **Calefacción y refrigeración**, según tamaño y proyecto técnico VER MEMORIA DE CALIDADES
- **Aeroterminia y Ventilación mecánica.**
- **Aislamiento térmico y acústico.**
- **Eficiencia energética**, clasificación tipo A +

OPCIONALES. INSTALACIONES Y TERMINACIONES

No incluidas en el presupuesto y precio final. (salvo que se incluyan expresamente en el presupuesto final de obra)

CHIMENEA DE LEÑA CON DISTRIBUCIÓN DE AIRE CALIENTE Chimenea de leña, con conductos distribuidos por toda la vivienda para la distribución de aire caliente.

Suelo radiante y refrescante, que garantiza una temperatura estable durante todo el año. VER MEMORIA DE CALIDADES. a la alta aportación térmica de nuestro sistema de aislamiento).

Instalación fotovoltaica, de autoconsumo sin acumulación en baterías, con una potencia instalada en placas de 3,3 Kw. Esta instalación permitirá un considerable ahorro económico en los consumos energéticos de la vivienda. (no es imprescindible, debido a que la instalación de Aeroterminia con ACS supe esta parte ahorrando hasta un 70% de los consumos eléctricos) además al recibir una calificación superior a la A el propietario/promotor percibe una ayuda del Estado de entre 3.500/4000€.

FACHADA EXTERIOR DE CERÁMICA

Terminación de la fachada exterior con aplacado cerámico a elegir (salvo que no se incluya en el presupuesto)

TERMINACIÓN EN EXTERIORES

- Piscina, Jacuzzi.
- Garaje para coches adosado o independiente.
- Urbanización interior de la parcela, aceras, pavimentos exteriores, jardín...etc.
- Vallado de la parcela con valla metálica, muro de bloque de hormigón, cerramientos exteriores de entrada a la parcela. ...etc.
- Barbacoa, horno moruno, pista de tenis/frontón.
- **Conexión eléctrica y de agua, provisional para el inicio de obra**
- **Conexión de la red de saneamiento horizontal del municipio, desde la entrada a la parcela.**
- **Vallado de parcela lateral y frontal.**
- **Gastos externos al perímetro de la vivienda.**

PROYECTO CERRADO LLAVE EN MANO
DESPREOCÚPATE DE TODO

Tan solo elige materiales y diseño. **Incluimos en el precio la gestión de todos los trámites burocráticos** relacionados con la vivienda y a su construcción, **con administración y estamentos.**

B - GASTOS EXTERNOS A LA OBRA.

- **Arquitecto Director Facultativo:** Opcional – si se incluye en el presupuesto el IVA aplicable será del 10%.

Desarrollo Proyecto Básico y Ejecutivo.

Cálculo cimentación: muros de contención y losas armadas.

Dirección General de Obra y desplazamientos para visitas de obra.

Gastos de visado Colegio de Arquitectos.

Seguro de Responsabilidad Civil profesional

Incluimos los honorarios del Ingeniero: Cálculo de ingeniería de estructuras portantes de acero ligero galvanizado, diseño, planos de estructuras, montaje.

- **Arquitecto Técnico:** Opcional – si se incluye en el presupuesto el IVA aplicable será del 10%.

Dirección de la ejecución de la Obra y desplazamientos para visitas

de obra. **Redacción Estudio Básico Seguridad y Salud**

Coordinación de Seguridad y Salud en la Obra

Gastos de visado Colegio de Arquitectos Técnicos

Seguro de Responsabilidad Civil profesional

- **GASTOS DOCUMENTALES Y TASAS A CARGO DEL PROMOTOR**
(NO INCLUIDO EL PAGO sólo la gestión)

Licencia de obra Ayuntamiento 4-5% PEM

Licencia de primera ocupación

Impuesto de actos jurídicos Documentados (1,5% CARM)

Avales de obra Ayuntamiento, tasas gestión de residuos

Notaría (escritura obra nueva)

Registro Propiedad y Catastro (300-500€)

IVA

Casi todas las constructoras que hagan una casa en tu parcela **NO van a incluir una serie de **servicios** y de **gastos ¡tenlo muy en cuenta!****

Los gastos externos de una obra (sea el sistema constructivo que sea) van a cargo del auto promotor, sin duda, **se deben valorar y tener muy en cuenta**, puede suponer un 30% de incremento añadido al presupuesto de obra.

Parcela: para poder realizar el replanteamiento de obra, la parcela debe estar limpia de escombros, maleza, árboles etc. (con los permisos del Ayuntamiento).

PASOS A SEGUIR

Los costes expresados en el presupuesto son orientativos, el presupuesto cerrado se emitirá una vez tengamos redactado el proyecto ejecutivo. Los materiales pueden variar dada la situación en que se encuentra la economía mundial.

- 1) **Solicitud diseño anteproyecto** (1.000€ + IVA 21%) Diseño borrador en plano. de un principio de vivienda: volumetría y distribución, análisis visual de la parcela y estudio del coste económico previo a la obra.
- 2) **Firma del contrato de anticipo** (2.000€ + IVA 21%) - Que se descontarán a la firma del contrato de inicio de obra. -. Este contrato de anticipo, incluye la realización de un anteproyecto completo con alzados y un presupuesto final y cerrado desglosado por partidas.
- 3) Es necesario contratar a un Geólogo independiente, para realizar el estudio Geotécnico y Topográfico de la parcela, obligatorio para la Licencia de obra. (Precio 1.990€ + IVA 21%)
- 4) **Visita de un técnico a la parcela** 200€ (+ iva 10%) a 50Km de las oficinas. Que se descontarán a la firma del contrato de inicio de obra.



La gran ventaja de las casas prefabricadas/industrializadas, es que puedes contratarlas a **PRECIO CERRADO**

¿Por qué? El gran motivo es que se construyen dentro de una fábrica, a diferencia de las tradicionales. Por lo tanto, **no hay demoras provocadas por factores externos** (como el clima).

No habrá días que los trabajadores empleen dos horas y luego tengan que parar 2-3 días por los fuertes vientos, lluvias, nieve. Ese tipo de situaciones pueden disparar el precio de una casa, pero no ocurren con las casas industrializadas.

*Por otro lado, **una vez empiezas una construcción en una PARCELA, puedes** encontrarte con factores con los que no contabas (deficiencias del suelo, cimentación compleja, muros etc.). Esto llevará inevitablemente a un incremento del precio de estas partidas.

Esto no ocurre con nuestras casas, ya que todo quedará incluido con detalle, en el presupuesto de PRECIO CERRADO cuando firmes el contrato de obra, estará todo reflejado al inicio del proyecto y no se modificará hasta la entrega de la obra o entrega de llaves.