

PILAR DE ANDRADE 23-25

VIVIENDA UNIFAMILIAR EN EL PLANTÍO

2

HOMANT

Sociedad Cooperativa Madrileña

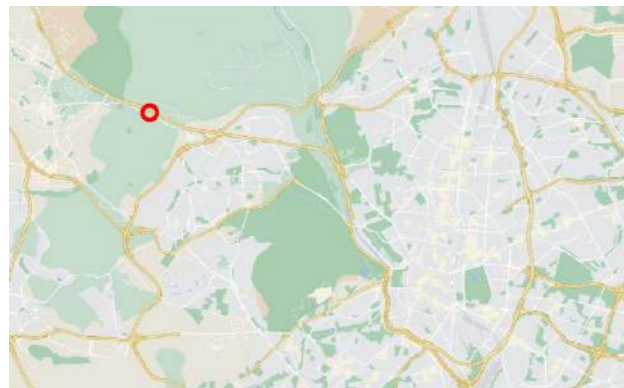
Antaro.



PILAR DE ANDRADE 23-25

Promoción de 4 viviendas en El Plantío, asentadas en una magnífica ubicación, con conexión directa con Madrid y una gran parcela con jardín delantero y trastero, piscina y garaje.

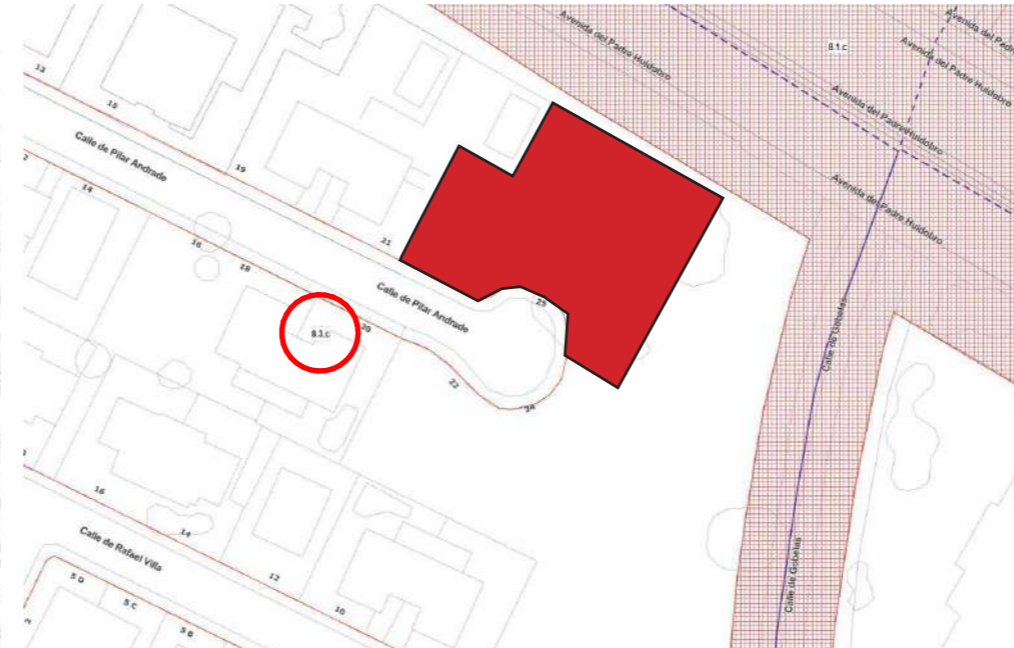
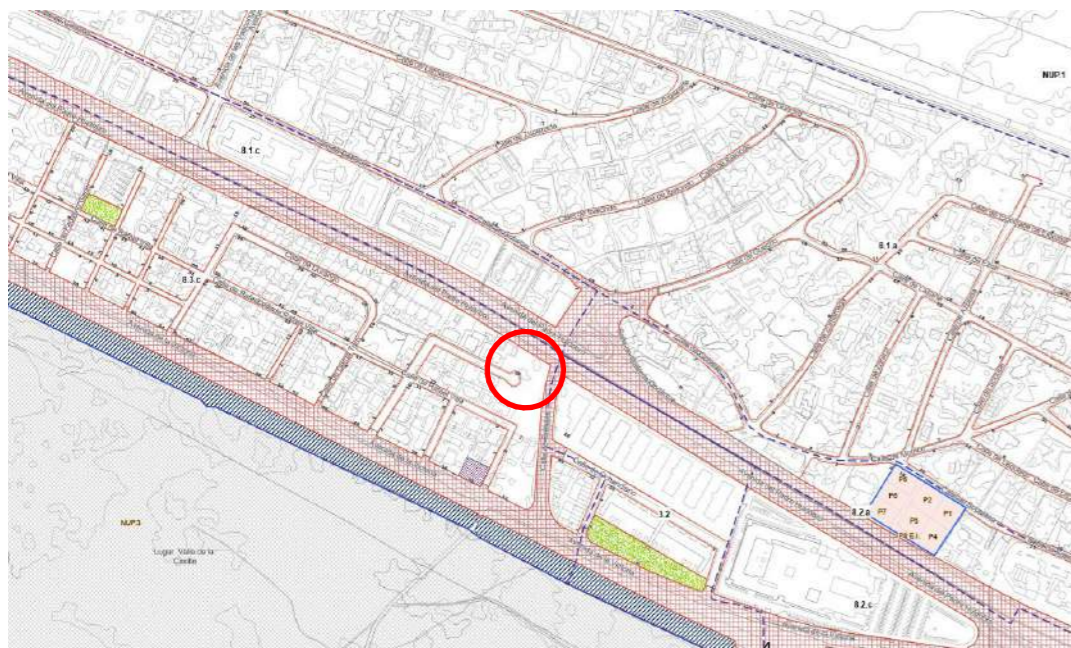
Todas la viviendas disponen de doble orientación, la principal al suroeste, permitiendo el máximo soleamiento de la piscina y los jardines.



Situación Madrid

Situación El Plantío

Situación Parcela





PILAR DE ANDRADE 23-25

Pilar de Andrade 23 y 25 es una promoción de viviendas en cooperativa en el Plantío, Madrid.

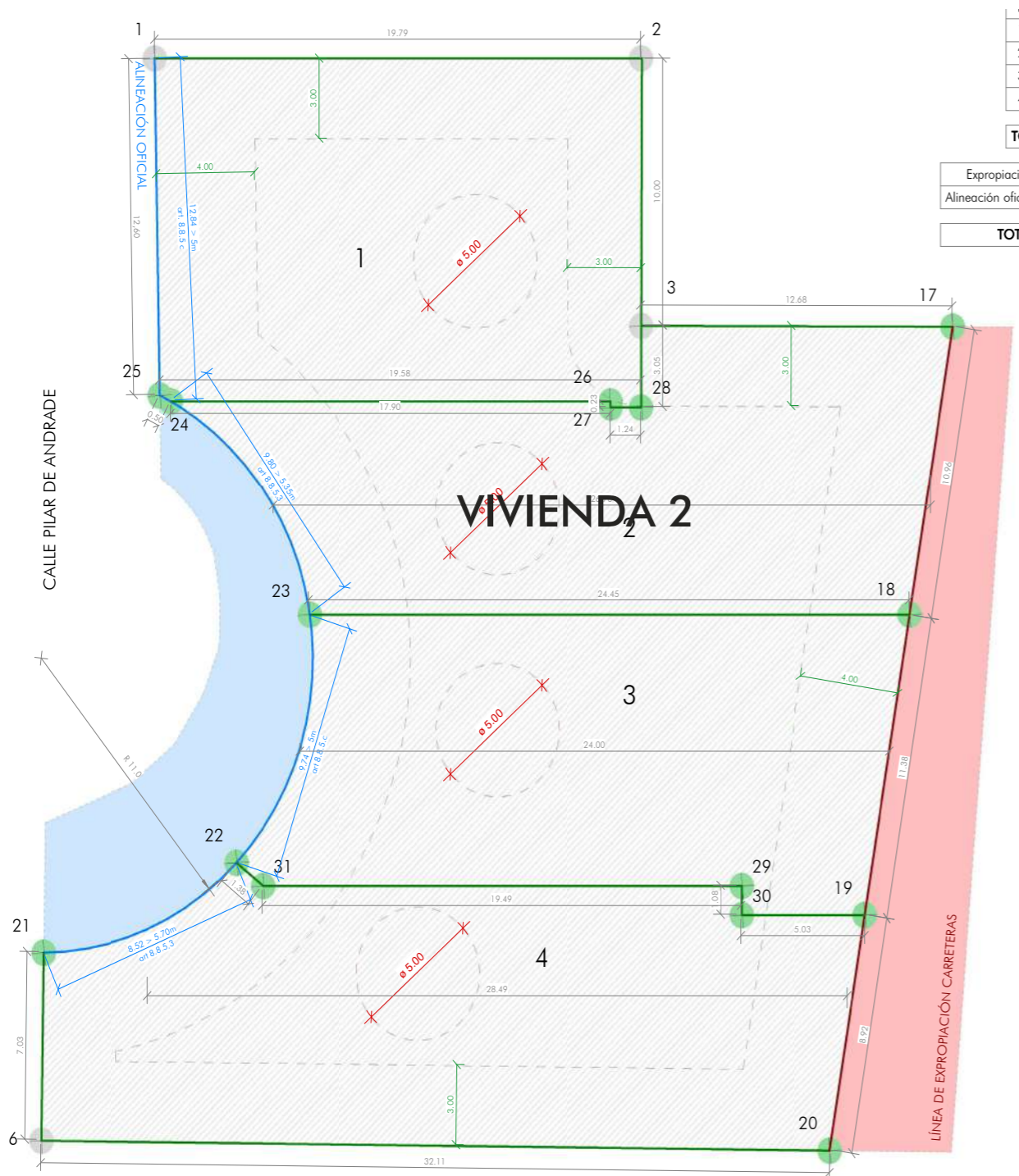
Se compone de un total de 4 viviendas unifamiliares adosadas con parcelas de 250 m² privadas. Cada parcela dispone de una entrada independiente tanto para peatones como para vehículos, así como:

- Jardín privado con piscina
- Programa de vivienda en sótano, baja, primera y solarium

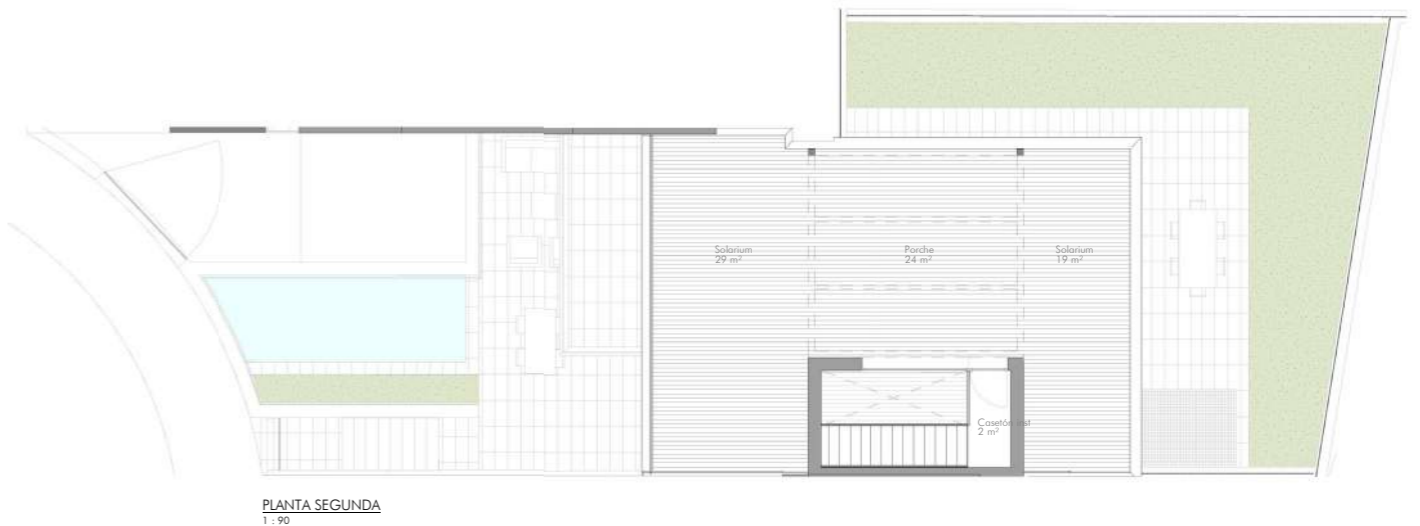
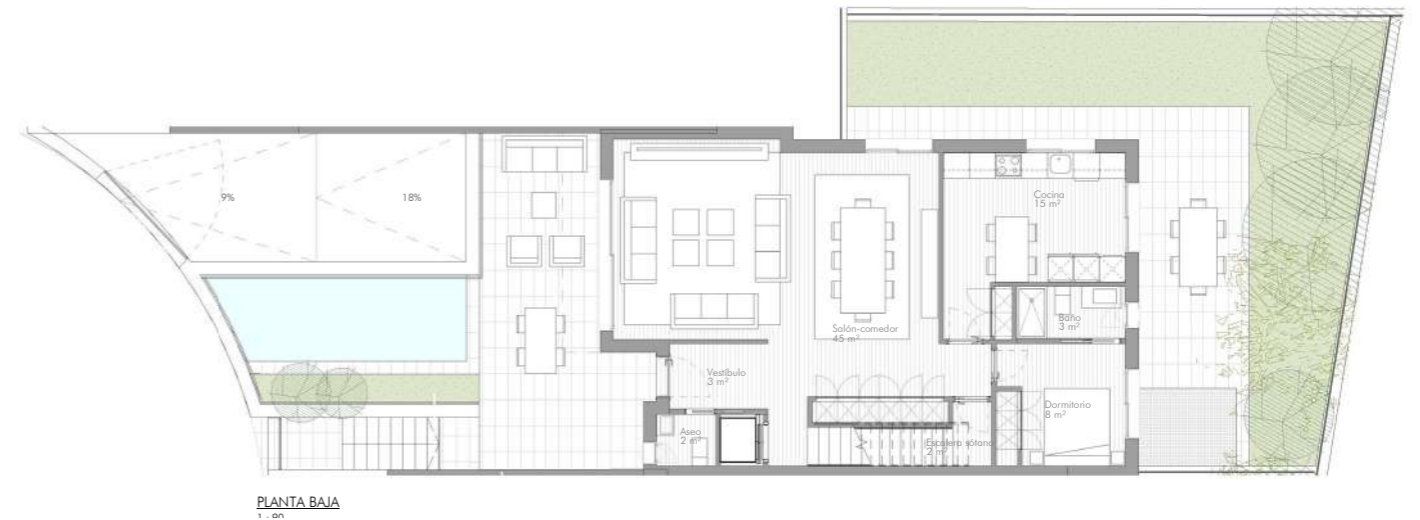
- Programa de vivienda en sótano, baja, primera y solarium

- El programa diseñado de las viviendas es el siguiente;
 - SÓTANO; espacio para dos vehículos y cuarto de instalaciones.
 - PLANTA BAJA; hall de acceso, aseo, cocina y salón
 - PLANTA PRIMERA; programa de 3 o 4 dormitorios a elegir.
 - SOLARIUM; cubierta de unos 90m² aprox disponible con pérgola incluida.

Nota; el programa de la vivienda es configurable a medida con el estudio de arquitectura, bajo condiciones pactadas previamente.



VIVIENDA 2 - PLANTAS GENERALES







CALIDADES DE LA VIVIENDA

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación aislada y estructura de hormigón o mixta de pilares metálicos y forjados de hormigón. Se estudiará no obstante la posibilidad de hacerlo en sistema steel frame con la empresa constructora contratada para poder acelerar plazos de construcción.

CERRAMIENTO EXTERIOR

Cerramiento de ladrillo cerámico de 1/2 pie enfoscado con mortero de cemento hidrófugo, cámara de aire y aislamiento termo acústico.

Trasdosado interior placa de cartón-yeso (Pladur o similar).

Revestimiento exterior en mortero monocapa y gres en el zócalo de la planta baja

CARPINTERIA EXTERIOR

Carpintería de aluminio termolacado, con rotura de puente térmico.

Persianas enrollables de lama de aluminio a juego con la carpintería exterior.

Acristalamiento doble, Climalit o similar, con cámara intermedia, según especificaciones técnicas.

CARPINTERIA INTERIOR

Puerta de acceso a la vivienda de seguridad, interiormente lacada a juego con resto de las puertas.

Puertas de paso en madera lacadas con herrajes de seguridad y manetas cromadas.

Frentes de armario lacados en madera, con puertas abatibles, interiormente con balda superior y barras de colgar.

Rodapié en DM laminado, lacado como la carpintería de paso.

SOLADOS Y ALICATADOS

Solados interiores en gres porcelánico

Alicatados de baños y cocina en gres porcelánico

Solados exteriores en gres antideslizante

ELECTRICIDAD

Sistema eléctrico según normativa vigente, con mecanismos de primera calidad en color blanco.

Tomas de TV y teléfono en salón, cocina y dormitorios.

Toma de TV, enchufe y puntos de luz en porches.

Puntos de luz LED con apliques en fachadas.

Iluminación LED empotrada en baños.

CALEFACCION

Sistema por aerotermia de alta eficiencia con termostato y radiadores de aluminio

INSTALACIONES ESPECIALES

Piscina con depuradora.

Antena de televisión.

Video portero.

Alumbrado exterior LED en cancela de acceso.

Telecomunicaciones preparadas para TV por cable.

Preinstalación de alumbrado en parcela.

Preinstalación de riego en parcela.

MEJORAS OPCIONALES

Posibilidad de instalación de calefacción por suelo radiante y refrigerante, con circuitos y termostatos independientes por estancias.

Posibilidad de instalación de aire acondicionado.

Motorización de las persianas.

Chimenea con cassette encastrable en salón, con recuperador de calor.

Paneles fotovoltaicos en cubierta.

Instalación de Domótica (control remoto calefacción/climatización, persianas, iluminación, detección de incendios, etc.)

Cocina completa con electrodomésticos.





CÓMO FUNCIONA UNA COOPERATIVA

Una cooperativa de viviendas es una sociedad, sin ánimo de lucro, conformada por los socios de esta que autopromueven a precio de coste.

Los costes de la promoción son sufragados con las aportaciones de los socios y el préstamo promotor que la cooperativa obtenga; préstamo al que posteriormente se subrogarán los socios mediante un préstamo hipotecario individual (o podrán cancelar suscribiendo préstamos con otra entidad bancaria o cancelar con fondos propios).

La suma de los ingresos que obtiene la cooperativa deberá ser la misma que los costes totales de la promoción

Los costes totales de la promoción se distribuyen a cada una de las unidades que componen el Proyecto y cada socio, adjudicatario de cada uno de los inmuebles (vivienda y anejos: trastero y plaza/s de garaje), debe asumir estos costes mediante aportaciones antes de la entrega y escrituración de la vivienda (habitualmente, en torno al 20% del coste más el IVA total vigente) y, el resto (habitualmente el 80% del coste), a la escrituración y entrega de llaves de la vivienda, mediante financiación a través de la subrogación del préstamo hipotecario correspondiente.



PRINCIPALES COSTES EN QUE SE INCURRE DURANTE LA "VIDA" DE LA COOPERATIVA

$$\text{Ingresos de cooperativistas} = \text{COSTES TOTALES PROMOCIÓN}$$

- Terreno
- Construcción
- Licencias y tasas
- Gastos técnicos
- Notaría, gestoría, registro
- Auditoría, Seguros
- Comercialización
- Honorarios de gestión
- Gastos financieros e intereses



VIVIENDA 2

EL PROYECTO INCLUYE

- La adhesión a la cooperativa HOMANT S.Coop relativa a la vivienda 2
- La vivienda 2 con toda las superficies construidas sobre y bajo rasante del presente dossier
Incluyendo la parcela privativa de 250 m2 y su zona privativa de jardín y piscina
Planta sótano del mismo tamaño que la planta baja, diáfana, con un cuarto de instalaciones y dos plazas de garaje

UNA VIVIENDA A MEDIDA

Una vez realizada la adhesión a la cooperativa se podrá configurar la casa a medida y personalizarla dentro de las posibilidades urbanísticas y de la parcela, y sobre ello se estimará si genera un coste extra a los redactores del proyecto.

SE HA ESTIMADO EN EL COSTE DE LA VIVIENDA

Tramitación de los distintos proyectos desde el inicio a la entrega final al Cliente.

La gestión para la obtención de las distintas licencias: de parcelación, de construcción, de acometidas y de primera ocupación,, incluyendo fianzas y garantías.

Las gestiones en Notaría y Registro de la Propiedad para las escrituras de segregación, de obra nueva y división horizontal y, posteriormente, de subsanación y fin de obras.

El seguro decenal de la obra como autopromotores en cooperativa

La obtención del presupuesto de construcción, a precio cerrado, presentado sobre el proyecto de Arquitectura Visado, tras el análisis de las distintas propuestas de empresas constructoras licitadoras, que incluirá los conceptos de beneficio industrial, gastos generales de la constructora y seguros sociales.

La construcción de las viviendas, según la tipología constructiva definida en la memoria descriptiva acordada.

COSTE TOTAL DE LA VIVIENDA 2

923.000,00 euros (iva del 10% no incluido)

NOTA: El presente documento tiene valor meramente orientativo, sujeto al posterior desarrollo que sufrirá el proyecto básico y de ejecución, de manera que podrá adaptarse o modificarse por requerimientos técnicos, a criterio de la Dirección Facultativa y/u obligaciones impuestas por la autoridad administrativa o legalidad vigente. Por todo ello que las superficies expresadas puedan sufrir variaciones a lo largo de todo el proceso.

NOTA 2: Todo el mobiliario representado es meramente decorativo

NOTA 3: Estos planos no recogen el desarrollo de las instalaciones, privativas y/o comunes, que forzosamente deberá incluir el proyecto y depende, entre otros, del criterio final y requerimientos de las compañías suministradoras (agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, etc). Por todo ello, las superficies expresadas, o la configuración pueden sufrir variaciones a lo largo de todo el proceso.

PAGOS A EJECUTAR

1.-Adhesión a la cooperativa: 50.765 + IVA

2.- Compraventa del suelo; 324.896 euros + IVA
Existe una financiación para el pago de dicho importe ya disponible.

3.- Construcción; 639.636,00 euros + IVA

La cooperativa dispone de varias alternativas de bancos para firmar un crédito promotor conjunto para los 4 cooperativistas y financiar la construcción de las viviendas.

VIVIENDA 2

ene-25	Reserva	50.765	5,0%
feb-25	Firma Contrato	-	
mar-25		-	
abr-25	Compra Suelo	324.896	32,0%
may-25		-	
jun-25	Inicio Obra	60.000	5,9%
jul-25	Certificacion 2	44.588	4,4%
ago-25	Certificacion 3	44.588	4,4%
sep-25	Certificacion 4	44.588	4,4%
oct-25	Certificacion 5	44.588	4,4%
nov-25	Certificacion 6	44.588	4,4%
dic-25	Certificacion 7	44.588	4,4%
ene-26	Certificacion 8	44.588	4,4%
feb-26	Certificacion 9	44.588	4,4%
mar-26	Certificacion 10	44.588	4,4%
abr-26	Certificacion 11	44.588	4,4%
may-26	Certificacion 12	44.588	4,4%
jun-26	Certificacion 13	44.588	4,4%
jul-26	Certificacion 14	44.588	4,4%
ago-26			
TOTAL (IVA INC)		1.015.300	
TOTAL (SIN IVA)		923.000	

Sup Const SR (m2)	186,16
Sup Const BR (m2)	109,19
Total construida	295,35

Repercusion euro/m2 (IVA no incluido)	3.125,08
---------------------------------------	----------

CRONOGRAMA

