

**PROMOCIÓN
RESIDENCIAL EN LA
CALLE JUAN TALAVERA
HEREDIA, 64 DE SEVILLA**



Viviendas
colaborativas y
familiares

www.vvcc.es



Una nueva forma de vivir en la Sevilla de toda la vida.

Espacios para construir hogar de amigos o familiares, con trastero, garaje y piscina comunitaria... ¡En pleno Sevilla!!!

NOTA: Las imágenes mostradas en esta presentación son una recreación virtual exclusivamente ilustrativa, sin que puedan considerarse de carácter contractual, pudiendo estar sujetas a modificaciones tanto técnicas como de diseño a lo largo del proceso constructivo.

Entorno:

El Cerro del Águila, un barrio tradicional de Sevilla



El Cerro del Águila es un popular barrio situado al sur este de la capital, centro del distrito Cerro Amate, **una pequeña ciudad dentro de Sevilla**. Está rodeado de nuevos Barrios como Ciudad Jardín al noroeste, Rochelambert, Amate y la Plata al norte, las Águilas y Su Eminencia al este.



comunicaciones:

La Plata es una estación de la Línea 1 del Metro de Sevilla (a 150m—2 minutos andando) situada junto al polideportivo Rochelambert (a 600m—**7 minutos andando**). Junto a ella, tiene parada la línea 25 de Tussam.



Centros educativos:

En materia educativa, el barrio cuenta con el IES Ciudad Jardín o el IES Diamantino García Acosta (a 40m—**2 minutos andando**); el barrio también cuenta con un colegio infantil privado, el Toribio de Velasco, varios colegios públicos, el Colegio Emilio Prados o el Ortíz de Zúñiga (sobre el Antiguo Matadero Municipal), varios colegios concertados, como el Colegio Ruemy o el Colegio Ruiz Elías, entre otros.



Zonas verdes y equipamiento:

Destaca en el barrio el pequeño comercio de tradición familiar, en cuanto a zonas verdes, está el **Parque de la Música** (a 100m—1 minutos andando) . Como servicios, encontramos las **oficinas del Distrito** Cerro-Amate y la **policía municipal** (a 300m—4 minutos andando) o el **Centro de Salud de las Águilas** (a 550m—7 minutos andando). También podemos encontrar el **Centro de Día para mayores** Las Águilas, el Polígono Industrial de Hytasa, además de diferentes zonas comerciales como Alcampo, varios supermercados (Mercadona, Día, Lidl, etc), varios concesionarios de coches o una tienda “outlet” de El Corte Inglés.



Según los datos publicados por el INE a 1 de Enero de 2021 el número de habitantes en Cerro del Águila era de 2.492, 92 habitantes más que el en el año 2020.

- Viviendas colaborativas de 2, 3 y 4 módulos con 1 dormitorio.
- Viviendas de 2 dormitorios
- Viviendas de 1 dormitorio
- Cada Vivienda incluye:
- Piscina y chill-out en cubierta
- Garaje con acceso por Plataforma
- Trastero en garaje



RESUMEN DE CALIDADES

CIMENTACIÓN, ESTRUCTURA Y CUBIERTAS

- La Cimentación, muros de sótano o pantallas, y estructura en general se realizarán en hormigón armado, según especificaciones técnicas del estudio geotécnico y cálculos sísmo resistentes, empleando hormigones de resistencias específicos y características adecuadas según la agresividad del terreno, respetando normativas vigentes, CTE e indicaciones de la Dirección Técnica.
- Los forjados, en las viviendas, llevarán aislamiento acústico con láminas tipo impactodam, y aislamiento térmico cuando vayan sobre zonas comunes al aire libre, o sobre aparcamientos y trasteros.
- Planta de cubierta tratada con impermeabilización para mejorar el aislamiento térmico e impermeabilidad de la misma, tratadas con tela asfáltica y con placas rígidas de poliestireno extrusionado. En zona de piscina singular, se terminará con solería texturizada o cerámica, y algunas zonas de césped artificial, según diseños de la D.F.

FACHADAS, CERRAMIENTOS EXTERIORES E INTERIORES

- La fachada se ejecutará con prefabricado de hormigón y trasdosado de aislamiento interior térmico acústico en cámara de aire, para mayor confort de la vivienda, pintado de color según diseños de proyecto y D.F.
- La tabiquería interior de vivienda, según espesores se realizará con ladrillo cerámico o taque de yeso tipo Pladur para alicatar o enlucir de yeso, según corresponda.
- Para optimizar el aislamiento acústico entre viviendas medianeras se realizará con división de sistema mixto de fábrica fono resistente y tabiquería con aislamiento interior.
- Falso techo de placas de escayola con pintura plástica lisa en pasillos, cocinas y baño, según proyecto con alturas y vigas según detalles técnicos. Y falso techo desmontable en cuarto húmedo de aseo o similar para preinstalaciones de A.A., o por indicación del D.F.
- Trasteros con tabiquería de bloques de hormigón o cerámica.

SOLERÍA Y ALICATADOS

- El pavimento general de las viviendas en zonas nobles se realizará con plaquetas de gres porcelánicas con textura tipo madera, de calidad y con rodapié, según muestras expuestas en caseta de ventas.
- Los baños, se solarán con gres antideslizante, y se alicatarán las paredes con azulejos de calidad, todo ello según diseños de la D.F.
- La cocina se solará con gres antideslizante, según muestra en caseta de ventas.
- Los portales y zonas comunes interiores del edificio irán decoradas con elegancia y calidad, con pavimentos de piedra natural, porcelánica o cerámica, según especificaciones técnicas antideslizantes y diseños de la dirección técnica o proyecto. Las paredes irán con pintura lisa a definir y aplacados, con luminarias de bajo consumo para optimizar el ahorro de la comunidad. El pavimento del garaje y de los trasteros será de hormigón pulido, e impreso o solado en rampas de acceso.
- Los peldaños de las escaleras interiores se colocarán de micrograno, piedra natural o similar, a elegir según Dirección Facultativa.



CARPINTERÍA EXTERIOR E INTERIOR



- La carpintería exterior será de aluminio de primera calidad lacado en color sobre premarcos metálicos, de perfiles normalizados y rotura puente térmico, con vidrios de doble acristalamiento con cámara de aire intermedia, para mejorar la acústica en el interior de la vivienda dando más bienestar climático y ahorro de energía. Con sistema de ventilación según CTE.
- Las persianas a color con cajón tipo compacto MONOBLOCK a juego con la carpintería exterior y de lamas con poliuretano expandido interior, que ofrece valores de aislamiento al ruido ambiental y obstaculiza la radiación solar, en todos los dormitorios y en salón-comedor.
- Barandillas exteriores, según tipología de vivienda y especificaciones de alzados de proyecto.
- La puerta de entrada principal a la vivienda de hoja ciega lisa de 45 mm. de espesor, blindada con cerradura de seguridad, en color blanco, mirilla panorámica, manilla interior de acero inoxidable y pomo exterior.
- Las puertas interiores serán panto-grafiadas en color blanco de 35mm de espesor. Condensas en baños. Calidad del aire mediante sistema de microventilación para cumplimiento del CTE y mejor recirculación y calidad del aire de la vivienda.
- Armarios empotrados con puertas abatibles enterizas, con barra de colgar y maletero. Con el mismo diseño que las puertas de paso de la vivienda, según muestra expuesta en caseta de ventas.
- Puertas metálicas de chapa galvanizada para trasteros, separaciones de recintos y cuartos generales de comunidad, lacadas o esmaltadas en color, según especificaciones técnicas de recintos de independencia o escaleras protegidas.



MEMORIA DE INSTALACIONES

•FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

- Las instalaciones de redes interiores de agua fría y caliente se realizarán con tuberías y accesorios de cobre o similar según especificaciones de la DF. Con aislamientos para mejorar su conductividad térmica, todo ello realizado por instaladores autorizados por la Delegación Provincial del Ministerio de Industria.
- En los locales húmedos se instalarán llaves de corte independientes, para su cierre sectorial.
- Producción de agua caliente sanitaria mediante energía renovable solar, con apoyo de termo.
- La red de desagües y saneamientos se realizarán con tuberías de P.V.C. insonorizadas acústicamente en distribuciones de vivienda.
- Los baños llevaran aparatos sanitarios de porcelana vitrificada blanca de diseño actual, con mueble suspendido en blanco y grifería cromada mono mando de calidad. Inodoros con doble descarga para el ahorro de consumo de agua. Plato de ducha de material compuesto de diseño actual, en baños.

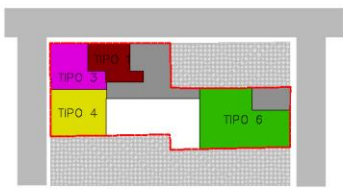
•COCINAS

- Equipamiento de diseño con muebles altos y bajos de gran capacidad, con encimera. Frente de cocina de vidrio lacado o similar. El resto de las paredes irán pintadas.
- Electrodomésticos de calidad: placa vitrocerámica, horno eléctrico, campana extractora, fregadero y grifo monomando, según muestras de caseta de ventas.

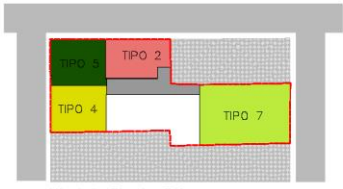
MEMORIA DE INSTALACIONES

- La instalación eléctrica de la vivienda se realizará según especificaciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y normas particulares de la Compañía Suministradora.
- Los mecanismos eléctricos de primeras marcas y actuales.
- Cuadro de protección adecuado para su electrificación formado por caja empotrada, con interruptor automático de control de potencia, e interruptores para cada circuito específico según proyecto de electrificación.
- Redes de acceso de telecomunicaciones de alta velocidad: fibra óptica, hasta el registro de entrada de la vivienda "PAU" y con terminación de fibra óptica en el salón, según normativa vigente con RITS Y RITI.
- Instalación de toma de RJ45 de red de cableado estructurado para teléfono-datos, en salón-comedor y dormitorios, según normativa vigente.
- Antena colectiva de T.V. y F.M. preparada para plataformas digitales.
- Preinstalación de sistema de climatización de aire acondicionado frío/calor, distribuido mediante conductos de aire ubicados en los falsos techos, con rejillas regulables manualmente para extracción o impulsión en salón y dormitorios, según especificaciones técnicas. Con control de temperatura mediante termostato general instalado en salón.
- Ventilación individualizada en cuartos húmedos, por medio de conductos y ventilación mecánica según proyecto para cumplimiento del CTE.
- El ascensor normalizado y de primera marca, totalmente equipado de puertas automáticas amplias con barrera perimetral de fotocélulas y con capacidad para 6 personas, con indicadores de posición en planta baja. Conexión telefónica y Diseño de cabina, espejos e iluminación de tecnología LED, a elección de la Dirección Facultativa.
- Sótano con instalaciones de detección y protección contra incendio según normativa vigente, con extintores, bocas de incendio y de sistemas de evacuación señalizados con pintura o rótulos en vertical y horizontalmente, según diseños de proyecto y D.F.
- El edificio llevará preinstalación de infraestructura para carga de vehículos eléctricos conforme a la normativa vigente.
- En los portales se instalarán los video-porteros y los buzones individualizados por vivienda según normativa.
- Piscina singular en planta de cubierta, con zona de solárium y aseos.

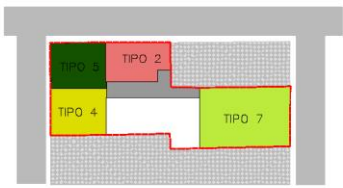




Nivel 0. Planta Baja

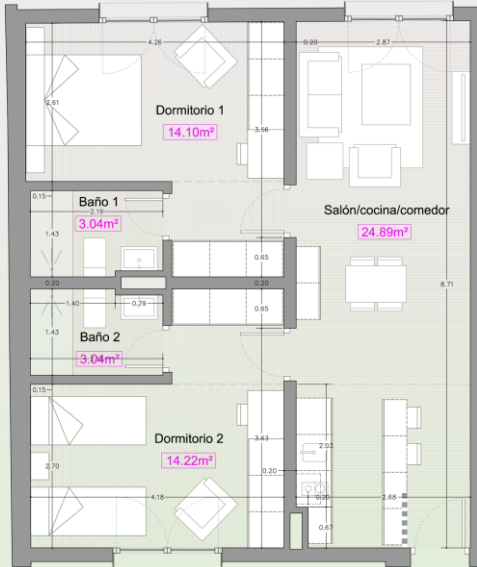


Nivel 1. Planta Primera

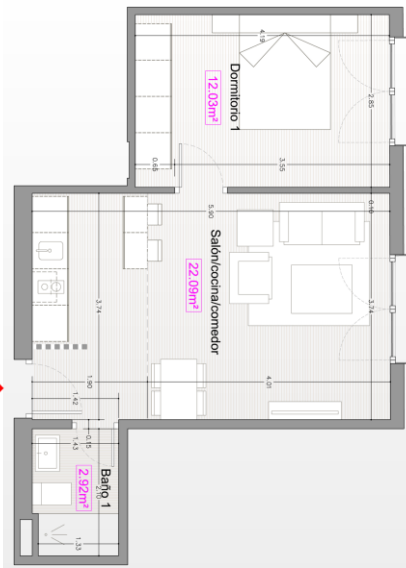


Nivel 2. Planta Segunda

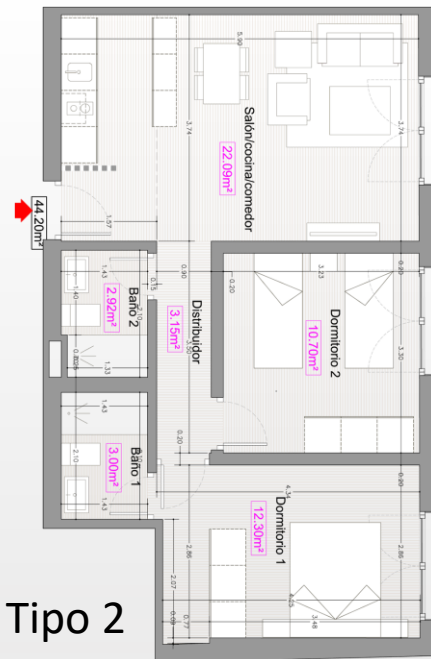
Tipo 4



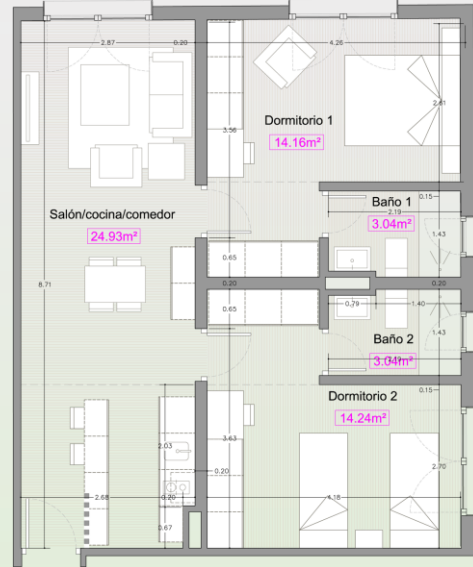
Tipo 1



Tipo 2



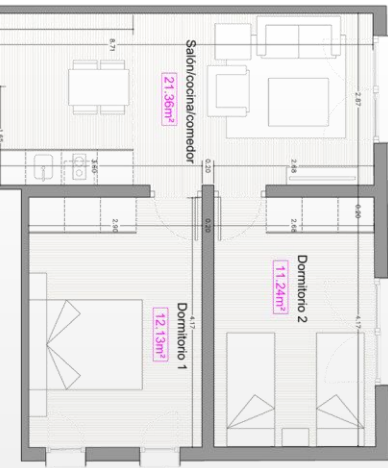
Tipo 5



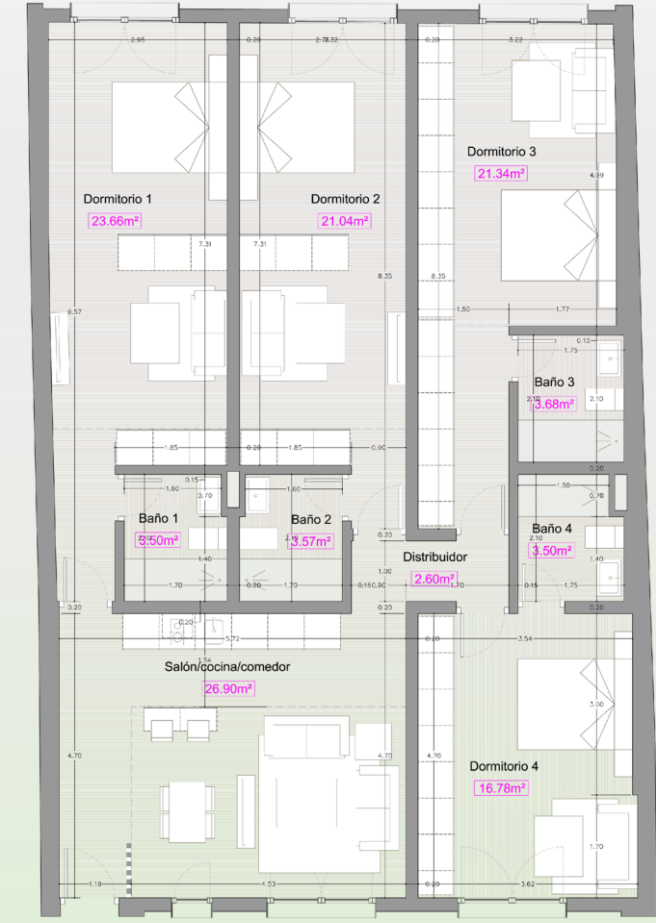
Tipo 6



Tipo 3



Tipo 7



Precio y rentabilidad

	Precio	Alquiler/mes
Viviendas con derecho a piscina:	2.466.000,00 €	16.545,00 €
Trasteros:	55.700,00 €	435,00 €
Garajes:	197.400,00 €	895,00 €
	2.719.100,00 €	17.875,00 €
Alquiler anual		214.500,00 €
Edificio:		2.719.100,00 €
Decoración:		300.000,00 €
		3.019.100,00 €
Rentabilidad:		7,10%

Desglose de precios

			Precio total	Alquiler
PLANTA BAJA	viv A	49,96 m ²	105.000,00 €	700,00 €
	viv B	62,02 m ²	131.500,00 €	875,00 €
	viv C			
	C1	40,62 m ²	86.500,00 €	575,00 €
	C2	40,62 m ²	86.500,00 €	575,00 €
	viv D			
	D1	52,33 m ²	109.200,00 €	700,00 €
	D2	47,89 m ²	101.300,00 €	700,00 €
	D3	43,97 m ²	93.600,00 €	600,00 €
			Precio total	
PRIMERA PLANTA	viv A	74,75 m ²	149.300,00 €	915,00 €
	viv B			
	B1	40,19 m ²	85.700,00 €	600,00 €
	B2	40,19 m ²	85.700,00 €	600,00 €
	viv C			
	C1	40,62 m ²	86.500,00 €	600,00 €
	C2	40,62 m ²	86.500,00 €	600,00 €
	viv D			
	D1	48,97 m ²	103.200,00 €	675,00 €
	D2	45,51 m ²	96.800,00 €	655,00 €
	D3	46,07 m ²	98.000,00 €	660,00 €
	D4	39,64 m ²	84.500,00 €	590,00 €
				Precio total
SEGUNDA PLANTA	viv A	74,75 m ²	149.300,00 €	915,00 €
	viv B			
	B1	40,19 m ²	85.700,00 €	600,00 €
	B2	40,19 m ²	85.700,00 €	600,00 €
	viv C			
	C1	40,62 m ²	86.500,00 €	600,00 €
	C2	40,62 m ²	86.500,00 €	600,00 €
	viv D			
	D1	48,97 m ²	103.200,00 €	685,00 €
	D2	45,51 m ²	96.800,00 €	675,00 €
	D3	46,07 m ²	98.000,00 €	660,00 €
	D4	39,64 m ²	84.500,00 €	590,00 €
			2.466.000,00 €	16.545,00 €

25 uds

TRASTEROS			
T01	4,02 m ²	4.500,00 €	35,00 €
T02	3,98 m ²	4.400,00 €	35,00 €
T03	3,98 m ²	4.400,00 €	35,00 €
T04	4,14 m ²	4.600,00 €	35,00 €
T05	4,08 m ²	4.500,00 €	35,00 €
T06	4,57 m ²	5.100,00 €	40,00 €
T07	4,57 m ²	5.100,00 €	40,00 €
T08	4,57 m ²	5.100,00 €	40,00 €
T09	4,57 m ²	5.100,00 €	40,00 €
T10	4,57 m ²	5.100,00 €	40,00 €
T11	3,53 m ²	3.900,00 €	30,00 €
T12	3,54 m ²	3.900,00 €	30,00 €
		55.700,00 €	435,00 €
			12 uds

PLAZAS DE GARAJE			
1	13,09 m ²	14.400,00 €	65,00 €
2	13,08 m ²	14.400,00 €	65,00 €
3	13,57 m ²	15.000,00 €	65,00 €
4	13,04 m ²	14.400,00 €	65,00 €
5	17,84 m ²	19.700,00 €	90,00 €
6	17,78 m ²	19.600,00 €	90,00 €
7	13,06 m ²	14.400,00 €	65,00 €
8	13,92 m ²	15.400,00 €	70,00 €
9	13,27 m ²	14.600,00 €	65,00 €
10	19,28 m ²	21.300,00 €	95,00 €
11	15,54 m ²	17.100,00 €	80,00 €
12	15,46 m ²	17.100,00 €	80,00 €
		197.400,00 €	895,00 €
			12 uds

FORMA DE PAGO

VIVIENDA CON GARAJE, TRASTERO Y PISCINA COMUNITARIA

- **Firma del contrato:** 30% más IVA
- **Comienzo de obras:** 10% más IVA
- **Cimentación y sótano:** 10% más IVA
- **Estructura:** 25% más IVA
- **Albañilería:** 15% más IVA
- **Entrega de Llaves:** 10% más IVA

NOTA: Este es un documento meramente informativo, careciendo de valor contractual.

GARANTÍAS

- SEGURO DECENAL DE LA EDIFICACIÓN.
- CONTROL DE CALIDAD DE LOS MATERIALES SEGÚN NORMATIVA VIGENTE Y CUMPLIMIENTO DEL CODIGO TECNICO DE LA EDIFICACION.
- ESTAS CALIDADES ANTERIORMENTE MENCIONADAS, PODRÁN SER MODIFICADAS A CRITERIO DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA DURANTE LA EJECUCIÓN DE OBRA POR ASUNTOS TÉCNICOS O POR FINALIZACION DE PRODUCCION, SIEMPRE QUE NO CAMBIE LA CALIDAD FINAL DEL PRODUCTO.
- DOSSIER DE PLANOS INDIVIDUALES DE LAS VIVIENDAS Y DE LAS INSTALACIONES, RELACION DE MATERIALES INSTALADOS, VARIOS Y LLAVES. (A entregar a finalización de contrato)