

60 VIVIENDAS DE 1 y 2 DORMITORIOS, PLANTAS BAJAS CON JARDIN Y ÁTICOS CON SOLARIUM



Promueve:

Gestiona:
prygesa

Viviendas libres, en régimen de Cooperativa.
C/ Estornells - Puzol (Valencia)


EL OLIVAR
S. COOP


**LAS TERRAZAS DE
PUZOL PLAYA**

NUESTRA PROMOCIÓN

Te presentamos nuestro nuevo Residencial de obra nueva en Puzol.

“**LAS TERRAZAS DE PUZOL PLAYA**”, situado en un enclave privilegiado junto al mar.

60 exclusivas viviendas de 1 y 2 dormitorios, plantas bajas con amplios jardines y áticos con solárium, para que disfrutes de todas las comodidades; garajes y trasteros incluidos.

- **LICENCIA DE OBRAS SOLICITADA.**

Nuestro residencial cuenta con una tranquila piscina para disfrutar del buen tiempo y relajarse al sol.

Además, en Puzol podrás disfrutar de la naturaleza en todo su esplendor recorriendo el Parque Natural de la Sierra Calderona, un entorno único para realizar actividades al aire libre como senderismo, ciclismo o simplemente disfrutar de la tranquilidad y la naturaleza.

Un entorno privilegiado donde la montaña se fusiona con el mar Mediterráneo.

¡No te pierdas la oportunidad de vivir a un paso de la playa en un entorno único y tranquilo!



EMPLAZAMIENTO



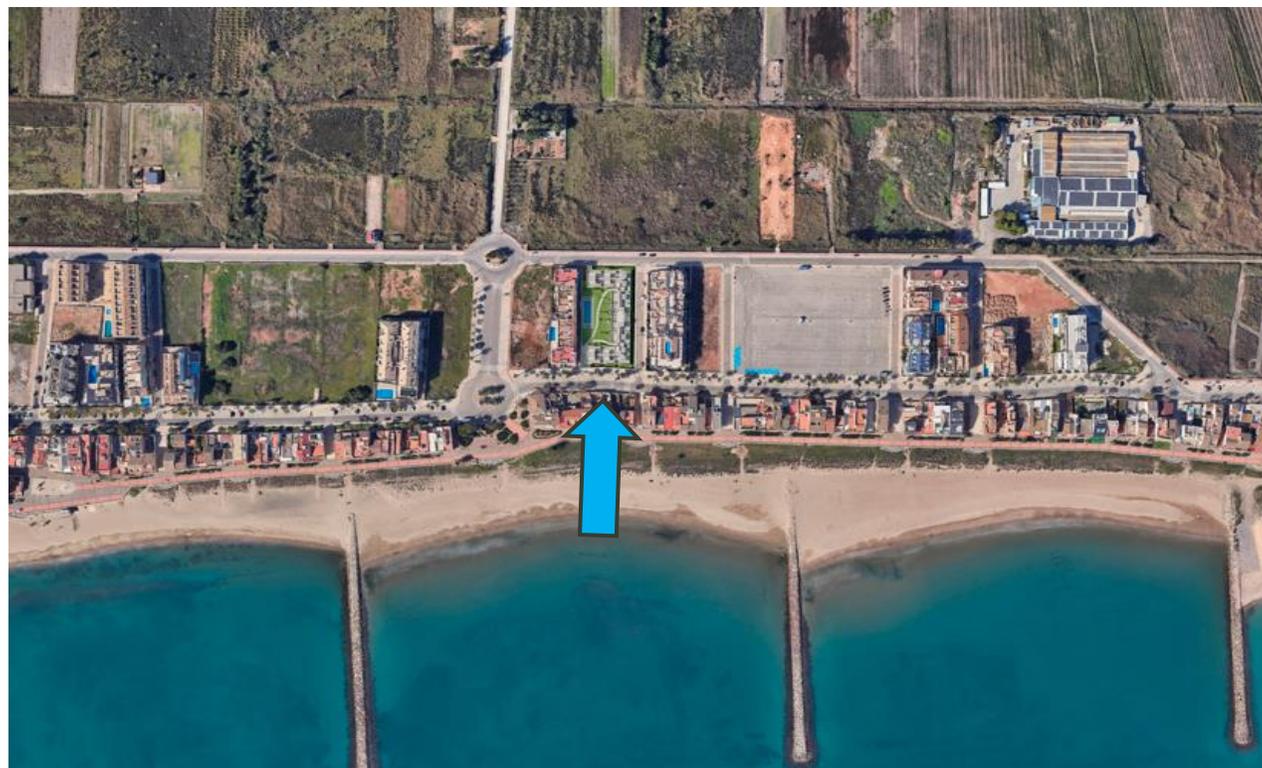
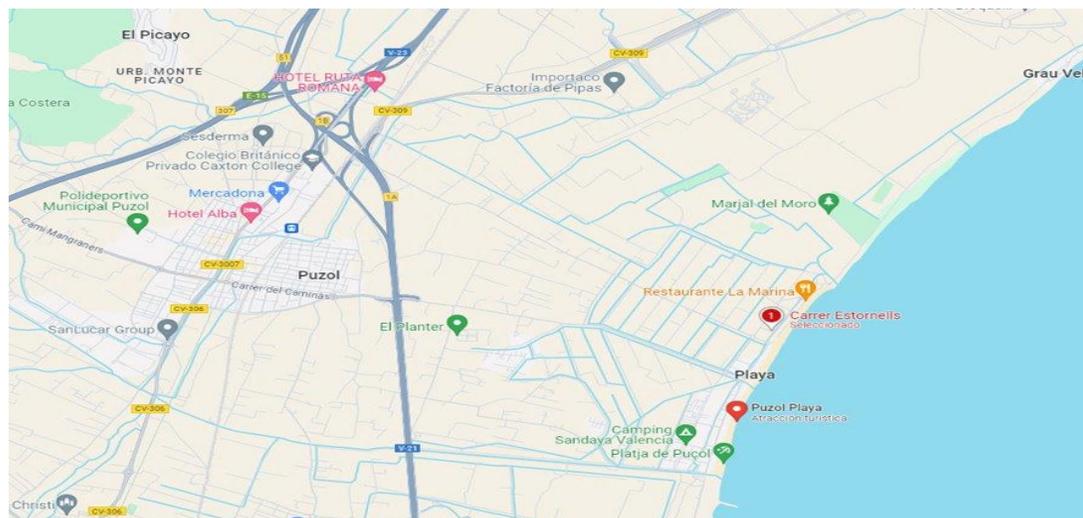
PRIMERA LINEA DE PLAYA



A 20 MINUTOS DE VALENCIA



A 20 MINUTOS DE LA SIERRA CALDERONA.



INFOGRAFÍAS DEL EDIFICIO





LAS TERRAZAS DE
PUZOL PLAYA

INFOGRAFÍAS EXTERIORS VIVIENDAS





INFOGRAFÍAS INTERIORES

SALÓN-COMEDOR





DORMITORIOS



BAÑOS



PLANOS DE DISTRIBUCIÓN POR PLANTAS



PLANTA BAJA

CARRER ESTORNELLS



AVINGUDA DEL GRAU VELL

CARRER MARJALS

Entrada garaje

Acceso peatonal
Salida garaje

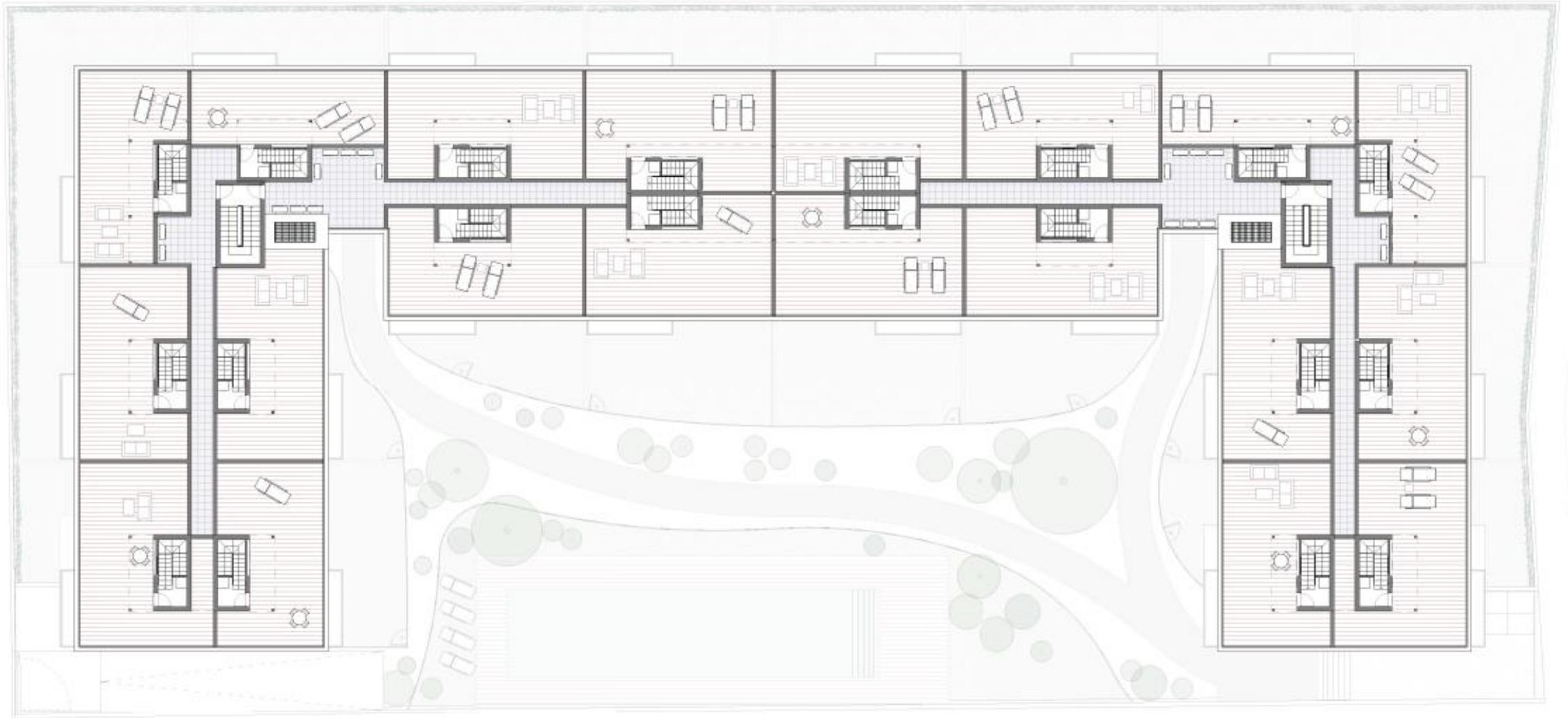
PLANTA PRIMERA



PLANTA ÁTICO



SOLARIUM ÁTICOS



PLANOS DE VIVIENDAS



PLANTA BAJA - 2 DORMITORIOS



LAS TERRAZAS DE
PUZOL PLAYA



VT-03.2D-Pb

Portal A - Planta Baja - Puerta 09

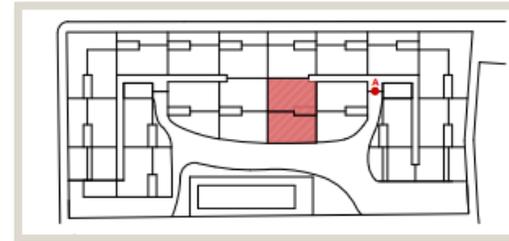
BAÑO 1	4,37 m ²
BAÑO 2	3,71 m ²
DISTRIBUIDOR	2,42 m ²
DORMITORIO 1	12,09 m ²
DORMITORIO 2	9,36 m ²
LAVADERO	2,06 m ²
SALÓN-COMEDOR-COCINA	28,08 m ²
TOTAL ÚTIL INTERIOR	62,10 m²
JARDÍN	59,02 m ²
TERRAZA	8,21 m ²
TOTAL ÚTIL EXTERIOR	67,22 m²

TOTAL CONSTRUIDA INTERIOR 70,95 m²

TOTAL CONSTRUIDA EXT. CUBIERTA 8,21 m²

TOTAL CONSTRUIDA EXT. DESCUBIERTA 59,93 m²

TOTAL CONSTRUIDA C.E.C. (incl. ext. cub.) 150,71 m²



Promueve:



Gestiona:

prygesa

PLANTA PRIMERA - 2 DORMITORIOS



LAS TERRAZAS DE
PUZOL PLAYA



VT-03.2D
Portal A - Planta 01 - Puerta 19

BAÑO 1	4,37 m ²
BAÑO 2	3,71 m ²
DISTRIBUIDOR	2,40 m ²
DORMITORIO 1	12,18 m ²
DORMITORIO 2	9,30 m ²
LAVADERO	2,06 m ²
SALÓN-COMEDOR-COCINA	28,04 m ²
TOTAL ÚTIL INTERIOR	62,08 m²

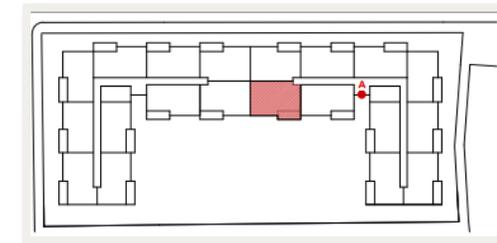
TERRAZA	7,66 m ²
TOTAL ÚTIL EXTERIOR	7,66 m²

TOTAL CONSTRUIDA INTERIOR 71,12 m²

TOTAL CONSTRUIDA EXT. CUBIERTA 8,12 m²

TOTAL CONSTRUIDA EXT. DESCUBIERTA 0 m²

TOTAL CONSTRUIDA C.E.C. (incl. ext. cub.) 88,7 m²



Promueve:



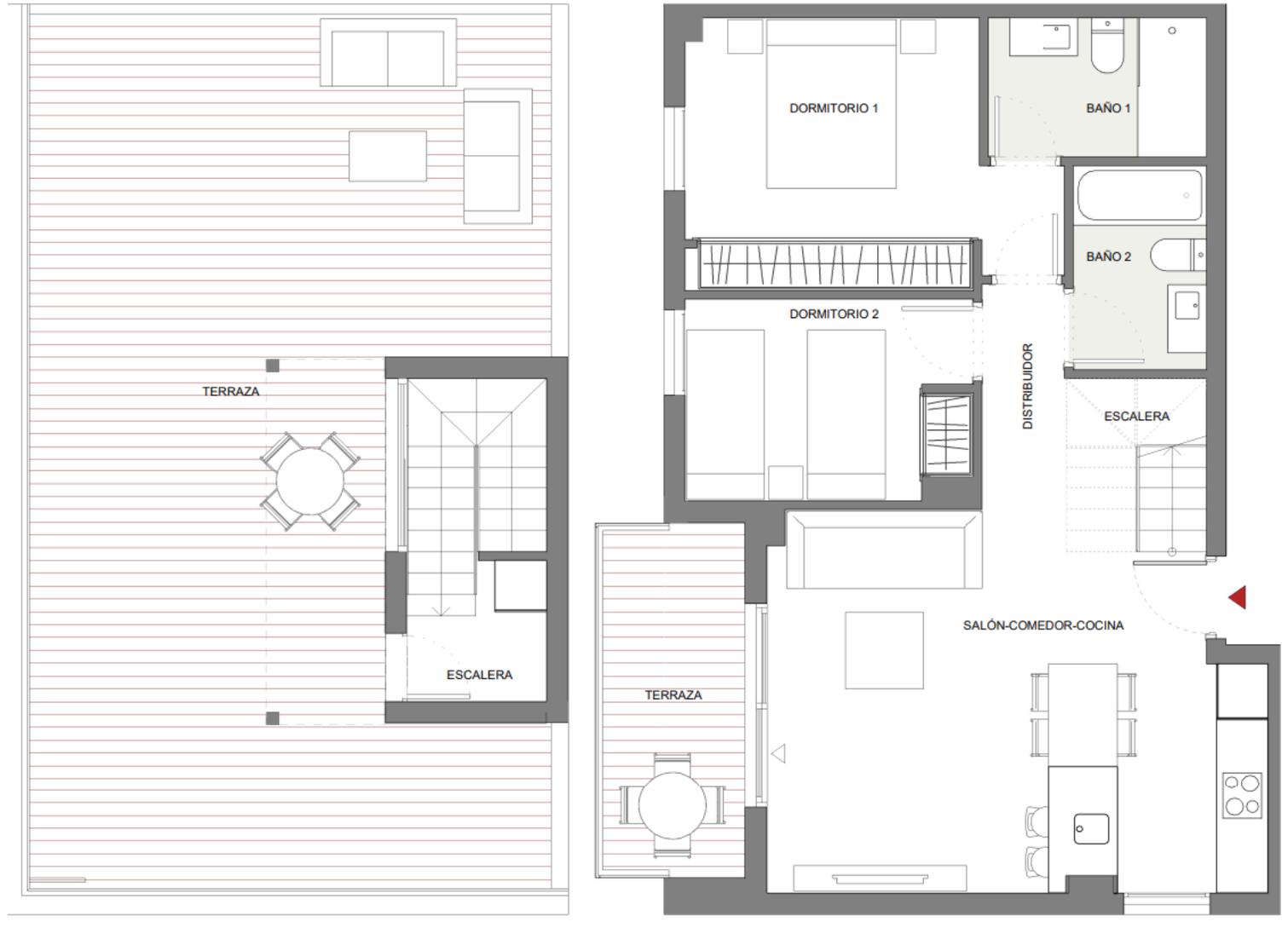
Gestiona:

prygesa

PLANTA ÁTICO - 2 DORMITORIOS



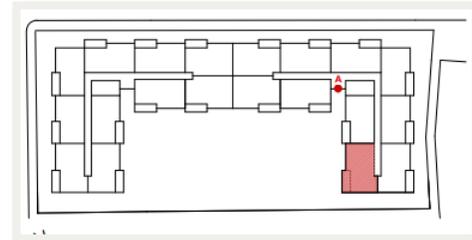
LAS TERRAZAS DE
PUZOL PLAYA



VT-04.2D-A†
Portal A - Planta 02 - Puerta 22

BAÑO 1	4,21 m ²
BAÑO 2	3,72 m ²
DISTRIBUIDOR	2,55 m ²
DORMITORIO 1	12,20 m ²
DORMITORIO 2	7,83 m ²
ESCALERA	9,47 m ²
SALÓN-COMEDOR-COCINA	23,96 m ²
TOTAL ÚTIL INTERIOR	63,93 m²
TERRAZA	60,89 m ²
TOTAL ÚTIL EXTERIOR	60,89 m²

TOTAL CONSTRUIDA INTERIOR	76,55 m²
TOTAL CONSTRUIDA EXT. CUBIERTA	3,97 m²
TOTAL CONSTRUIDA EXT. DESCUBIERTA	60,62 m²
TOTAL CONSTRUIDA C.E.C. (incl. ext. cub.)	152,64 m²

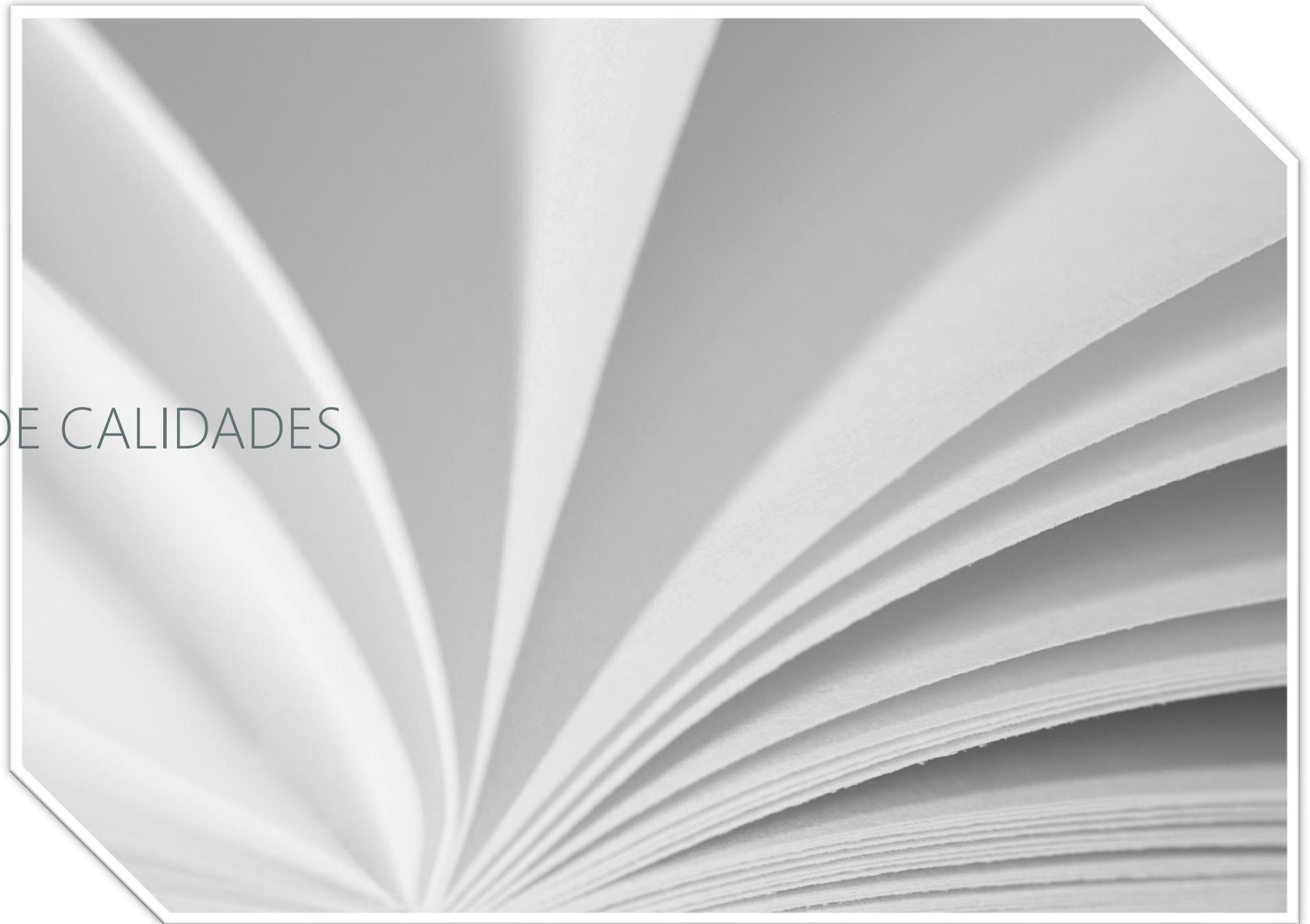


Promueve:



Gestiona:
prygesa

MEMORIA DE CALIDADES



01. ESTRUCTURA

De hormigón armado y cimentación según conclusiones de estudio geotécnico.

02. CUBIERTA

Cubierta sobre viviendas de tipo plana invertida, con sistema de aislamiento térmico y acabado en pavimento de gres antideslizante. Cubierta de uso privativo, según distribución del proyecto.

03. FACHADA

Fachada según composición arquitectónica, cámara de aire con aislamiento térmico y acústico (cumpliendo el CTE) y trasdosado autoportante de placa de yeso laminado.

04. CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería exterior, en color gris claro, con dimensiones y composición definidas según proyecto. Persianas enrollables de aluminio en dormitorios, del mismo color que la carpintería, conforme a lo especificado en proyecto.

05. CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de entrada a vivienda blindada con canaladuras decorativas y acabado en blanco en ambas caras. Puertas de paso interiores lacadas y con bisagras y herrajes de acero. Armarios empotrados con puertas abatibles lacados en blanco, interiormente forrados, con balda superior y barra de colgar.

06. DISTRIBUCIÓN INTERIOR

Separaciones entre viviendas ejecutadas con ladrillo cerámico y trasdosado interior. Particiones interiores realizadas mediante tabique autoportante con placas de yeso laminado y aislamiento térmico-acústico en su interior.

07. REVESTIMIENTOS INTERIORES

Suelos acabados en gres cerámico en cocinas, baños y aseos. Gres antideslizante en terrazas y tendederos.

Pavimento general de la vivienda realizado con gres marca Saloni o series equivalentes imitación a madera instalado en salón, vestíbulo, dormitorios y zonas de distribución.

Rodapié laminado coordinado estéticamente con la carpintería interior.

Techos con falso techo descolgado en cocina, baños y pasillos, realizados mediante placas de yeso laminado, excepto en cuartos húmedos donde se aloje la máquina de climatización que se realizará con un sistema desmontable.

Paredes de baños y aseos revestidas con alicatado cerámico de la marca Saloni o series equivalentes. El resto de las estancias se terminan con pintura plástica lisa.

Elección de Calidades: Los futuros propietarios podrán optar por la **personalización de determinados acabados**, como la carpintería interior y los revestimientos cerámicos, siempre que lo permita el acuerdo económico con la empresa constructora adjudicataria del proyecto.

08. CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Sistema de climatización frío-calor mediante conductos por rejilla de impulsión en salón y dormitorios. Regulación de temperatura mediante termostatos en salón. Agua caliente sanitaria mediante aerotermia individual.

09. ELECTRICIDAD

Grado de electrificación elevado con elementos de instalación según REBT y comunicaciones.

10. COMUNICACIONES

Video portero con cámara en acceso en portales de urbanización portero electrónico en portales. Antena colectiva T.V. en salón, cocina y dormitorios.

11. FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

Evacuación de aguas mediante conductos fonoabsorbentes, Conducciones de abastecimiento de agua con tubo de polietileno reticulado.

Muebles de lavabo integrados en los dos baños. Sanitarios marca Roca o similar.

Plato de ducha de baja altura, en cuarto.

12. MOBILIARIO DE COCINA

Instalación de mobiliario de cocina con muebles altos y bajos de gran capacidad. Horno y campana de placa VITROCERAMICA sobre encimera de aglomerado de cuarzo, tipo Silestone, Compact o equivalente. Fregadero con grifería monomando.

13 VARIOS

Ascensores con puertas automáticas con parada en todas las plantas de piso, garajes y trasteros. Utilización de iluminación led y detectores de presencia por planta en zonas comunes del edificio. Las terrazas tanto de los áticos como en plantas bajas dispondrán de toma estanca y de agua.

14. ZONA EXTERIOR COMUNITARIA

Zona común privada con ajardinamiento y con recorridos pavimentados. Piscina.

15. GARAJE

Garaje equipado con ventilación forzada, detección de CO. y extintores. Preinstalación de recarga eléctrica de vehículos eléctricos en garaje.

16. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO.

Se espera que el edificio disponga de calificación energética A/B en consumo de energía primaria no renovable y calificación A/B en emisiones de Dióxido de carbono a definir con el desarrollo del proyecto de ejecución

RESOLVEMOS TUS DUDAS

- 1. ¿Por qué adquirir una vivienda en Cooperativa suele ser más económico?** Porque la cooperativa no tiene ánimo de lucro, por lo que adjudica sus viviendas a los socios a precio de coste. Al ser los socios los promotores de sus viviendas, no existe beneficio que repercuta en el coste final de las viviendas, por lo que estas se adjudican a riguroso precio de coste. Esta reducción de coste se estima entre un 15-20%, aunque podría variar según las circunstancias de cada promoción.
- 2. ¿Cómo se paga la construcción?** Los socios realizan aportaciones que se corresponden con un porcentaje, determinado previamente, sobre el precio de su vivienda. El resto de las cantidades necesarias para llevar a cabo la promoción se financia con el préstamo promotor que la cooperativa suscribe con una entidad bancaria. Además de estas aportaciones, los socios deberán aportar otra cantidad correspondiente a Capital Social.
- 3. ¿Los costes son cerrados?** Como hemos dicho anteriormente, en una cooperativa, el coste final de las viviendas se establece mediante la suma de los costes en que se ha incurrido para llevarlas a cabo. Dado que, alguno de estos costes no puede considerarse definitivo hasta el momento de la entrega de llaves de las viviendas, no puede hablarse de precio cerrado de las mismas. No obstante, según va avanzando la promoción y se va definiendo cada uno de los costes la posible variación final sobre los costes estimados de vivienda va siendo cada vez menor. (Normalmente los mayores costes se definen al principio de la promoción: suelo, construcción, gestión, ...).
- 4. ¿Cuánto suele variar el coste?** Nunca puede establecerse cuánto se prevé que vaya a ser la variación final sobre el coste inicial estimado de la vivienda, ya que esta estimación se hace, desde inicio, con el objetivo de que sea lo más exacta posible. Hay costes que pueden variar tanto al alza como a la baja durante la promoción. Lo que sí se tiene al adquirir una vivienda en cooperativa es la seguridad de que el coste final de la misma será, en definitiva, la suma de los costes en los que se haya incurrido para desarrollarla.
- 5. ¿Me dan algún tipo de facilidad para obtener la hipoteca?** La misma entidad financiera que concede el préstamo promotor a la cooperativa, establecerá unas condiciones determinadas para los socios cooperativistas que se subroguen en la hipoteca. Dado que a la entidad financiera le interesa que el mayor número de socios posible se subrogue a sus préstamos hipotecarios, intentará siempre dar unas condiciones atractivas para que los socios no busquen la financiación a través de otra entidad diferente.
- 6. ¿Es obligatorio subrogarse a esta hipoteca o puedo elegir el banco que quiera?** Es de libre elección, pero si es en cooperativa, tienes que asumir los gastos de cancelación del préstamo de la entidad que ha financiado la construcción a través del préstamo promotor.
- 7. ¿Hay garantías de que el banco me vaya a conceder la hipoteca?** No. La concesión o no, de un préstamo hipotecario dependerá de las garantías que cada socio pueda aportar en el momento de la firma de las escrituras de Compraventa. Ahora bien, la entidad financiera realiza previamente un scoring (estudio de solvencia) para determinar la "financiabilidad" del socio, en función de las circunstancias existentes en ese momento. Si están circunstancias variaran podrían afectar a la solvencia del socio de cara a la aprobación del préstamo hipotecario.
- 8. ¿Qué ocurre si no me conceden la hipoteca?** Si llegado el momento de la firma de las escrituras, el socio no recibiera la financiación por parte de una entidad bancaria y no pudiera hacer frente al pago de la cantidad pendiente para terminar de pagar su vivienda, deberá solicitar la baja, devolviéndosele todas las aportaciones realizadas hasta ese momento, tal y como se establece en los Estatutos y en el Reglamento de Régimen Interno de cada cooperativa.
- 9. ¿Qué es una cooperativa?** Es una entidad, sin ánimo de lucro, formada por un grupo de personas que comparten la necesidad de una vivienda y que se unen para acceder a ésta en las mejores condiciones de calidad y coste posibles.

RESOLVEMOS TUS DUDAS

10. ¿Qué ventajas tienen las viviendas en Régimen de Cooperativa?

- El coste final de las viviendas suele ser menor que cuando se adquiere directamente al promotor.
- La posibilidad de participar desde el principio en la actividad de la Cooperativa
- Puedes modificar algunos de los aspectos de la construcción para ajustarlos mejor a tus necesidades, siempre haya acuerdo mayoritario y el avance de la obra lo permita.
- Se pueden realizar mejoras en las calidades de las viviendas, siempre que no afecten a elementos básicos de la construcción.
- En cualquier momento se puede solicitar la Baja en la cooperativa y recuperar las cantidades aportadas.

11. ¿Qué cantidades de las que se aportan están aseguradas y cómo? Todas las cantidades aportadas por el socio a cuenta de vivienda estarán aseguradas mediante una póliza de fianzamiento o mediante un aval bancario. El Capital Social, al no tratarse de una aportación a cuenta de vivienda, no estaría incluido dentro de esta póliza o aval.

12. ¿Las aportaciones que se hacen hasta la entrega de llaves también se devuelven si al final se decide no adquirir la vivienda? Si un socio decide, en cualquier momento, no seguir adelante con la adquisición de su vivienda en la cooperativa, deberá solicitar la baja y podrá recuperar las cantidades aportadas hasta ese momento siempre y cuando se cumplan los requisitos y el procedimiento establecidos en los Estatutos que rigen el funcionamiento de la cooperativa.

13. ¿El dinero de la preinscripción se devuelve si el socio se echa atrás? Sí. Se intenta siempre realizar la devolución en el menor plazo posible, aunque como se requieren las firmas y aprobación por parte de los miembros del Consejo Rector y de la entidad financiera puede oscilar entre 2 y 3 meses desde la solicitud.

14. ¿Qué pasa si la promoción no se acaba a tiempo? Por lo general, los contratos de adjudicación de obra que las cooperativas suscriben con las constructoras se cierran con plazos muy estrictos y se establecen penalizaciones económicas ante retrasos no justificados. Pueden ocurrir circunstancias imprevistas que, en algún caso, pudieran justificar cierto retraso en el desarrollo de las obras de construcción y que no implicarían una penalización para la constructora.



¿QUIÉNES SOMOS?

Fundada en 2004, Planificación Residencial y Gestión, S.A, (Prygesa), es una empresa de referencia en la promoción inmobiliaria por su grado de experiencia, profesionalidad, crecimiento y solvencia.

Dicha sociedad nace con la finalidad de responder a la necesidad de gestionar las autopromociones de vivienda libre y protegida a estricto coste de obra, protegiendo los intereses y maximizando los rendimientos de nuestros clientes.



CONTACTO

Madrid – Oficina Central

Glorieta de Cuatro Caminos nº 6 y 7
28020 Madrid
91 570 25 30
comercial@prygesa.es

Valencia

C/ Colón, nº 60, Planta 8ª G
46004 - Valencia
960 450 882

Bilbao

C/ Alameda de Recalde, nº 40 Local
48009 - Bilbao
946 667 930

Valladolid

C/ Miguel Delibes, nº 40 Local
48009 - Bilbao
600 070 574

Oficina Central en Madrid
Oficinas en Bilbao, Valencia y Valladolid

prygesa

INFORMACIÓN:

lvalls@pryconsa.es
677 964 818

comercial@prygesa.es
prygesa.es



Promueve:

