



# CUARTETO

SAN LORENZO DE EL ESCORIAL

## 01 EL CONCEPTO

# Arquitectura integrada, vida en equilibrio

CUARTETO ES UNA PROPUESTA ARQUITECTÓNICA ÚNICA EN SAN LORENZO DE EL ESCORIAL QUE SE INTEGRA DE FORMA ORGÁNICA EN LA SIERRA DE GUADARRAMA. SE TRATA DE UN EXCLUSIVO CONJUNTO RESIDENCIAL DE 4 VIVIENDAS QUE CELEBRAN LA VIDA AL AIRE LIBRE A SOLO 40 MINUTOS DE MADRID.

- ARQUITECTURA ABIERTA: VENTANALES Y PORCHES QUE ELIMINAN BARRERAS.
- PRIVACIDAD: PARCELAS PRIVADAS PARA DESCONECTAR.
- UBICACIÓN: UN REFUGIO SERRANO CON CONEXIÓN ESTRATÉGICA.

LOS ESPACIOS EXTERIORES E INTERIORES SE ENTRELAZAN CONVIRTIENDO LA LUZ Y LAS VISTAS EN PROTAGONISTAS DEL DÍA A DÍA. UN HOGAR DISEÑADO PARA EL DESCANSO ABSOLUTO CON LA COMODIDAD DE MANTENER LA CIUDAD A TU ALCANCE.



4

VIVIENDAS ADOSADAS

4

DORMITORIOS

122m<sup>2</sup>

SUP. UTIL BASE

A

CALIFICACION  
ENERGETICA

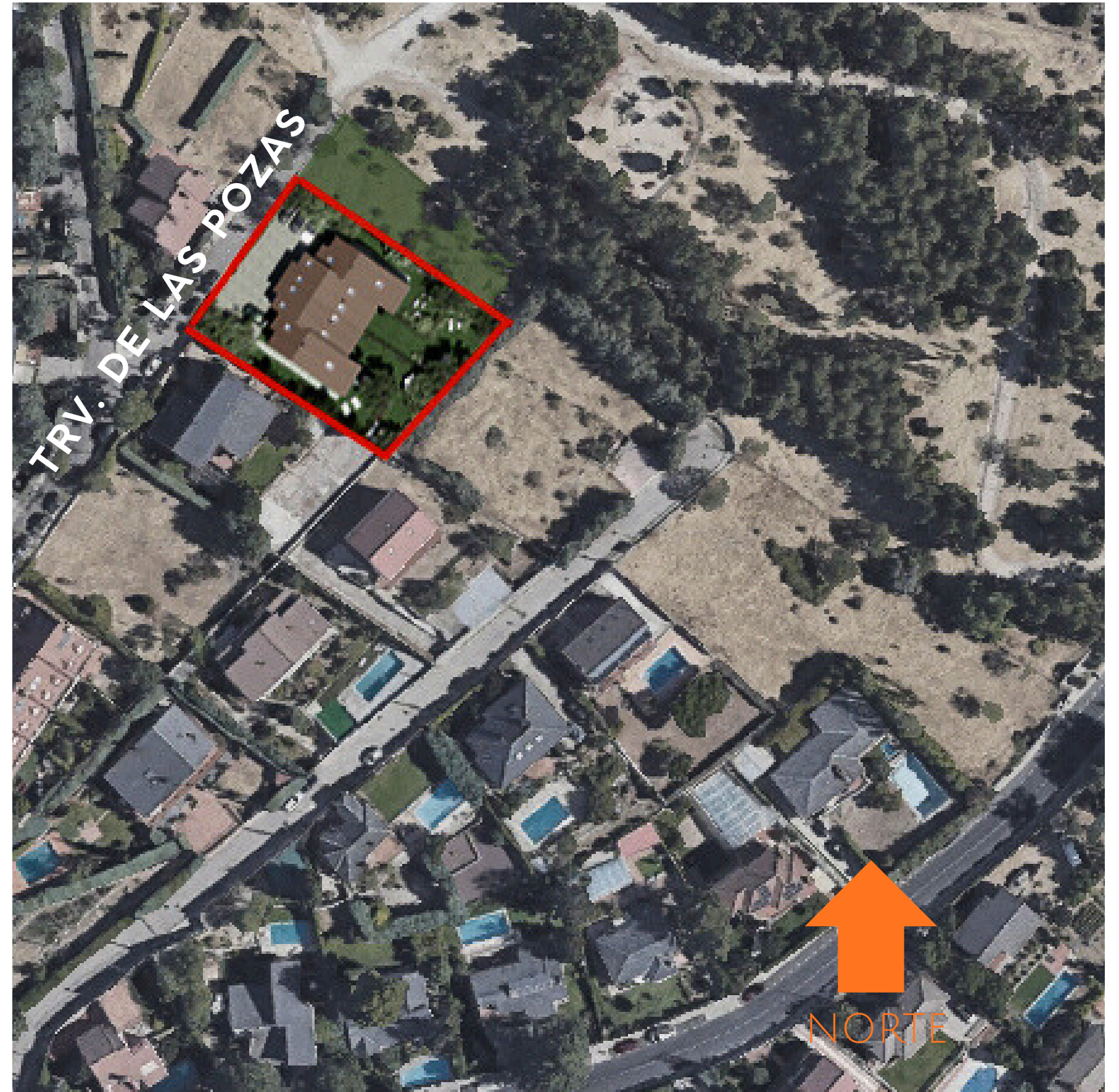
PARCELAS  
PRIVADAS

DESDE 200m<sup>2</sup>

## 02 LOCALIZACION

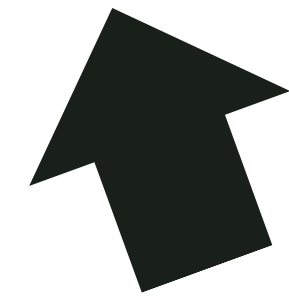
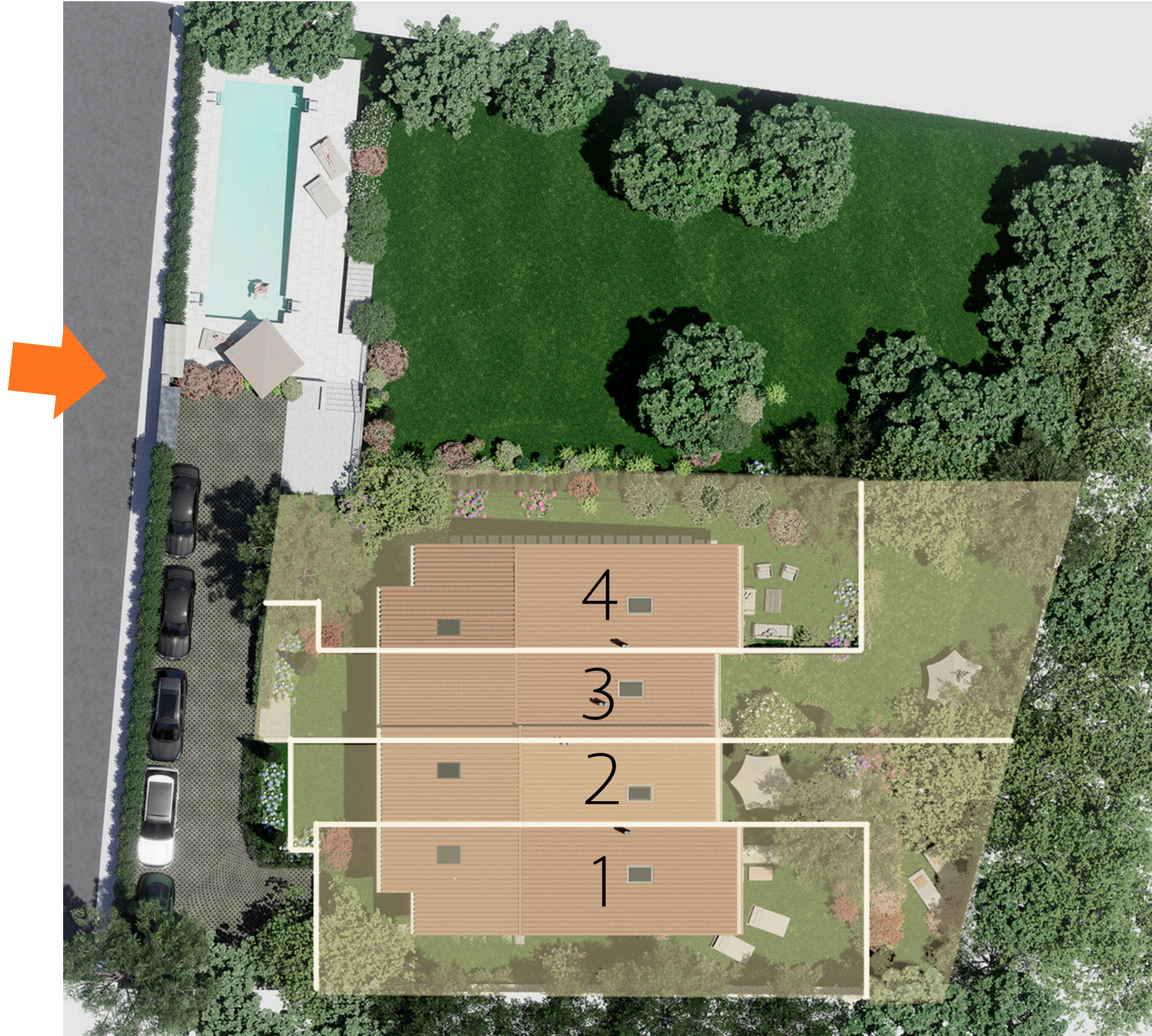


VISTA DE LA PARCELA DESDE LA CALLE



TRAVESIA DE LAS POZAS, SAN LORENZO DE EL ESCORIAL

TRAVESIA DE LAS POZAS



NORTE

Parcelas privadas

Parcela 1 : 211m<sup>2</sup>

Parcela 2: 200m<sup>2</sup>

Parcela 3: 255m<sup>2</sup>

Parcela 4: 231m<sup>2</sup>

4 CHALETS CON AMPLIAS PARCELAS PRIVADAS



PISCINA COMUN OPCIONAL



4 CHALETS CON AMPLIAS PARCELAS PRIVADAS



4 CHALETS CON AMPLIAS PARCELAS PRIVADAS

## 04 MODELOS Y PRECIOS

### Modelo A

V1 + V4

PLANTA BAJA + PRIMERA

**494.900 € + IVA**

Sup. útil total **123,29 m<sup>2</sup>**

Sup. construida **146,19 m<sup>2</sup>**

Planta baja 60,38 m<sup>2</sup>

Planta primera 69,18 m<sup>2</sup>

Terraza 7,28 m<sup>2</sup>

Porche 9,35 m<sup>2</sup>

#### PLAN DE PAGOS

Inicial (Reserva) 6.000 € + IVA

Compra suelo 144.200 € + IVA

Hasta inicio constr. 33.750 € + IVA

Aportaciones totales **183.950 € + IVA**

Hipoteca prevista 310.950 €

### Modelo B

V2 + V3

PLANTA BAJA + PRIMERA

**473.100 € + IVA**

Sup. útil total **121,50 m<sup>2</sup>**

Sup. construida **138,93 m<sup>2</sup>**

Planta baja 57,76 m<sup>2</sup>

Planta primera 66,10 m<sup>2</sup>

Terraza 6,46 m<sup>2</sup>

Porche 8,61 m<sup>2</sup>

#### PLAN DE PAGOS

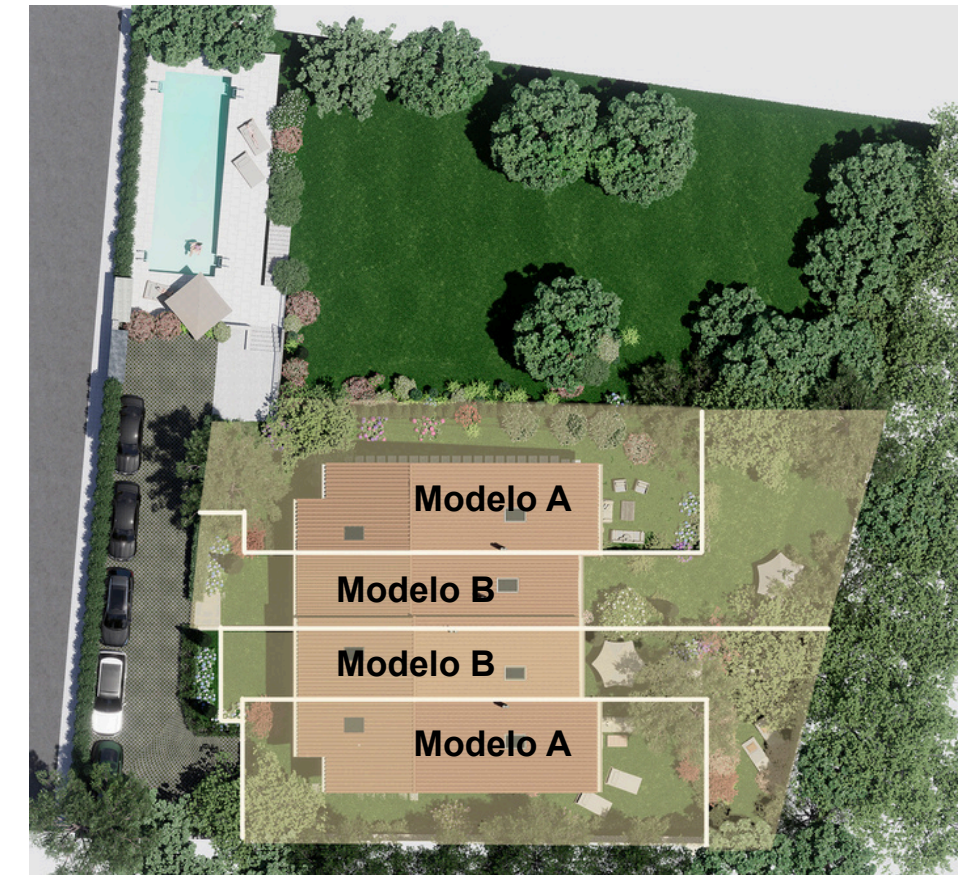
Inicial 6.000 € + IVA

Compra suelo 137.575 € + IVA

Hasta inicio constr. 32.265 € + IVA

Aportaciones totales **175.840 € + IVA**

Hipoteca prevista 297.260 €



SUP. UTIL TOTAL  
SUP. CONSTR. TOTAL

123,29 m<sup>2</sup>  
146,19 m<sup>2</sup>

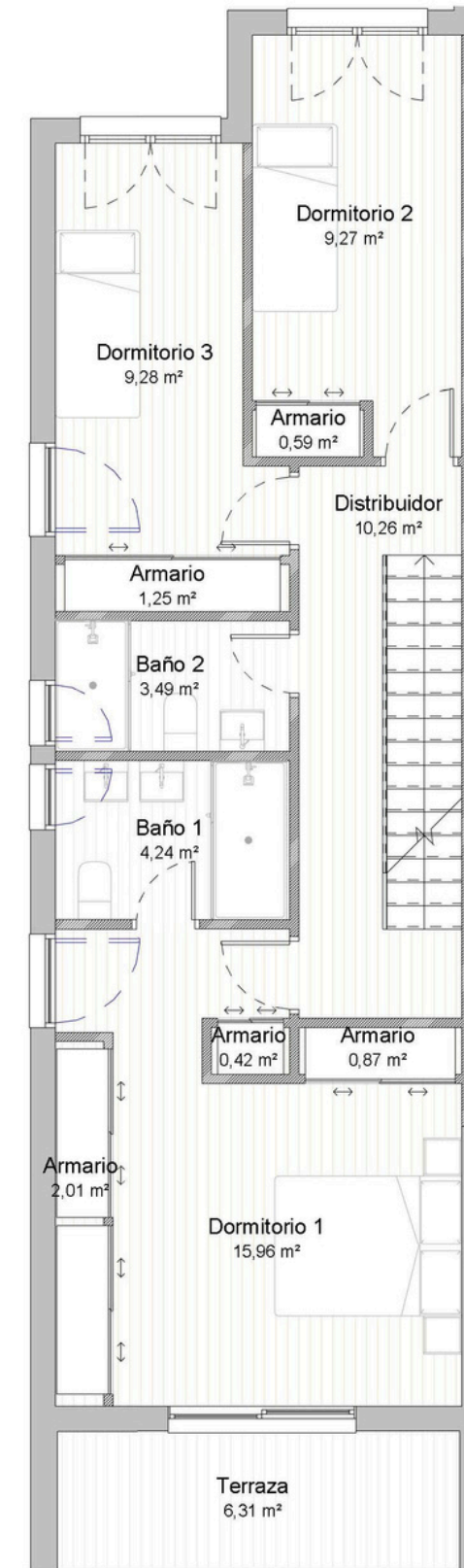
# Modelo A



## Superficies útiles

Armario	1,28 m <sup>2</sup>
Aerotermia	1,92 m <sup>2</sup>
Aseo	2,63 m <sup>2</sup>
Dorm.4	6,50 m <sup>2</sup>
Porche	9,34 m <sup>2</sup>
Salón Comedor Cocina	32,60 m <sup>2</sup>
Vestíbulo	5,05 m <sup>2</sup>
<b>Sup. útil PI Baja</b>	<b>59,32 m<sup>2</sup></b>

PL BAJA



## Superficies útiles

Armarios	5,16 m <sup>2</sup>
Baño 1	4,24 m <sup>2</sup>
Baño 2	3,49 m <sup>2</sup>
Distribuidor	10,26 m <sup>2</sup>
Dorm.1	15,96 m <sup>2</sup>
Dorm.2	9,27 m <sup>2</sup>
Dorm.3	9,28 m <sup>2</sup>
Terraza	6,31 m <sup>2</sup>
<b>Sup. útil PI 1</b>	<b>63,97 m<sup>2</sup></b>

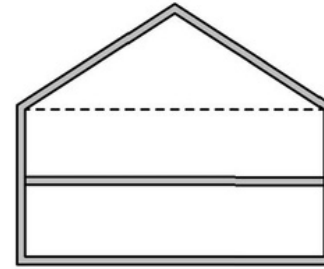
PL PRIMERA



SUP. UTIL TOTAL  
SUP. CONSTR. TOTAL

121,50 m<sup>2</sup>  
138,94 m<sup>2</sup>

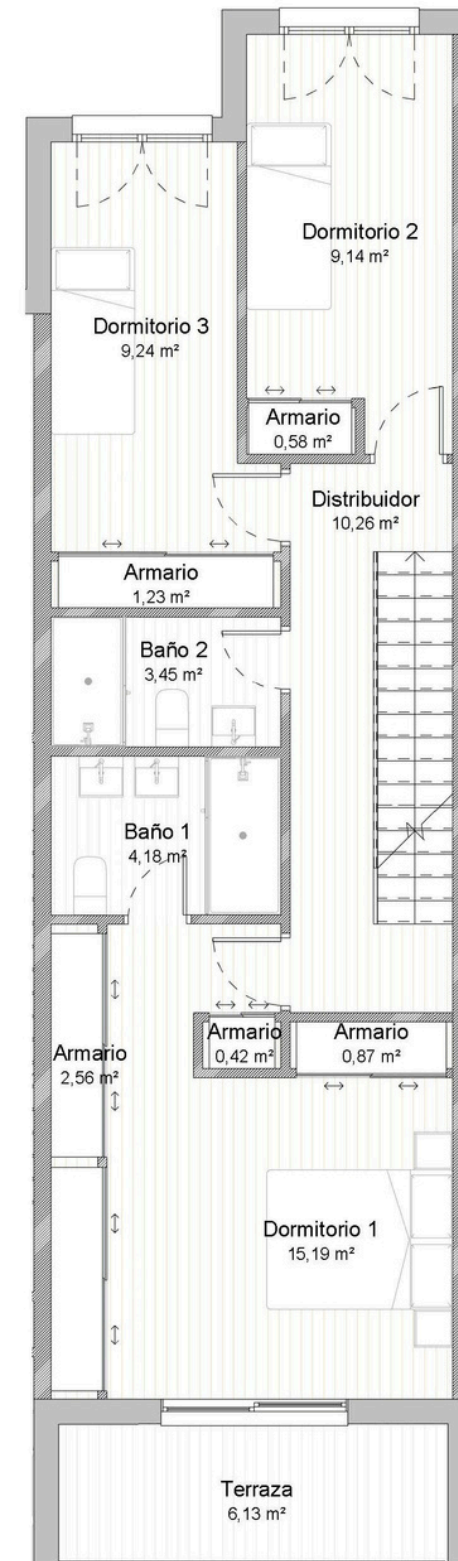
# Modelo B



## Superficies útiles

Armario	1,56 m <sup>2</sup>
Aerotermia	2,32 m <sup>2</sup>
Aseo	2,64 m <sup>2</sup>
Dorm.4	6,10 m <sup>2</sup>
Porche	8,33 m <sup>2</sup>
Salón Comedor Cocina	31,44 m <sup>2</sup>
Vestíbulo	5,86 m <sup>2</sup>
<b>Sup. útil PI Baja</b>	<b>58,25 m<sup>2</sup></b>

PL BAJA



## Superficies útiles

Armarios	5,69 m <sup>2</sup>
Baño 1	4,18 m <sup>2</sup>
Baño 2	3,45 m <sup>2</sup>
Distribuidor	10,26 m <sup>2</sup>
Dorm.1	15,19 m <sup>2</sup>
Dorm.2	9,14 m <sup>2</sup>
Dorm.3	9,24 m <sup>2</sup>
Terraza	6,13 m <sup>2</sup>
<b>Sup. útil PI 1</b>	<b>63,25 m<sup>2</sup></b>

PL PRIMERA

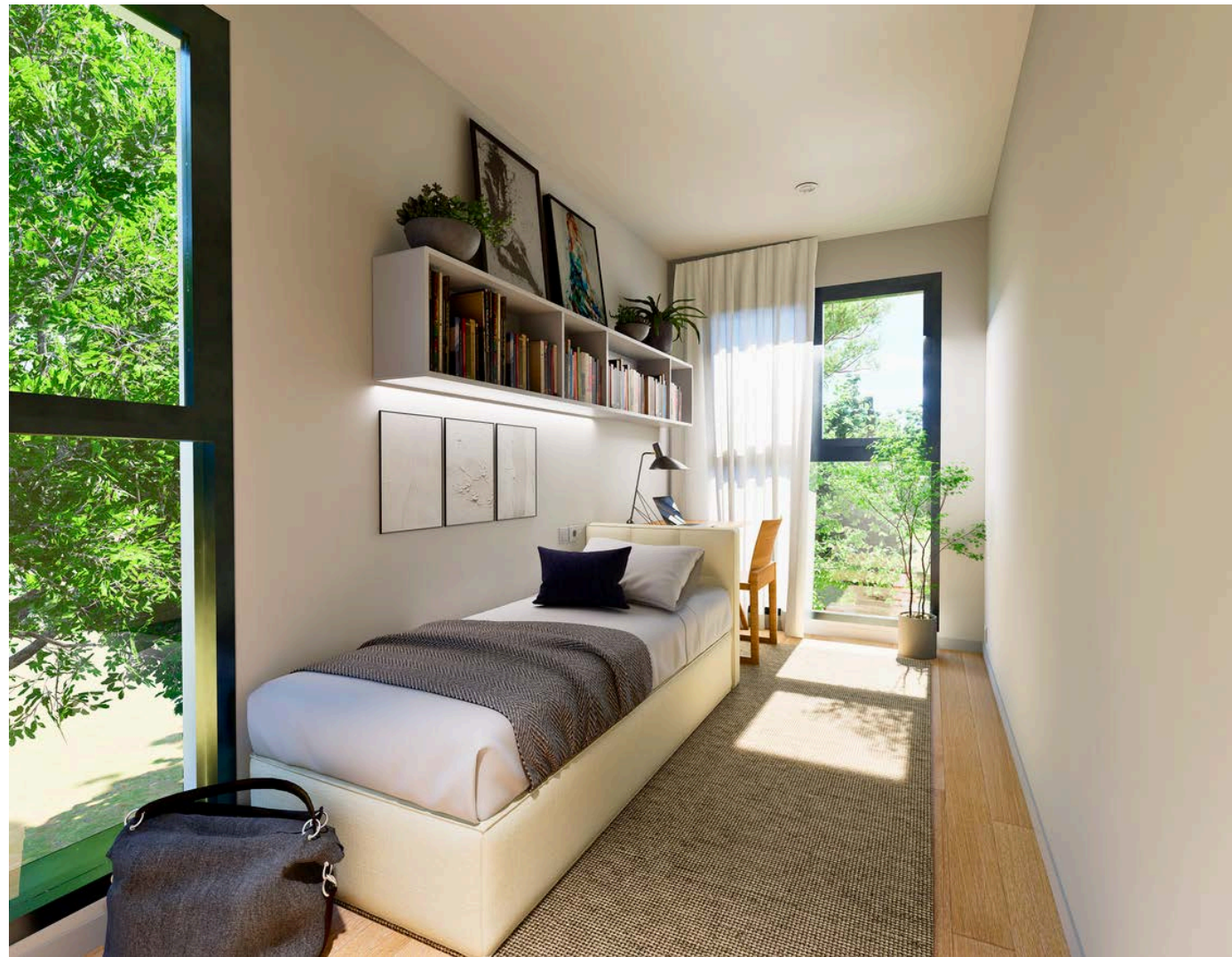




AMPLIOS SALONES COMEDORES CON COCINA INTEGRADA



DORMITORIO PPAL CON TERRAZA Y BAÑO EN SUITE



HASTA 5 DORMITORIOS



ESPACIO BAJO CUBIERTA  
DISPONIBLE OPCIONAL

01

ESTRUCTURA

02

CUBIERTAS, FACHADAS Y TABIQUERIA

03

SOLADOS, ALICATADOS Y ESCALERAS INTERIORES

04

CARPINTERIA INTERIOR

05

CARPINTERIA EXTERIOR

06

INSTALACIONES

07

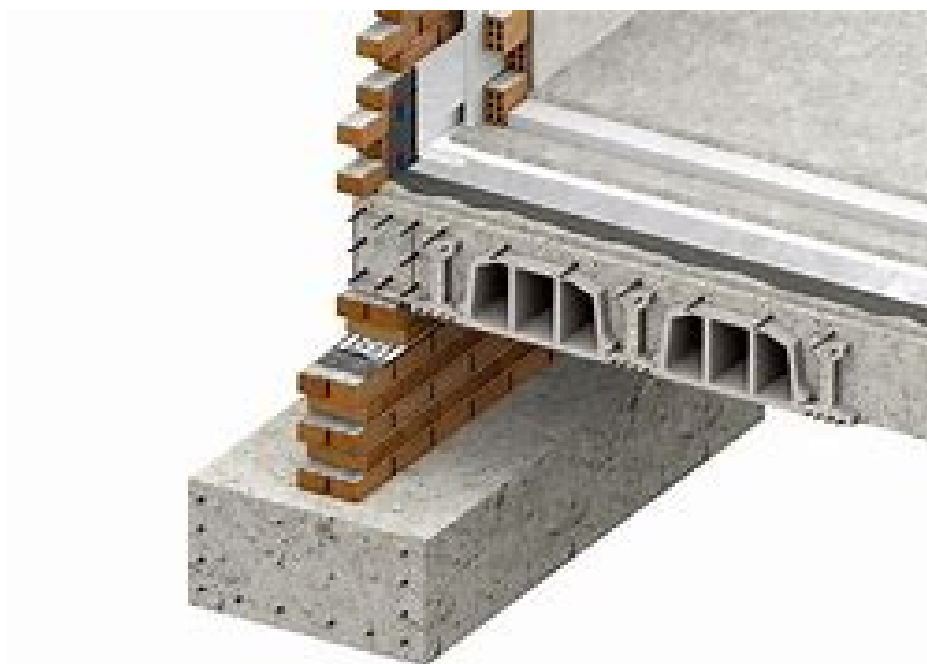
URBANIZACION



MATERIALES Y ACABADOS



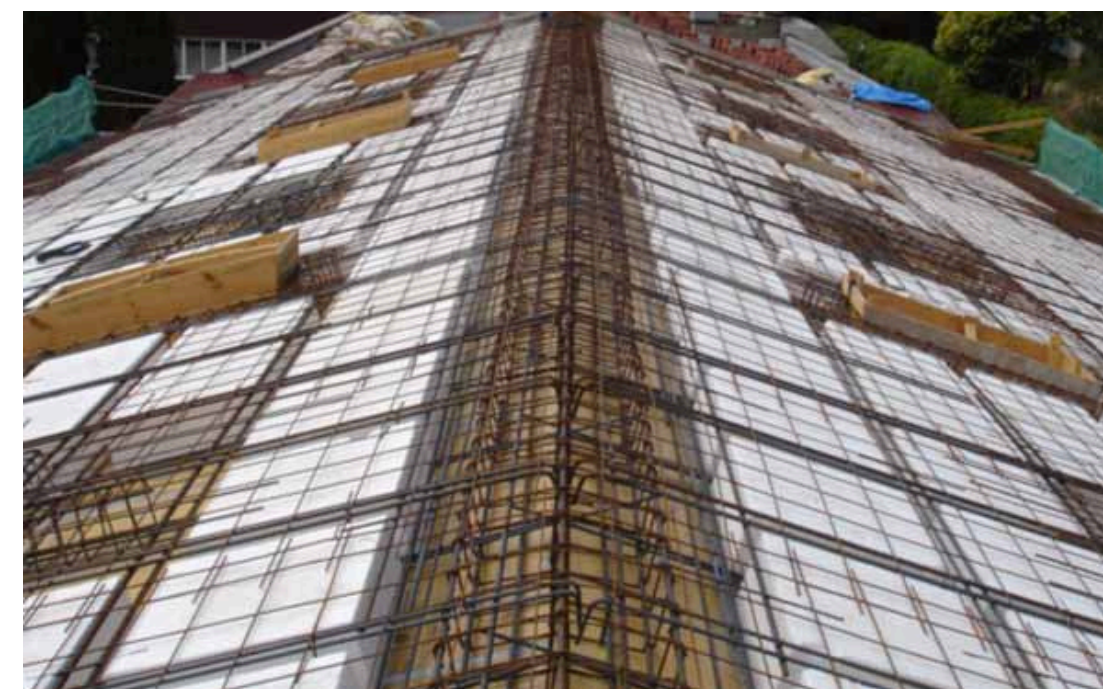
ZAPATAS AISLADAS EN PILARES Y  
CORRIDAS EN MUROS DE CONTENCIÓN Y  
EN MURETES DE FORJADOS SANITARIOS



FORJADO SANITARIO UNIDIRECCIONAL DE  
VIGUETA Y BOVEDILLA EN PLANTA BAJA SOBRE  
MURETES DE LADRILLO CON AISLAMIENTO  
TERMICO Y SUELO RADIANTE.



FORJADOS UNIDIRECCIONALES DE  
VIGUETA Y BOVEDILLA CON VIGAS Y  
PILARES DE HORMIGON ARMADO  
CUMPLIENDO TODAS LAS EXIGENCIAS  
DEL CTE.



FORJADO INCLINADO FORMACIÓN DE CUBIERTA



ESTRUCTURA DE VIGAS Y PILARES DE HORMIGÓN ARMADO

# ESTRUCTURA

CUBIERTAS INCLINADAS DE TEJA CERAMICA CURVA EN TONOS CLAROS COLOCADAS SOBRE RASTRELES.

EL TABLERO DE CUBIERTA SE HA PROYECTADO COMO FORJADO UNIDIRECCIONAL INCLINADO CON AISLAMIENTO TÉRMICO RÍGIDO Y BARRERA DE VAPOR.

EN EL INTERIOR OPCIONALMENTE PODRÁ TERMINARSE CON PLACA DE PLADUR O SIMILAR



LAS FACHADAS SE HAN PROYECTADO CON SISTEMA DE AISLAMIENTO TÉRMICO EXTERIOR (SATE) ACABADO MEDIANTE UNA CAPA DE MORTERO ACRÍLICO MINERAL.

CON ESTE SISTEMA SE CONSIGUEN PRESTACIONES MÁS EFICIENTES QUE LOS SISTEMAS DE AISLAMIENTO CONVENCIONALES AL NO EXISTIR PUENTES TÉRMICOS LO QUE REDUNDA EN UN MAYOR AHORRO ENERGÉTICO DEBIDO A LA REDUCCIÓN DE LAS NECESIDADES DE CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN.

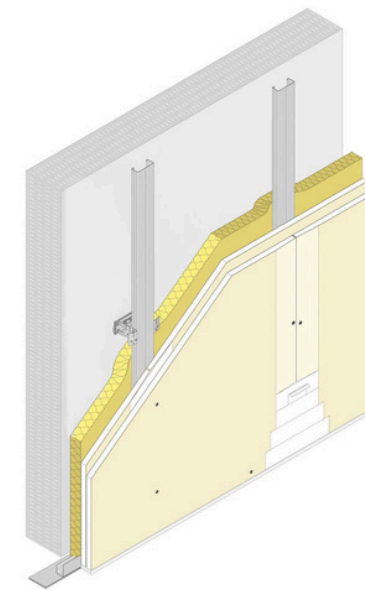
LOS TRASDOSADOS INTERIORES SON DE DOBLE PLACA DE PLADUR O SIMILAR INCLUYENDO AISLAMIENTO TÉRMICO.

LA TABIQUERÍA INTERIOR SE HA PROYECTADO CON DOBLE PLACA DE PLADUR O SIMILAR SEGÚN PROYECTO CON AISLAMIENTO DE LANA MINERAL INTERMEDIA OPTIMIZANDO EL CONFORT ACÚSTICO ENTRE HABITACIONES.



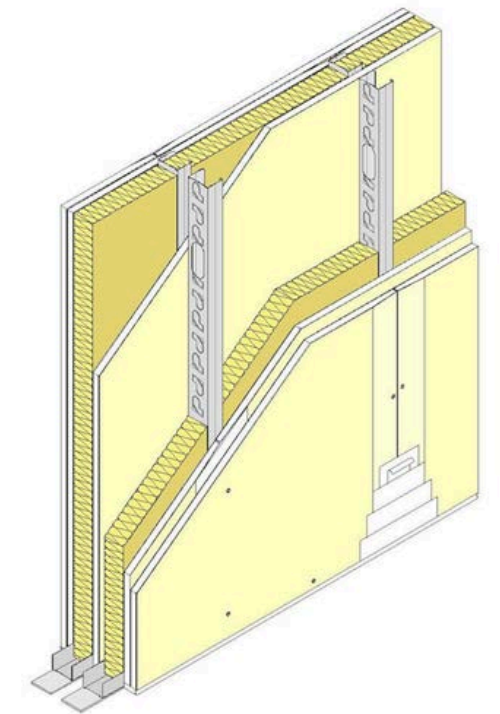
FACHADA ACABADA EN MORTERO ACRÍLICO FIJADO AL SOPORTE, APLICADO MANUALMENTE, ARMADO CON MALLA DE FIBRA DE VIDRIO, CAPA DE ACABADO DE MORTERO ACRÍLICO SOBRE IMPRIMACIÓN ACRÍLICA, Y PERFILES DE ARRANQUE DE ALUMINIO.

COLOR A ELEGIR POR LA DIRECCIÓN FACULTATIVA EN TONOS OCRES.

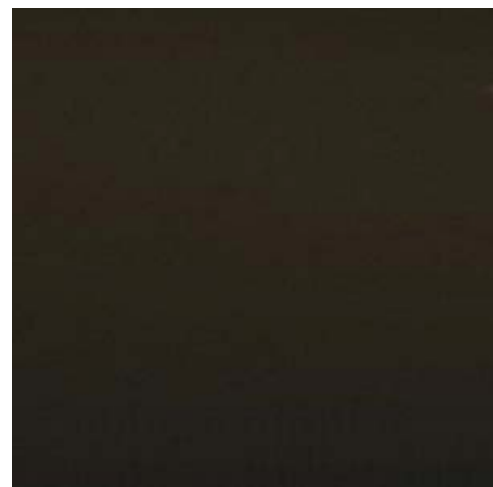


TRASDOSADO AUTOPORTANTE

LA SEPARACIÓN ENTRE VIVIENDAS SE REALIZARÁ CON EL SISTEMA ESPECIAL DE PLADUR CONSISTENTE EN DOBLE PLACA A CADA LADO DEL TABIQUE MÁS UNA PLACA CENTRAL Y DOBLE PLACA DE AISLAMIENTO DE LANA MINERAL



LOS FALSOS TECHOS EN PASILLOS, COCINAS Y BAÑOS TAMBIÉN SON DE PLACA TIPO PLADUR

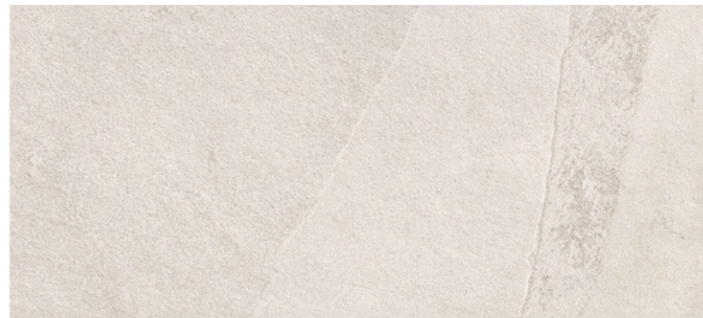


CARPINTERÍA EXTERIOR DE PVC EN COLOR RAL 7016.

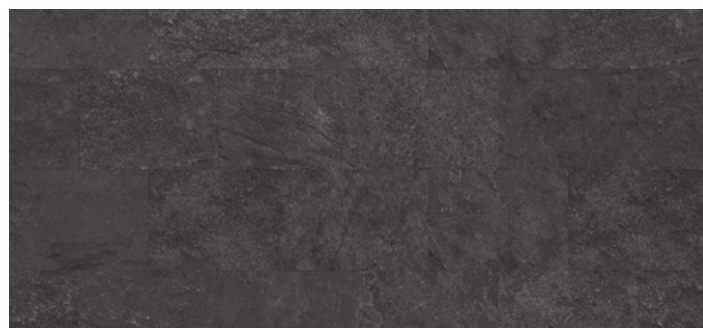
# CUBIERTAS , FACHADAS Y TABIQUERIA



BAÑO PRINCIPAL



BAÑO 2 Y ASEO



COCINA

### REVESTIMIENTOS Y ALICATADOS:

TODAS LAS DEPENDENCIAS VIVIDERAS SE REVESTIRÁN CON PINTURA PLÁSTICA LISA EN COLOR A ELEGIR POR LA DIRECCIÓN FACULTATIVA, TANTO EN PAREDES COMO EN TECHOS.

LOS BAÑOS SE ALICATARAN CON GRES PORCELÁNICO DE PRIMERA CALIDAD SEGÚN DEFINICIÓN EN PROYECTO.

LAS COCINAS SE ALICATARÁN SÓLO EN EL FRENTE DONDE ESTÉ PREVISTO INSTALAR LOS MUEBLES, EL RESTO DE PARAMENTOS DE REVESTIRÁN CON PINTURA PLÁSTICA LISA EN COLOR A ELEGIR POR LA D.F.

LOS MUEBLES DE COCINA Y ELECTRODOMÉSTICOS NO ESTÁN INCLUIDOS.

### PAVIMENTOS:

EL PAVIMENTO DE TODA LA VIVIENDA SERÁ DE GRES PORCELÁNICO EFECTO MADERA EN 2 TONOS A ELEGIR.

EN TERRAZAS SE DISPONDRÁ SOLADO MEDIANTE GRES ANTIDESLIZANTE, ESPECIAL PARA EXTERIORES EFECTO PIEDRA.



# REVESTIMIENTOS, SOLADOS Y ALICATADOS



PUERTA DE ACCESO A VIVIENDA BLINDADA, LACADA AL INTERIOR EN COLOR BLANCO; INCLUYENDO BISAGRAS BULONADAS ANTI PALANQUETA, CERRADURA DE SEGURIDAD Y MIRILLA ÓPTICA DE GRAN ANGULAR.

PUERTAS DE PASO ACABADO EN COLOR BLANCO CON HERRAJES DE CIERRE Y SEGURIDAD, CROMADOS DE PRIMERA CALIDAD.

ARMARIOS DEL TIPO BLOC PANELADOS EN SU INTERIOR, CON PUERTAS A JUEGO CON PUERTAS INTERIORES, INCLUYENDO BALDA MALETERO Y BARRA DE COLGAR RODAPIÉS A JUEGO DE 7 CM DE ALTURA Y ALMA DE DM.



PUERTAS CRISTALERAS OPCIONALES EN VESTÍBULO Y EN CERRAMIENTO DE COCINA CON SALÓN COMEDOR ACABADO EN COLOR BLANCO CON HERRAJES DE CIERRE Y SEGURIDAD, CROMADOS DE PRIMERA CALIDAD Y VIDRIO OPACO O TRANSPARENTE A ELECCIÓN DEL SOCIO.



MANIVELAS DE PUERTAS DE PASO EN ACERO INOXIDABLE MATE EN DISEÑO A ELEGIR POR LA D.F. SIMILAR AL MOSTRADO EN LA IMAGEN.

## CARPINTERIA INTERIOR



CARPINTERÍA DE PVC CON HOJAS CORREDERAS Y OSCIOBATIENTES, SEGÚN ESTANCIAS.

PERFILES DE 70 MM DE ANCHURA Y CINCO CÁMARAS INTERIORES.

VIDRIO DOBLE CON CAMARA. 4+4/16 AR/6 LOW-E

VIDRIO EXTERIOR DE SEGURIDAD COMPUESTO POR DOS CRISTALES DE 4 MM UNIDOS POR UNA LÁMINA DE BUTIRAL.

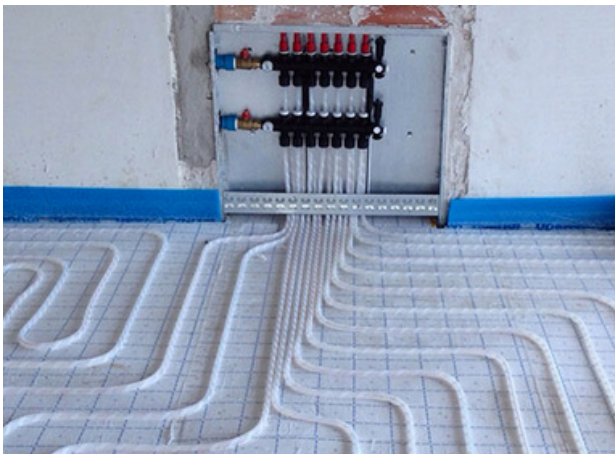
PERSIANAS ENROLLABLES DE LAMAS DE ALUMINIO INYECTADO COLOR RAL 7016 EN CAJÓN MONOBLOCK CON AISLAMIENTO TÉRMICO MEJORADO.

ACCIONAMIENTO MECÁNICO EN VENTANALES DE SALÓN-COMEDOR Y MANUAL EN EL RESTO.

# CARPINTERIA EXTERIOR



SUELO RADIANTE/REFRESCANTE Y ACS POR AEROTERMIA  
 CADA VIVIENDA DISPONDRÁ DE UNA UNIDAD EXTERIOR (EVAPORADORA)  
 UNA UNIDAD INTERIOR (CONDENSADORA) Y UN DEPÓSITO DE  
 ACUMULACIÓN DE ACS.  
 ESTE SISTEMA EXTRAE EL CALOR DEL AIRE EXTERIOR , INCLUSO A MUY BAJA  
 TEMPERATURA Y LO TRANSFIERE AL INTERIOR DE LA VIVIENDA PARA  
 CLIMATIZACIÓN Y ACS SEGÚN LAS NECESIDADES.



SUELO RADIANTE/REFRESCANTE EN TODA LA VIVIENDA



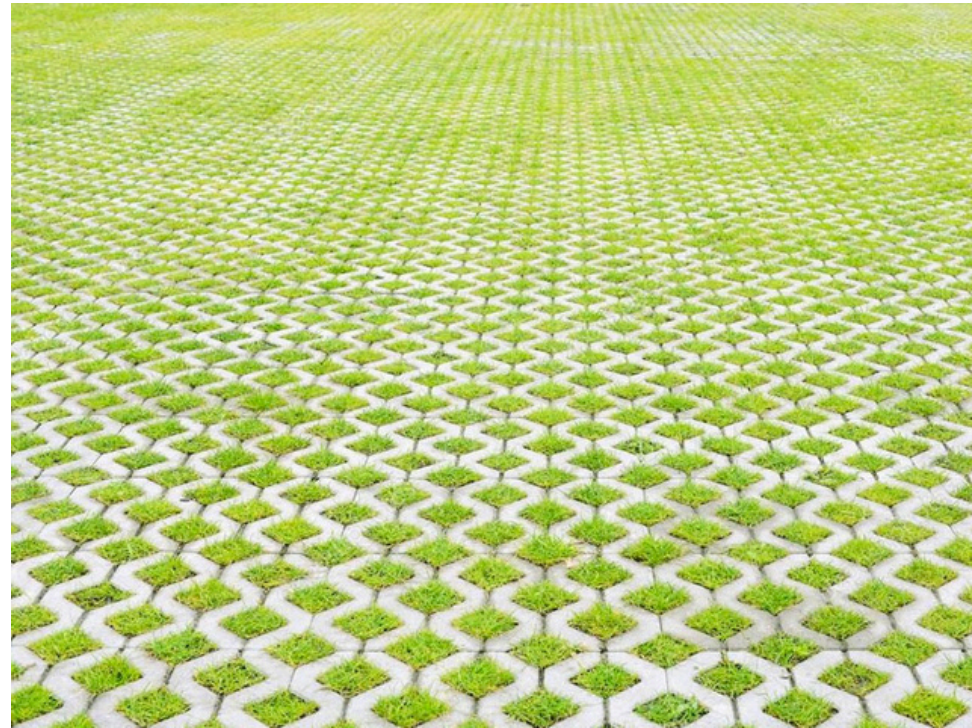
APARATOS SANITARIOS DE PORCELANA BLANCA,  
 PLATO DE DUCHA DE RESINA GRIS EN BAÑO  
 PPAL Y BLANCA EN EL RESTO.  
 GRIFERÍA CROMADA MONOMANDO ,  
 OPCIONALMENTE NEGRO MATE.



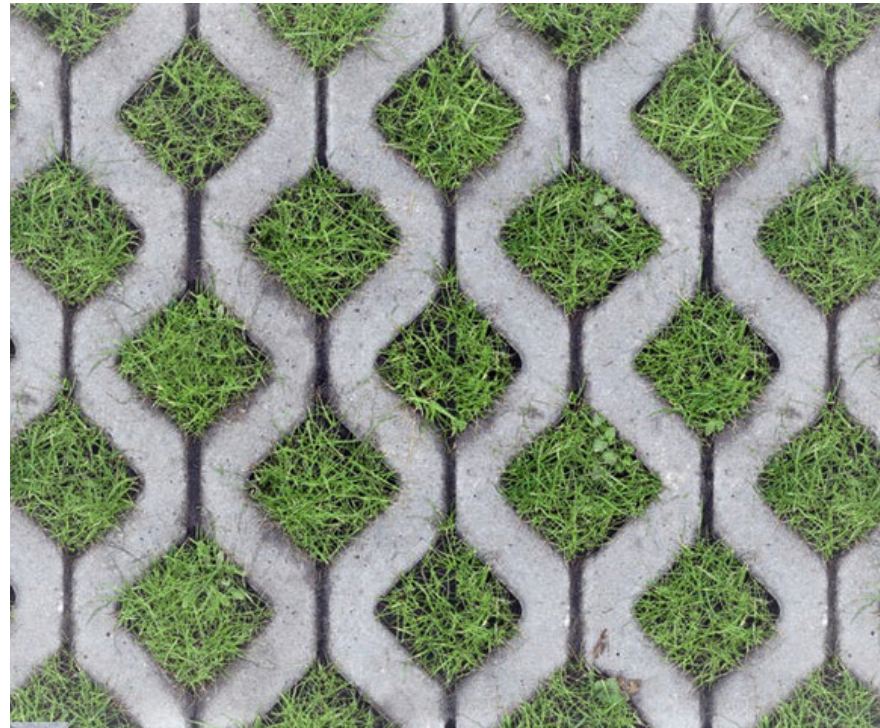
LAVABOS DE 2 SENOS EN BAÑO  
 PRINCIPAL SOBRE MUEBLE CON  
 CAJONES  
 LAVABO DE UN SENO SOBRE  
 MUEBLE CON CAJONES EN BAÑO 2  
 LAVABO SUSPENDIDO EN ASEO.

INODOROS DE TANQUE  
 BAJO. OPCIONALMENTE  
 SE PODRÁ ELEGIR EL  
 MODELO SUSPENDIDO.

# INSTALACIONES



APARCAMIENTO EXTERIOR DE VEHÍCULOS DE PIEZAS PREFABRICADAS DE HORMIGÓN TIPO PAVICESPED.



PEATONALES DE BALDOSAS DE HORMIGÓN CONCERTADAS SEGÚN DISEÑO DE PROYECTO.



VALLADO DE SEPARACIÓN ENTRE JARDINES PRIVADOS CON MALLA ELECTROSOLDADA PLASTIFICADA VERDE DE 1.50CM DE ALTURA



# URBANIZACION

## 05 COOPERATIVA DE VIVIENDAS

# Autopromoción inmobiliaria

UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS ES UNA ENTIDAD SIN ÁNIMO DE LUCRO FORMADA POR UN GRUPO DE PERSONAS QUE COMPARTEN LA NECESIDAD DE UNA VIVIENDA Y SE UNEN, CONSTITUYENDO UNA SOCIEDAD, PARA ACCEDER A ELLA EN LAS MEJORES CONDICIONES DE CALIDAD Y COSTE POSIBLE.

PARA LA GESTIÓN DE LA PROMOCIÓN SE RECURRE A UNA GESTORA ESPECIALIZADA, SIENDO EL ELEMENTO CLAVE PARA GARANTIZAR EL ÉXITO DE LA PROMOCIÓN.

VESARI SL SE ESPECIALIZA EN LA GESTIÓN DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS DESDE 2016. CONTAMOS CON EL RESPALDO Y LA HOMOLOGACIÓN DE CONCOVI, LO QUE GARANTIZA NUESTRA EXCELENCIA OPERATIVA. CON UN SÓLIDO HISTORIAL DE 4 PROYECTOS FINALIZADOS CON ÉXITO Y OTROS 2 EN FASE DE ENTREGA, CONSOLIDAMOS NUESTRO COMPROMISO CON LA CREACIÓN DE HOGARES DE CALIDAD.



## GARANTIAS

RESPONSABILIDAD  
LIMITADA

CANTIDADES  
GARANTIZADAS

AUDITORIA  
EXTERNA

FUNCIONAMIENTO  
DEMOCRATICO

REGULACION  
NORMATIVA

## 06 CALENDARIO. FASES

# FASE 1

- RESERVA DE SUELO
- REDACCION PROYECTO EJECUCION
- CAPTACION SOCIOS

# FASE 2

- COMPRA SUELO. **NOVIEMBRE 2026**
- SOLICITUD LICENCIA OBRA MAYOR
- CONTRATACION CONSTRUCTORA
- CONTRATACION PRESTAMO PROMOTOR

# FASE 3

- INICIO OBRAS. **MARZO 2027**
- PERSONALIZACION VIVIENDAS
- OBTENCION LPO

# FASE 4

- ADJUDICACION VIVIENDAS. **DICIEMBRE 2028**
- POSTVENTA Y SUBSANACION DEFECTOS
- EXTINCION COOPERATIVA

### PLAN DE PAGOS V1 Y V4

#### Aportación inicial:

Capital social (no reembolsable) ..... 600€ + IVA  
Reserva vivienda y firma contrato adhesión ..... 5.400€ + IVA

#### Aportación 2:

Compra suelo (**noviembre 2026**) .....144.200€ + IVA

#### Aportación 3:

Hasta inicio construcción (**marzo 2027**) .....33.750€ + IVA

#### Aportación final:

Adjudicación vivienda (**diciembre 2028**) ..... Hipoteca pendiente + IVA

### PLAN DE PAGOS V2 Y V3

#### Aportación inicial:

Capital social (no reembolsable) ..... 600€ + IVA  
Reserva vivienda y firma contrato adhesión ..... 5.400€ + IVA

#### Aportación 2:

Compra suelo (**noviembre 2026**) .....137.575€ + IVA

#### Aportación 3:

Hasta inicio construcción (**marzo 2027**) .....32.265€ + IVA

#### Aportación final:

Adjudicación vivienda (**diciembre 2028**) ..... Hipoteca pendiente + IVA