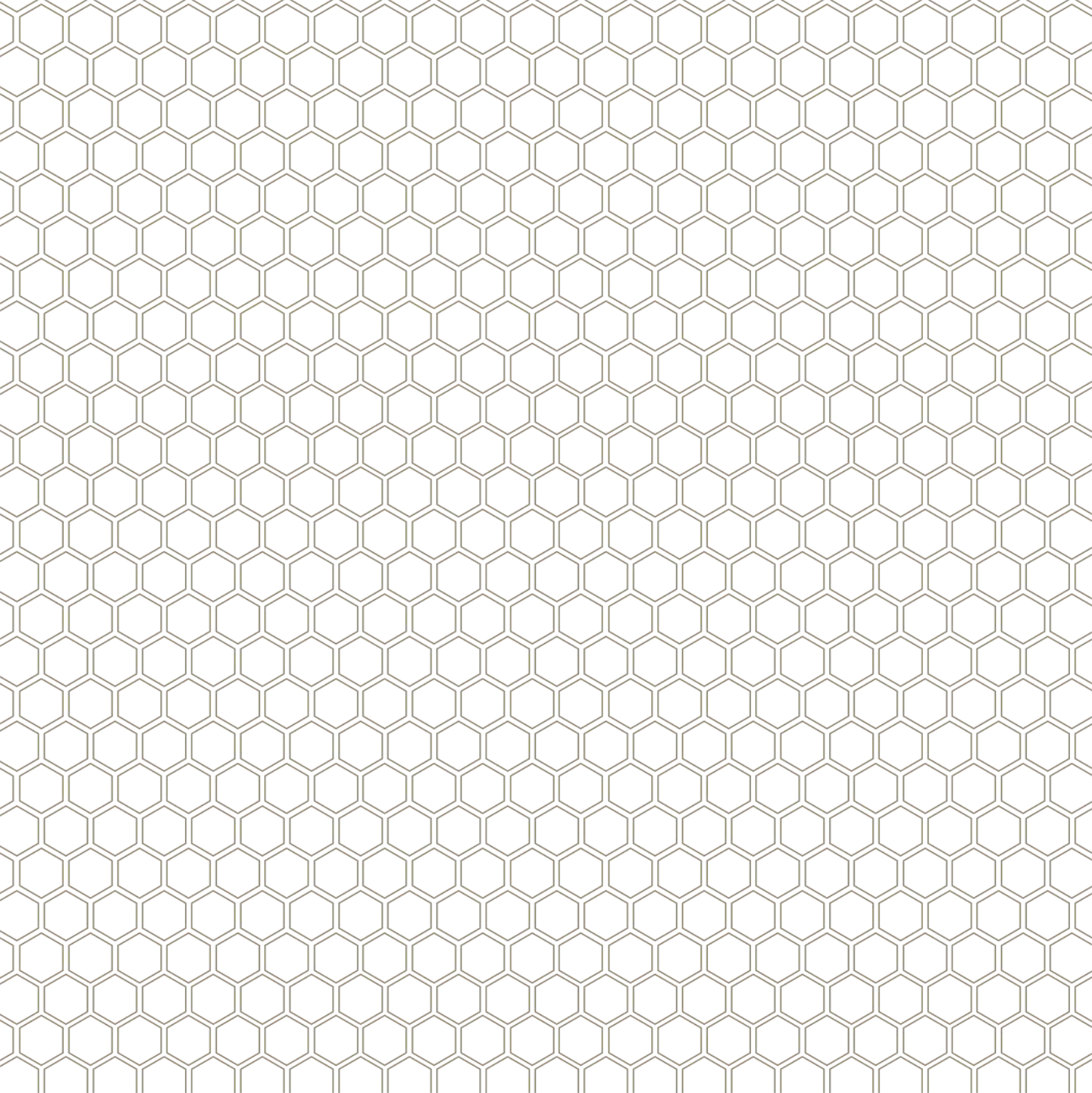




VORA RIU



Lujo a pie de pistas en el
corazón de Grandvalira.

Ubicación privilegiada

El Tarter, Andorra

Vora Riu es mucho más que un conjunto residencial, es el epicentro de los amantes de la nieve y de la aventura por su ubicación en el corazón de la estación de esquí más grande del Pirineo.



AND



El Tarter

PROYECTO

“Vora Riu”



Localización

El Tarter,
Parróquia de Canillo



Edificio

plurifamiliar



Arquitecto

Menéndez y Gamonal



Comercializadora

Immobilària Galí



**Empresa
constructora**



**Estructura
de madera**



**Diseñadores de
interiores**

An aerial photograph of a mountain resort town, likely in the Grandvalira area. The town is built on a hillside, featuring a mix of traditional alpine-style buildings with dark roofs and modern, multi-story structures with large balconies. The surrounding landscape is mountainous with green slopes and some rocky outcrops. The sky is blue with scattered white clouds. The text is overlaid on the center of the image.

Descubre Vora Riu,

una promoción exclusiva que fusiona la arquitectura tradicional alpina y el diseño contemporáneo.

Todo esto, en el corazón de Grandvalira.

01

DATOS DE LA PROMOCIÓN

- Desarrollo.
- Equipamientos.
- Método de pago.

02

VIVIENDAS

- Tipología de los diferentes apartamentos.

03

MEMORIA DE CALIDADES

04

ENTORNO

- Infraestructuras cercanas.
- Ventajas fiscales de residir en Andorra.





Datos de la promoción

01

Desarrollo

Elegancia alpina

Espectaculares vistas, acabados de alta calidad y una magnífica ubicación a pie de pistas. Bienvenido a Vora Riu, un nuevo complejo residencial compuesto por 66 viviendas que no te dejarán indiferente.

Tradicción, diseño y confort, protagonistas del proyecto.

Exteriores con grandes ventanales y tradicionales fachadas de madera y piedra natural para viviendas cálidas y luminosas.

Interiores que combinan las comodidades del lujo contemporáneo con el diseño tradicional de la montaña: salones amplios con chimenea para crear un ambiente acogedor y cocinas elegantes y sofisticadas para los más gourmets.



Todas las viviendas, cuentan con:

- **Calefacción por suelo radiante.**
- **Sistema de renovación de aire de doble flujo** para purificar el aire interior y disfrutar de espacios saludables que favorecen el descanso.
- **Triple acristalamiento** para un alto aislamiento térmico-acústico.
- **Domótica integrada.**

Equipamiento

- **Ski-room privado en cada portal,** con taquillas individualizadas para cada vivienda.
- **Amplias terrazas** con vistas abiertas al valle, a las pistas o al pueblo.
- **Plazas de aparcamiento.**
- **Trasteros** con acceso directo desde el aparcamiento.







Confort Premium:

- **Chimeneas integradas** de cassette, que aportan calidez y carácter alpino.
- **Cocinas abiertas equipadas con electrodomésticos de alta gama** (Miele o similares).
- **Saunas privadas** en las viviendas de 3 dormitorios, símbolo de exclusividad y confort.
- **Materiales nobles:** madera natural, piedra y porcelánico de gran formato.
- **Iluminación LED** en todas las estancias, con diseño por zonas.





Método de pago

- **30.000€** a la **firma del contrato de reserva**.
- **25%** pasado **un mes**, a la **firma del contrato de compraventa**.
- **25 % a los 6 meses** siguientes a la **firma del contrato de compraventa**.
- **50%** a la **firma de la escritura pública** ante notario.
- **Fecha de entrega:** Primer semestre de 2027.





Viviendas

02

Tipologías de viviendas

- 9 viviendas de 1 dormitorio
- 27 viviendas de 2 dormitorios
- 30 viviendas de 3 dormitorios







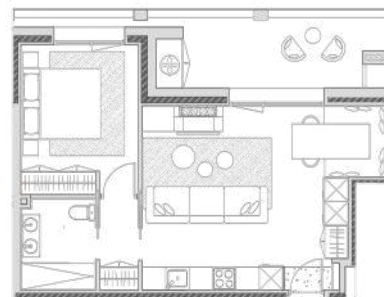




Viviendas de 1 dormitorio

Superficie construida

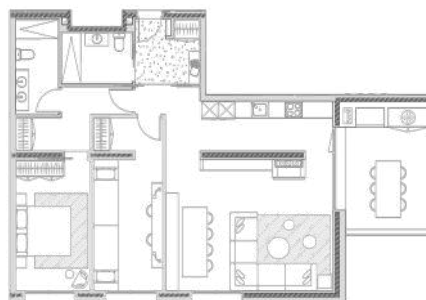
Vivienda	57,20 m ²
Terraza	10,30 m ²
Superficie total construida	67,50 m²



Viviendas de 2 dormitorios

Superficie construida

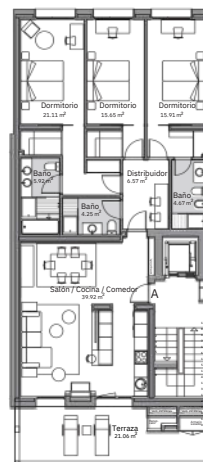
Vivienda	108,81 m ²
Terraza	14,79 m ²
Superficie total construida	123,60 m²



Viviendas de 3 dormitorios

Superficie construida

Vivienda	140,79 m ²
Terraza	21,06 m ²
Superficie total construida	161,85 m²







Memoria de calidades

03

EDIFICIO



| Cimentación y estructura

- Cimentación del edificio mediante losa de hormigón armado.
- Pilares y muros de hormigón armado en plantas subterráneas y planta baja.
- Micropilotes y muros pantalla perimetrales de contención de tierra en plantas subterráneas.
- Forjados de panel pretensado de hormigón en plantas subterráneas y planta baja.
- Estructura de paneles de CLT de madera maciza contralaminada cruzada para muros y forjados de planta primera y superiores.



| Fachadas

- Fachada compuesta por panel autoportante de CLT de madera junto a sistema de aislamientos exteriores, trasdosado interiormente.
- Acabado exterior con piedra natural o madera tratada para exteriores.



| Cubiertas

- Cubierta inclinada formada por cerchas de madera con recubrimiento de panel estructural de CLT y sistema de aislamientos exteriores para las zonas de vivienda con acabado en pizarra.



| Carpintería exterior

- Ventanas balconeras batientes con carpintería de pvc de alta gama con rotura de puente térmico.
- Vidrio de triple hoja de alta eficiencia energética y control solar (Composición estimativa 5+5/16/6/16/4+4).



| Muros divisorios

- Paredes medianeras entre viviendas de placa de yeso laminado con aislamiento térmico y acústico.



| Escaleras

- Pavimento y contrahuella de gres porcelánico en masa de gama alta con esquina antideslizamiento.
- Barandilla metálica con acabado negro mate o similar.



| Acceso al estacionamiento y garaje

- Pavimento de hormigón con acabado de pintura de resina epoxi antideslizante.
- Señalización de las plazas de garaje e itinerarios de circulación mediante pintura epoxi.
- Sistema de iluminación con luminarias led de bajo consumo.
- Portones de cierre automático con apertura a distancia y sensor de seguridad anticierre.
- Rampa exterior de acceso al garaje de hormigón armado antideslizante.
- Preinstalación de carga de coches eléctricos.
- Suelo de pintura epoxi con marcaje de plazas.
- Ventilación de aire mediante impulsión desde el sistema general de ventilación del garaje.
- Plazas de parking abiertas.



| Ascensores

- Ascensores eléctricos de alta gama de 8 personas por cabina o similar.
- Acabados en aluminio y vidrio.
- Iluminación de alto rendimiento y bajo consumo tipo LED.



| Vestíbulo de acceso

- Doble puerta de seguridad de entrada de vidrio de doble hoja.
- Pavimento de alfombra de hule de alta durabilidad.
- Paredes con acabado porcelánico.
- Falso techo de yeso laminado, masillado y terminado con pintura plástica.



| Otros servicios

- Saneamiento con bajantes y colectores de PVC insonorizado.
- Buzones centralizados en vestíbulo de entrada con cuerpo y puerta de aluminio negro mate o similar.
- Salas técnicas con suelo de hormigón terminado con pintura epoxi, paredes de ladrillo lucidas de yeso y falsos techos de yeso laminado.
- Incorporación de aislamiento acústico en los casos necesarios.

VIVIENDAS



| Techos

- Techos de madera natural combinando jácenas y vigas de madera diseñados por estancia.
- Falsos techos de yeso laminado pintado en baños y zonas de paso.



| Carpinterías interiores

- Puerta de entrada blindada con cierre de seguridad y acabado en madera.
- Pomo exterior de color negro mate con acabados de alta gama.
- Puertas de paso interiores lisas de madera laminar con bisagras ocultas y manillas negras satinadas de diseño.
- Armarios diseñados a medida con puertas correderas o batientes, mismo acabado exterior que puertas de paso y acabado interior de melamina texturizada de alta calidad con tiradores negros satinados.



| Pavimentos interiores

- Pavimento de madera natural de roble en acabado barniz mate de selección rústica de alta gama.



| Dormitorios

- Pavimento de madera natural de roble en acabado barniz mate de selección rústica de alta gama.
- Revestimiento de madera natural de roble rústico en paredes seleccionadas.
- Paredes con pintura plástica lisa de color.



| Cocina

- Cocinas en salón integradas con mobiliario de diseño actual de primeras marcas dotadas de muebles altos y bajos según diseño.
- Electrodomésticos de primera calidad, de la marca Miele o similar y de alta eficiencia energética e integrados en cocina: Placa de inducción, frigorífico, horno, microondas, lavavajillas, campana extractora de alta gama y lavadora-secadora.
- Encimera de Neolith de diseño actual o similar.



| Baños

- Pavimento de madera natural tratada de roble en acabado barniz mate, de selección rústica de alta gama.
- Grifería en duchas y lavabos de alta gama acabado en negro mate. Grifería de duchas termostática.
- Plato de ducha de resina y mampara de vidrio.
- Inodoro suspendido con tapa amortiguada con cisterna encastrada oculta con ducha higiénica o bidet.
- Lavabo integrado con muebles de acabado de madera natural, incluyendo espejo antivaho con led integrado y encimera de resina, o similar.



| Terrazas

- Pavimento gres porcelánico en masa de gama alta antideslizante.
- Barandilla de madera natural con tratamiento para exteriores según diseño de proyecto.



| Iluminación

- Iluminación de alto rendimiento y bajo consumo tipo LED, directa o indirecta según proyecto de iluminación.



| Mecanismos de electricidad

- Mecanismos, pulsadores y embellecedores de color negro satinado de diseño contemporáneo de alta gama.



| Climatización y renovación de aire

- Sistema de renovación de aire de doble flujo aportando gran calidad del aire interior a la vivienda.
- Calefacción mediante suelo radiante por red de calor externa al edificio (XC Soldeu-FEDA) con regulación termostática.
- Chimenea cassette de combustión en salón, con mueble integrado cerámico negro o similar, y diseño contemporáneo a medida.



| Domótica y seguridad

- Instalación domótica para control de calefacción, iluminación y ventilación.



| Ski-room

- Taquillas individualizadas por vivienda en cada portal, equipadas con sistema de secado para botas y esquís.

PLACES DE PÀRQUING



| Pavimento

- Pavimento de hormigón armado con acabado de pintura epoxi.



| Ventilación de aire

- Ventilación de aire mediante impulsión desde el sistema general de ventilación del garaje.

TRASTEROS



| Trasteros

- Puerta metálica con rejilla de ventilación con cierre de seguridad.
- Muros de fábrica de bloque con acabado de pintura plástica.
- Iluminación individualizada en cada box con interruptor propio.
- Ventilación de aire mediante impulsión desde el sistema general de ventilación del garaje.



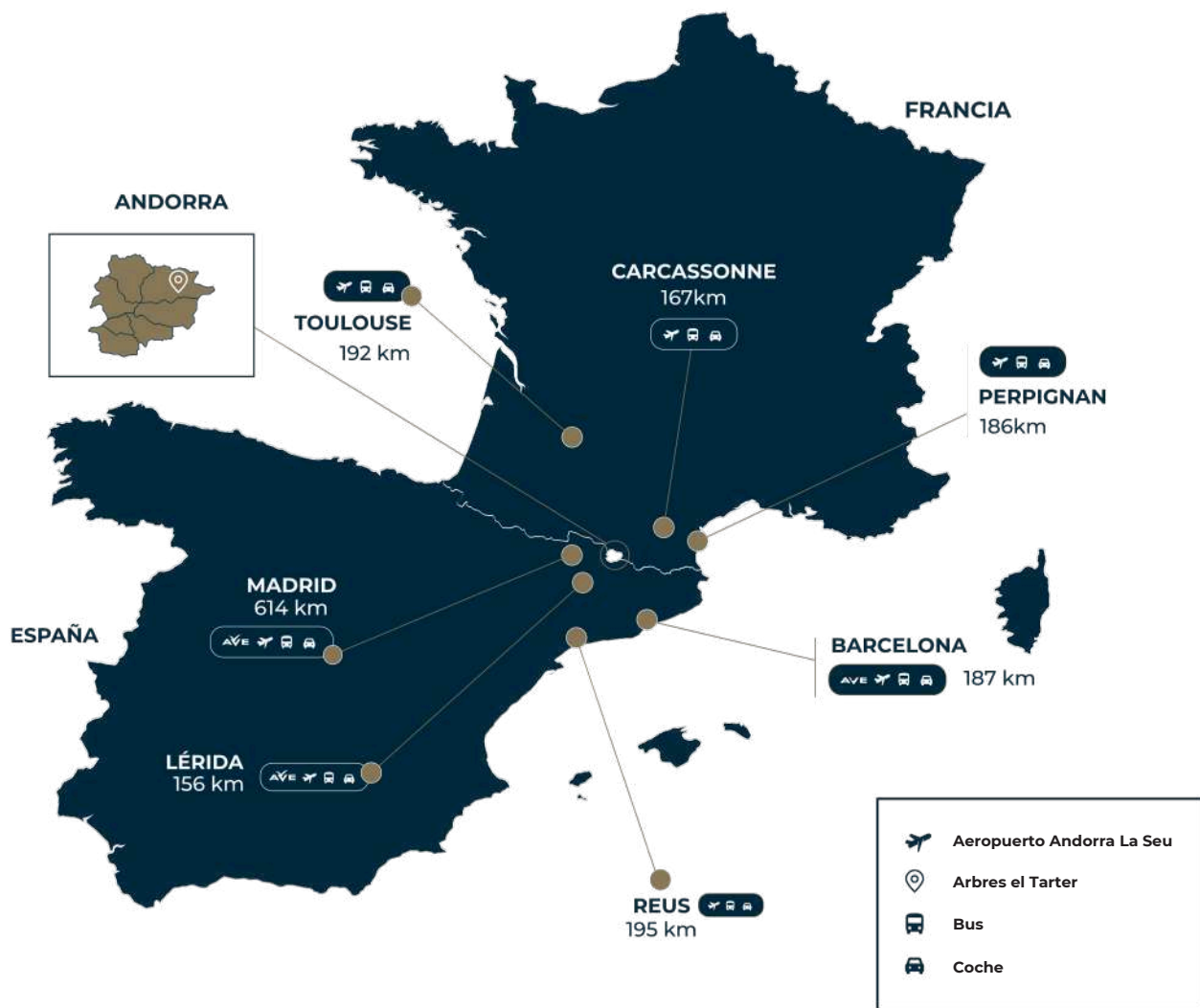


Ventajas de residir en Andorra

04

Infraestructures de pròximitat

	Transporte público	2min
	Taxi	1min
	Aeropuerto la Seu d'Urgell	50min
	Bares y restaurantes	4min
	Comercios	2min
	Hospital	20min
	Colegio	7min
	Guarderías	2min





Avantatges fiscals

*Comparativa de impuestos fiscales 2024.

	Andorra		España		Francia	
IVA	4,5%		21% General		20% General	
IRPF	Hasta 24.000€	0%	Fins a 12.450€	19%	Fins a 5.875€	0%
			De 12.450€ a 20.200€	24%	De 5.875€ a 11.720€	5,5%
	De 24.000€ a 40.000€	5%	De 20.200€ a 35.200€	30%	De 11.720€ a 26.030€	14%
			De 35.200€ a 60.000€	37%	De 35.200€ a 60.000€	30%
	A partir de 40.000€	10%	A partir de 60.000€	45%	A partir de 60.000€	40%
Impuesto de sociedades	10%		23% - 25%		20%	
Cotización social de la empresa	15,5%		30,49%		21,2% - 33%	
Salario mínimo	1.376€		1.134€		1.766€	
IRNR	10%					
Imposto de transmisiones patrimoniales	4%		6,11%		10% - 12%	
	Este impuesto es entre personas físicas, sin embargo, si se trata de transmisiones en las que el vendedor es persona jurídica, en vez de pagar un 4% de ITP se paga un 4,5% de IGI.					



Observaciones:

* Los renders son ilustrativos. El resultado final puede representar variaciones.

VORARIU

Contacto

www.residencialvorariu.com

info@immobiliariagali.com