

6-8

SANTS-BADAL
08028 BARCELONA

Carreras i Candi, 6-8

ÍNDICE

1	LA PROMOCIÓN	5
2	LA ZONA	6
3	LA PROMOTORA	8
4	VIVIENDAS	9
5	PLANOS	22
6	MEMORIA DE CALIDADES	32
7	SEGUROS Y CONTROLES DE CALIDAD	40
8	FORMA DE PAGO	40
9	CONTRATO DE RESERVA DE VIVIENDA	42



1 | LA PROMOCIÓN

Carreras i Candi 6-8 es una promoción de obra nueva de 13 unidades de 1, 2, 3 y 4 dormitorios situada en un edificio de planta baja y tres alturas con cubierta comunitaria con mobiliario de exterior y con piscina.

La variedad de tamaños y tipologías la convierte en una promoción para todo tipo de público, desde parejas jóvenes o mayores hasta familias de cinco o seis miembros. Como está pensada para compradores residentes más que para compradores de inversión, es seguro que acabará siendo el hogar de una comunidad diversa y con vocación de permanencia.

Los interiores de diseño cuidado y calidades en línea con las habituales en el mercado residencial de Barcelona –cada vez más competitivo y exigente– incluyen carpinterías exteriores de aluminio con persianas con mecanismo eléctrico e interiores de madera lacada en color blanco; suelos de parquet laminado y gres porcelánico de acabado moderno en baños y cocinas; cocinas con encimera de Silestone y paredes y techos de toda la vivienda de color blanco; luces empotradas, y climatización (frío y calor) por conductos.

La promoción no cuenta con aparcamiento ni con trasteros, si bien a menos de 5 minutos a pie a la redonda hay 4 aparcamientos y 3 empresas de alquiler de trasteros disponibles.

El edificio está actualmente en construcción y la entrega se espera para marzo de 2020.

2 | LA ZONA

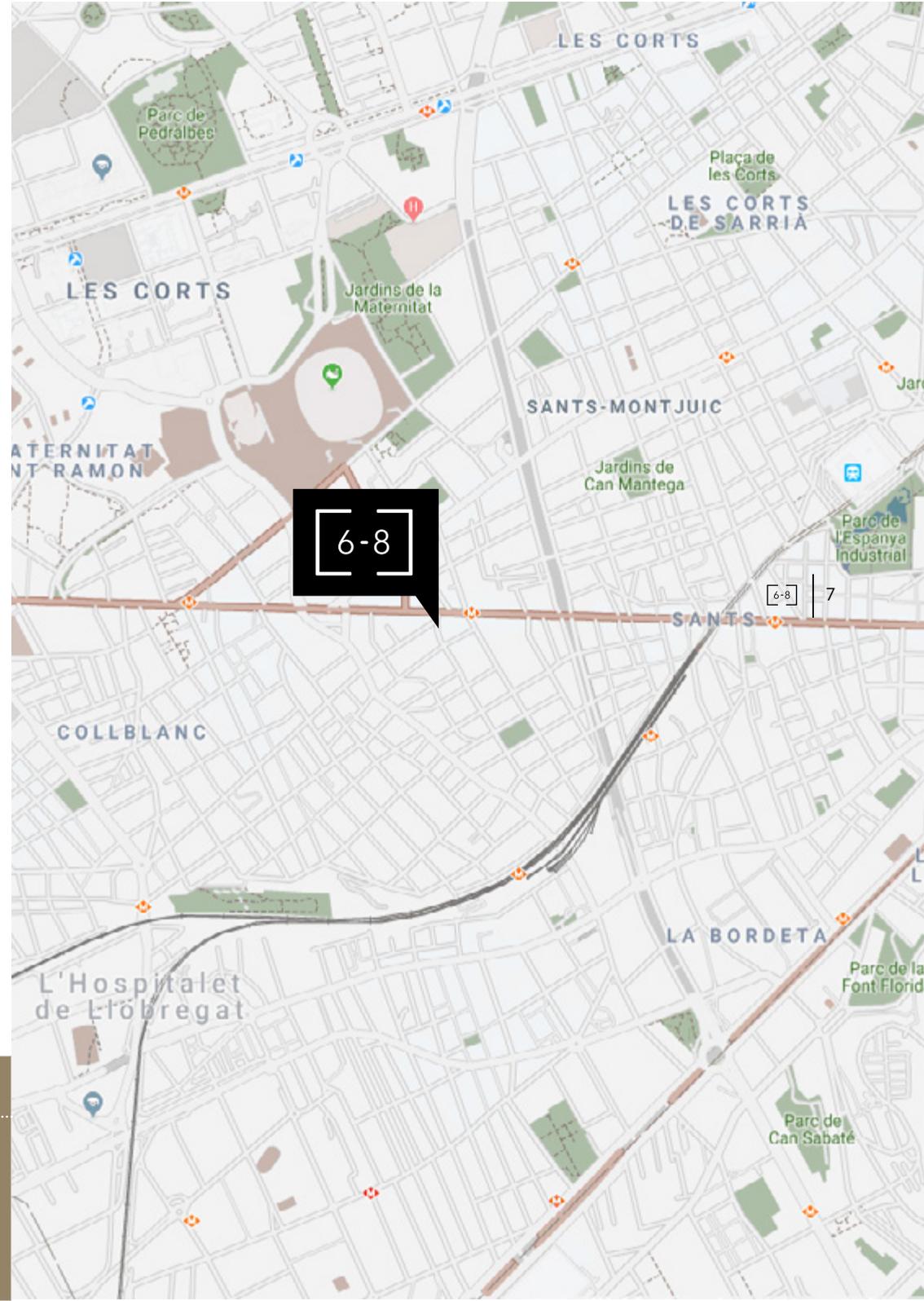
El edificio está casi en la esquina de la calle Carreras i Candi con Carrer de Sants, verdadera arteria comercial del barrio con una oferta excelente de comercio y servicios de proximidad y a 7 minutos a pie del Mercat de Sants y su entorno comercial. También está a un minuto a pie de la estación “Badal” de la L5 de metro, a 3 paradas y 5 minutos de la Estación de Sants. Al lado de la estación de metro se encuentra la parada de los autobuses 52, D20, N2, N14 y N28.

Según la propia descripción en la página web del Ayuntamiento de Barcelona, “(...) si un transporte ha marcado la forma de vida de los habitantes de esta zona es el tren, por su proximidad con la estación de Sants, construida en 1855. Desde entonces, esta infraestructura ha marcado el territorio de Sants-Badal, con el denominado “cajón” de las vías del tren sin soterrar. Dicha infraestructura ha forzado la separación de esta zona de los barrios de Sants —territorio históricamente separado por la ronda del Mig— y la Bordeta, y ha forjado tres personalidades de barrio paralelas. Sin embargo, de este modo Sants-Badal ha podido disfrutar de una forma de vida diferenciada del resto del distrito, gracias al contacto con el resto de Barcelona a través del eje comercial de la calle de Sants, pero también con el vecino barrio de Collblanc, perteneciente a L’Hospitalet de Llobregat, a través de la calle de la Riera Blanca.

A finales del siglo pasado se eliminó una de las principales barreras entre Sants y Sants-Badal con la cobertura de la ronda del Mig, la rambla de Brasil-Badal, a través de un proceso de participación ciudadana. Sin embargo, no fue hasta 2016 cuando se eliminó la última barrera, la del “cajón” de las vías, con el tan esperado corredor verde de los jardines de la Rambla de Sants. Gracias a este último cambio, el vecindario disfruta ahora de una zona recreativa de más de 20.000m² en unos barrios con calles estrechas y edificios altos.”

Caminando está...

- A 3' de la línea 5 de metro
- A 3' de paradas de bus
- A 15' de la estación de Sants
- A 10' del mercado de Sants





3 | LA PROMOTORA

El promotor del edificio, tiene más de 50 años de experiencia acumulada en construcción, fabricación industrial y gestión de proyectos y opera en Barcelona desde 2014, donde se ha especializado en la rehabilitación y construcción de obra nueva en los centros tradicionales de los barrios a fin de poder ofrecer a sus residentes un estilo de vida basado en las relaciones de barrio próximas y auténticas.



Carreras i Candi 6-8 Sants-Badal Sants (Barcelona)

4 | VIVIENDAS

Entidad	Sup. útil	Sup. const.	Sup. exterior	Dorm.	Baños	PVP*
B-1ª	94,11m ²	115,01m ²	14,13m ²	3	2	489.000€
B-2ª	69,50m ²	79,20m ²	-	2	2	355.000€
B-3ª	103,44m ²	128,52m ²	16,41m ²	4	2	545.000€
B-4ª	62,66m ²	78,41m ²	16,41m ²	2	2	272.000€**
1º-1ª	57,82m ²	69,45m ²	6,25m ²	2	1	331.000€
1º-2ª	74,29m ²	88,34m ²	11,77m ²	2	2	394.000€
1º-3ª	68,65m ²	81,47m ²	8,15m ²	2	1	375.000€
2º-1ª	57,82m ²	69,45m ²	6,25m ²	2	1	337.000€
2º-2ª	74,29m ²	88,34m ²	11,77m ²	2	2	399.000€
2º-3ª	68,65m ²	81,47m ²	8,15m ²	2	1	382.000€
3º-1ª	57,82m ²	69,45m ²	6,25m ²	2	1	343.000€
3º-2ª	74,29m ²	88,34m ²	11,77m ²	2	2	405.000€
3º-3ª	68,65m ²	81,47m ²	8,15m ²	2	1	389.000€

(*) Todos los precios son sin IVA.

(**) Se trata de un espacio comercial con potencial uso de vivienda. No dispone de cédula de habitabilidad.

TIPOLOGÍA 3



10

6-8

11



TIPOLOGÍA 2

14



6-8

15

TIPOLOGÍA 2



16

6-8

17



CUBIERTA

20

[6-8]

21



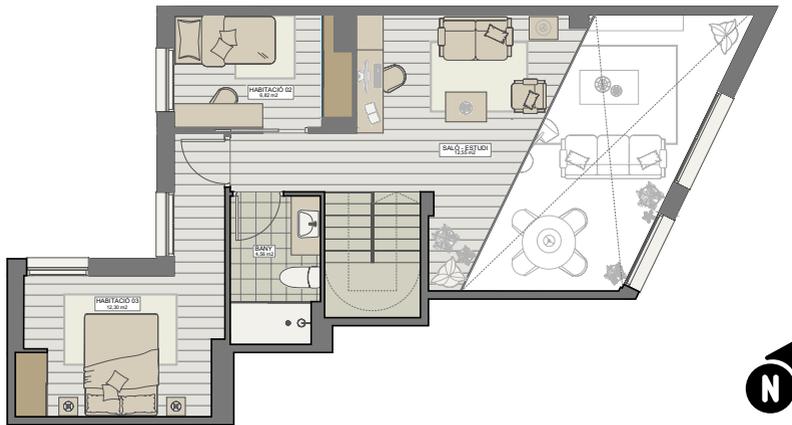
5 | PLANOS

BAJOS

Puerta 1
115,01m²

Planta superior

22



Planta baja



BAJOS

Puerta 2
79,20m²

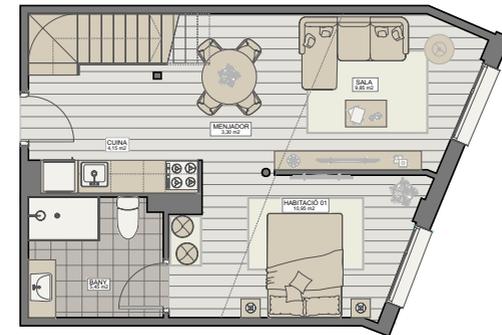
Planta superior

6-8

23



Planta baja



Planos orientativos sujetos a modificaciones en el proyecto. No constituyen documento contractual. Serán sustituidos por otros definitivos en el momento de la firma del contrato de compraventa. La distribución de los muebles es meramente orientativa.

BAJOS

Puerta 3

128,52m²

Planta superior



24

6-8

25



Planta baja



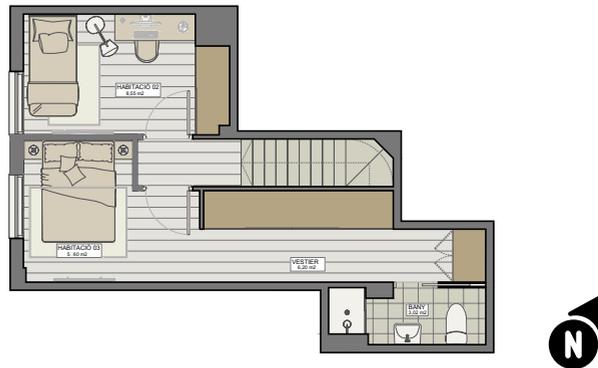
Planos orientativos sujetos a modificaciones en el proyecto. No constituyen documento contractual. Serán sustituidos por otros definitivos en el momento de la firma del contrato de compraventa. La distribución de los muebles es meramente orientativa.

BAJOS

Puerta 4

78,41m²

Planta superior



26

Planta baja



TIPOLOGÍA 1

Plantas 1-3

69,45m²



6-8

27

Planos orientativos sujetos a modificaciones en el proyecto. No constituyen documento contractual. Serán sustituidos por otros definitivos en el momento de la firma del contrato de compraventa. La distribución de los muebles es meramente orientativa.

TIPOLOGÍA 2

Plantas 1-3

88,34m²

28



TIPOLOGÍA 3

Plantas 1-3

81,47m²

6-8

29

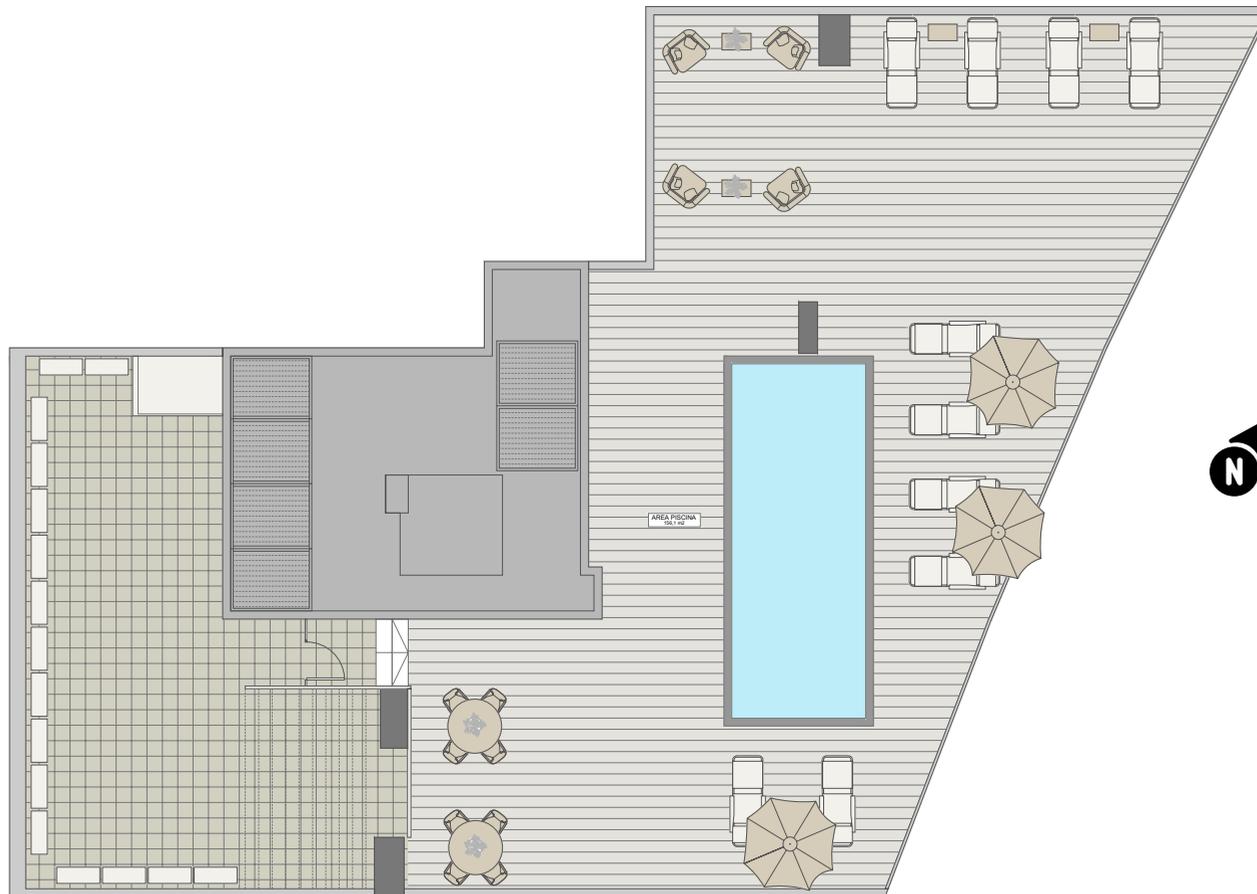


Planos orientativos sujetos a modificaciones en el proyecto. No constituyen documento contractual. Serán sustituidos por otros definitivos en el momento de la firma del contrato de compraventa. La distribución de los muebles es meramente orientativa.

CUBIERTA

162,40m²

30



6-8

31

Planos orientativos sujetos a modificaciones en el proyecto. No constituyen documento contractual. Serán sustituidos por otros definitivos en el momento de la firma del contrato de compraventa. La distribución de los muebles es meramente orientativa.

6 | MEMORIA DE CALIDADES

Estructura, fachada, cerramientos y divisorias

Estructura

La estructura está formada por pilares de hormigón armado y forjados reticulares con capa de compresión de acuerdo con las especificaciones del Proyecto de Ejecución.

Fachada

La fachada principal del edificio está formada por dos tipos de gres porcelánico técnico, gris oscuro en la planta baja y blanco en los pisos superiores.

En las plantas superiores, es un porcelánico técnico de la marca Grespania modelo Stark color cemento, en formato 60x60 que será diseñado con rayas horizontales a lo largo de la fachada. O similar, a elegir por al Dirección Facultativa.

En planta baja y su altillo correspondiente, un porcelánico técnico de la misma marca modelo Grespania Stark Gris, también en formato 60x60. O similar, a elegir por al Dirección Facultativa.

En cuanto a las viviendas, tratan de ser lo más abiertas posible al exterior con grandes ventanales con el fin de captar el máximo de luz. Estas aberturas se complementan con grandes balcones de 1,20 metros de ancho de hormigón visto y luces empotradas en el balcón superior. Estos balcones tienen una barandilla de hierro pintado.

El cerramiento consiste en un bloque de hormigón celular YTONG 20 cm y un ladrillo de 7 cm con cámara de aire.

La fachada trasera tiene un acabado con revoco fino y está pintado con pintura plástica para fachadas. El color deberá ser determinado por la Dirección Facultativa. La fachada posterior se complementa amplios balcones de 1m de anchura.

Carpintería Exterior

La carpintería exterior será de aluminio lacado negro con doble vidrio con 4 + 6 + 4 mm de cámara y de rodillos eléctrica persianas.

Particiones y aislamiento

En cuanto a las divisiones entre los espacios de cada una de las casas, el proyecto se ajusta a los valores térmicos y acústicos. Para lograrlo, los tabiques interiores son planchas de cartón-yeso pladur de 7,8cm de ancho, acabados con placas impermeables en todas las cocinas y cuartos de baño.

La fachada está compuesta por un bloque de hormigón celular 625x250x200 TPE400 YTONG, además de una pared de ladrillo de 7 cm con cámara de aire. Cumpliendo el aislamiento térmico y acústico marcado por el Código Técnico de la Edificación, para asegurar el confort térmico y acústico en el interior.

La separación entre viviendas y zonas comunes se realiza con paredes de ladrillo de 15cm para enyesar y pintar.

En la cocina, baños, entrada y pasillos se colocarán techos de cartón-yeso pladur.

Acabados interiores

Hall y Escalera

El acabado de las paredes de la escalera y la entrada comunitaria es enyesado y pintado, mientras que el pavimento será de mármol blanco o silestone a elegir por la Dirección Facultativa.

Acerca de la entrada comunitaria, la pared de los contadores será cubierto en armarios de madera (color a elegir).

Salas de estar, dormitorios y pasillos

El suelo de los pasillos, habitaciones y pasillos del interior de las casas es Parquet Laminado a elegir por la Dirección Facultativa. Acabado con un zócalo blanco 7cm en todo el perímetro.

El acabado de las paredes es de yeso y pintado con pintura plástica de color blanco a elegir por la Dirección Facultativa.

El falso techo será de cartón-yeso pladur pintado con pintura plástica blanca.

Todas las puertas, correderas o abatibles, también serán lacadas en blanco.

Baños

Las paredes y los suelos de los baños, tanto principales como secundarias, serán revestidos en baldosas de porcelana. La porcelana será de la marca Grespania modelo ETNA blanco en las paredes y el modelo ETNA gris, en el suelo (o similar, a seleccionar por los promotores y la DF). Ambas en formato de 30 x 60.

Los grifos serán monomando con sistema de ahorro de agua de la marca TRES modelo plano-TRES Chrome.

Los inodoros serán Duravit del modelo D-CODE T / B.

Los baños dispondrán de platos de ducha de resinas de la marca HIDROBOX y la textura de pizarra blanca y una mampara de cristal fijo. A excepción de los platos de ducha de los baños pequeños del dúplex que serán de 70x70.

Los grifos de las duchas serán termostáticas de la marca Rovira modelo Oby.

Los lavabos de los baños serán el conjunto Noja de la marca Salgar. En los cuartos de baño sin posibilidad de instalar el conjunto Noja, se colocará BATHCO Turín.

Los falsos techos serán de carton-yeso acabados con pintura plástica blanca.





Cocinas

Las cocinas serán pavimentadas con el mismo suelo de parquet laminado como el resto de la vivienda, mientras que las paredes se terminarán con pintura plástica blanca.

El falso techo se hará de placas de cartón-yeso con pintura plástica blanca. Las cocinas se entregarán amuebladas, con un diseño moderno de muebles altos y bajos, colores a elegir. El zócalo delantero (30 cm de altura) y la encimera serán terminadas en Silestone.

Los electrodomésticos son de la marca Teka y las casas se entregan con horno eléctrico, placa eléctrica y campana extractora. Así como la instalación de puntos de agua y electricidad para el resto de los electrodomésticos: frigorífico, microondas, lavadora, secadora y lavavajillas.

Los grifos de lavabo serán TRES modelo M-Tres.

Carpintería interior

La puerta de entrada de cada casa es una puerta blindada de 0,80 x 2,10 con marco lacado blanco.

Las puertas interiores, tanto correderas como abatibles, serán pintadas de blanco.

Los apartamentos disponen de un armario para la máquina secadora y lavadora.

Espacios exteriores privados

Patio trasero

Los patios del patio trasero están pavimentadas con baldosa de formato 25x25cm cerámica gris. Todo el patio se iluminará de forma adecuada.

Terrazas y balcones

Los balcones estarán acabados con pavimento cerámico gris de 25x25cm. Éstos se iluminan con luminarias empotradas en el balcón superior.

La cubierta del edificio será terminada con el mismo material que los balcones.

La cubierta se dividirá en dos partes. Una de ellas será el área de la comunidad y las instalaciones.

La otra será una terraza chill out con una piscina de 2,77 x 6,80 metros todo ello terminado con una tarmina sintética flotante. La piscina será correctamente sellada y acabada con gresite. Color a elegir por la Dirección Facultativa y el promotor.

Con respecto a las medianeras, todas las paredes serán tratadas con revoco, pintura o paneles Etherboard, de acuerdo a las medidas y el diseño, dando un buen acabado a la terraza y patios.

Instalaciones

Ascensor

Ascensor eléctrico con capacidad para 6 personas y 5 paradas. Tiene una clave de acceso privado a la Planta de la cubierta. El ascensor es de la marca Eninter

Fontanería y saneamiento

La distribución individual de las tuberías de agua se hará con los tubos de polipropileno.

La instalación incluye puntos de agua para cada aparato sanitario en los cuartos de baño y para fregaderos, lavavajillas y lavadoras en las cocinas.

Las casas tendrán una llave de corte general y llaves de corte independientes para cada habitación húmeda como cocinas y baños.

La instalación de saneamiento estará hecha de tubos de PVC.

Agua sanitaria caliente

El edificio cuenta con un circuito de agua caliente sanitaria (ACS) para alimentar aseos, duchas y cocinas.

Las casas tendrán una llave de corte general y llaves de corte independientes en baños y cocinas.

Cada casa tendrá un depósito termo de ACS.

Instalación eléctrica

Todas las casas incluirán la instalación de luminarias LED downlights en baños, pasillos y cocinas.

En cuanto a las salas de estar y los dormitorios, se dejará una pre-instalación de un punto de luz en cada habitación para la futura colocación de la luminaria.

Los mecanismos serán de la marca SIMON.

Aire acondicionado

Todos los conductos del interior de las casas van a pasar por el falso techo y tendrán su correspondiente conducto de retorno de aire. Las unidades interiores son de la marca Daikin, de baja silueta, y están en el falso techo de la cocina y cuartos de baño con su puerta de registro correspondiente. Las unidades exteriores también serán de la marca Daikin.

Todos los apartamentos dúplex tendrán 2 unidades de aire acondicionado, una para cada piso.

Telecomunicaciones

Todas las salas de estar y dormitorios tendrán la televisión, Internet / telefonía y casas tendrán un punto de fibra óptica.

Sistema de intercomunicación de vídeo.

En la planta de acceso, se instalará un panel exterior para la intercomunicación de vídeo, equipado con pulsadores, cámara de televisión y equipos de micro-altavoz para conversaciones.

7 | SEGUROS Y CONTROLES DE CALIDAD

En cumplimiento de la normativa vigente, una compañía de seguros de primera clase será contratada con una política de garantía de 10 años que cubre la estabilidad del edificio, así como una Agencia de Control Técnico (OCT) que supervisará todo el trabajo en todas sus fases.

Para garantizar la calidad de la construcción del edificio, a lo largo de la obra, los controles de calidad de los materiales y pruebas de instalaciones con un laboratorio autorizado independiente se llevarán a cabo.

8 | FORMA DE PAGO

5.000€ en concepto de Reserva.

10% del importe total de la vivienda (incluyendo IVA) en concepto de Arras Penitenciales. Pagadero en un plazo no superior a 5 días hábiles desde el pago de la Reserva.

De dicho importe deberán sustraerse los 5.000€ pagados en concepto de Reserva.

90% del importe restante –y final– de la vivienda en el momento de la toma de posesión.

9 | CONTRATO DE RESERVA DE VIVIENDA

En Barcelona, a ____ de _____ de 20____.

REUNIDOS

De una parte, José Luis Echeverría Manau, mayor de edad, con NIF 46137716S, representante legal de Monapartners SL (Monapart Barcelona) provista de CIF: B65239154, con domicilio profesional en Barcelona, Pl. Gal·la Placídia, 1-3, Esc. A 16º 1ª, CP 08006, inscrita en el Registro de Agentes de Catalunya con número AICAT 3774 y colegiado API número A10552. En adelante, el AGENTE.

Actúa en representación de Yaniv Adler, mayor de edad, israelí, con NIE Y3636413N, administrador de la compañía mercantil Mahir Catalonia, SL, provista de CIF B66430372 y domiciliada en C. Josep Torres, 15, Bajos 1ª, CP 08016 de Barcelona. En adelante el VENDEDOR.

Y de otra, _____, mayor de edad, provisto/a de NIF _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____ En adelante, la COMPRADORA.

EXPONEN

PRIMERO. – Que el vendedor es dueño de pleno dominio de la siguiente finca:

- Dirección: C. Carreras i Candi, 6-8 de Barcelona
- Calificación urbanística: 13b (vivienda)
- Referencia catastral: 6909802DF2860H0001PR
- Cargas: libre de cargas y gravámenes, salvo las afecciones fiscales y las urbanísticas, que serán en todo caso de cuenta del vendedor.
- Arrendamientos: libre de arrendatarios y ocupantes.

SEGUNDO. – Que sobre la finca anteriormente descrita se está desarrollando una promoción inmobiliaria denominada “Carreras i Candi 6-8” integrada por un edificio compuesto de 12 viviendas y 1 despacho de acuerdo con el proyecto realizado por el despacho de arquitectos Angel Smith Arquitecte, SL y de conformidad con la Licencia de obras concedida por el Ayuntamiento de Barcelona.

TERCERO. – Que es objeto del siguiente CONTRATO DE RESERVA la vivienda en Planta ____; Puerta ____; con superficie útil de _____m2 incluyendo la superficie de su correspondiente trastero, en el término municipal de Barcelona, situada en la parcela indicada en el expositivo Primero.

Se unen al presente contrato como parte integrante del mismo, la Memoria de calidades y los planos de la vivienda y trastero, debidamente firmados por las partes.

CUARTO. – Que la compradora está interesada en adquirir la finca descrita en el Expositivo Tercero, que se construirá sobre la finca descrita en el Expositivo Primero, y a tal efecto las partes acuerdan la presente Reserva con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

I. – El precio de compraventa es de _____ MIL EUROS (____.000€). A él debe añadirse el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), que al tipo vigente del 10%, supone la cantidad de _____ EUROS (____.000€), resultando en un total de _____ EUROS (____.000€).

II. – La COMPRADORA entrega en este acto al AGENTE, que recibe, en concepto de RESERVA y a cuenta del precio de compra total de la futura finca, un talón conformado por la cantidad de CINCO MIL EUROS (5.000€).

Se acompaña fotocopia del talón conformado a modo de resguardo correspondiente a la cantidad entregada al agente en concepto de reserva.

Las partes acuerdan que dicha suma tiene la consideración de RESERVA, erigiéndose el presente documento como la más eficaz carta de pago.

III. – La compradora autoriza al agente a trasladar al vendedor el importe depositado en este acto haciéndose constar que una vez en sus manos, será el vendedor el único responsable ante la compradora del dinero recibido en cuanto a cualquier devolución que se debiere realizar, liberando así al agente de toda responsabilidad al respecto. Se informa a la parte compradora de que el agente, como agente AICAT acreditado y colegiado, dispone de un seguro de responsabilidad civil y caución.

IV. – El plazo de esta reserva fine por todo el próximo ____ de _____ de 20____ inclusive, salvo que en dicho plazo, y por causas ajenas al vendedor, la entidad bancaria que financia la obra no haya abierto la línea de avales, en cuyo caso el plazo de reserva se extenderá hasta el momento en que dicha línea de avales esté disponible.

Durante dicho plazo, el AGENTE, se compromete a no iniciar diligencias encaminadas a la venta de la finca.

Finalizado este plazo:

1. En caso de hacer uso la parte compradora de la presente Reserva, confirmando su voluntad de formalizar la compraventa, las partes formalizarán contrato de arras penitenciales, en cuyo contenido se contemplarán obligatoriamente los siguientes pactos:
 - a. La parte compradora entregará a la parte vendedora en el acto de formalización del contrato de arras penitenciales el 10% (diez por ciento) del precio global más 10% (diez por ciento) de IVA en concepto de “Primeras arras”. De la cantidad total deberá restarse el importe aportado como RESERVA en el presente acto.
 - b. En el acto de formalización del contrato de arras la parte vendedora se compromete a avalar a la parte compradora mediante aval bancario la totalidad de las cantidades que hubiere entregado a cuenta del precio de compraventa hasta esa fecha.

c. La compradora deberá entregar al vendedor a la finalización de los cerramientos verticales de la obra, prevista como máximo para el ____ de _____ de 20____ y contra entrega de Certificado expedido por el Arquitecto director del proyecto, otro 10% (diez por ciento) del precio más 10% (diez por ciento) de IVA en concepto de “Segundas arras”.

d. La fecha máxima de formalización de la escritura pública de compraventa será el ____ de _____ de 20____ inclusive. Si bien en el supuesto de que alcanzada dicha fecha estuviere pendiente de inscripción en el Registro de Propiedad la escritura de Acta Final de Obra el plazo de escrituración se prorrogará hasta que esté dicha escritura inscrita, lo cual notificará fehacientemente el vendedor a la compradora, abriéndose un plazo de 15 (quince) días naturales para proceder al otorgamiento de escritura de compraventa.

2. Y en caso de no hacer uso la parte compradora de la presente reserva, desistiendo de la formalización de la compraventa, la misma perderá la cantidad entregada en este acto, que retendrá el vendedor en concepto de indemnización, por los daños y perjuicios causados, quedando las partes totalmente por totalmente saldadas y finiquitadas, obligándose las partes a nada pedir ni reclamar, por vía judicial o extrajudicial, directa o indirecta.

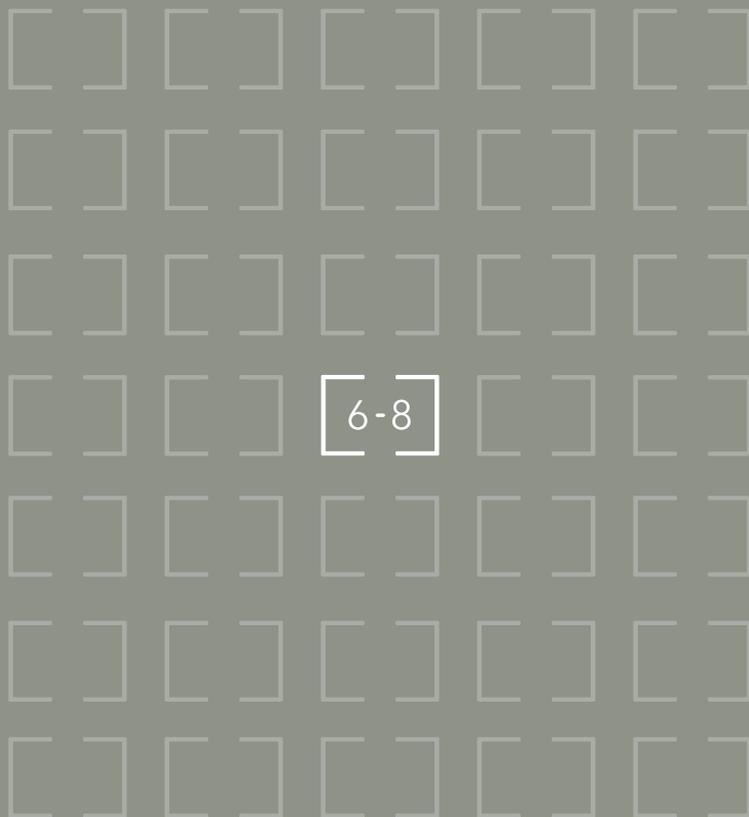
V. – Las partes, con renuncia al fuero propio que pudiera corresponderles, se someten expresamente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Barcelona para la solución de cualquier divergencia que pudiera surgir de la interpretación, cumplimiento o incumplimiento de lo dispuesto en el presente Contrato.

Y, en prueba de su conformidad, firman el presente documento por ejemplar duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio expresados.

LA COMPRADORA

EL AGENTE

EL VENDEDOR



Más información:

monapart 
BARCELONA

(+34) 934 572 976
info.bcn@monapart.com

monapart.com