

# RESIDENCIAL GUIPÚZCOA





# Contenido

## Catálogo Comercial

	—	Qualitat Habitatge Social	4
	—	El Entorno	5
	—	Residencial Guipúzcoa	7
	—	Acabados	9
	—	Tipología de Viviendas	13
	—	Memoria de calidades	18
	—	Preguntas Frecuentes	22



anywhere

# Qualitat Habitatge Social



Desde 1995 hemos llevado a cabo la gestión integral de la promoción de más de 3.000 hogares de calidad en zonas de gran demanda comercial y social de toda Cataluña.



## Sensibilidad Social

Nuestro compromiso es y será con las personas. Mejorar su calidad de vida y bienestar ligado con la relación de éstas con el entorno definen nuestra responsabilidad corporativa, contribuyendo a la cohesión social.



## Profesionalidad y Eficiencia

Contamos con un equipo de profesionales altamente cualificados en los ámbitos técnico, jurídico, económico, administrativo y de gestión comercial con gran experiencia en el sector inmobiliario. La optimización de recursos y tiempos de ejecución se consigue gracias a esta integración que cubre desde la redacción del proyecto hasta la entrega de llaves.



## Transparencia

Toda actividad técnica, jurídica, económica y administrativa es auditada anualmente por profesionales externos y toda la información queda publicada en los registros públicos competentes.



## Innovación y Sostenibilidad

Estar a la vanguardia de soluciones técnicas constructivas con el objeto de mejorar el confort de las viviendas con el máximo respeto al entorno y al medioambiente.

# El Entorno

## LOCALIZACIÓN

---

Residencial Guipúzcoa se encuentra en la población de Sant Adrià de Besòs, concretamente en Rambla Guipúzcoa con Avenida del Ferrocarril.

Es una zona en total transformación y en plena expansión, situada a pocos minutos andando de la comercial Rambla Guipúzcoa y muy bien comunicada tanto en transporte público como privado.

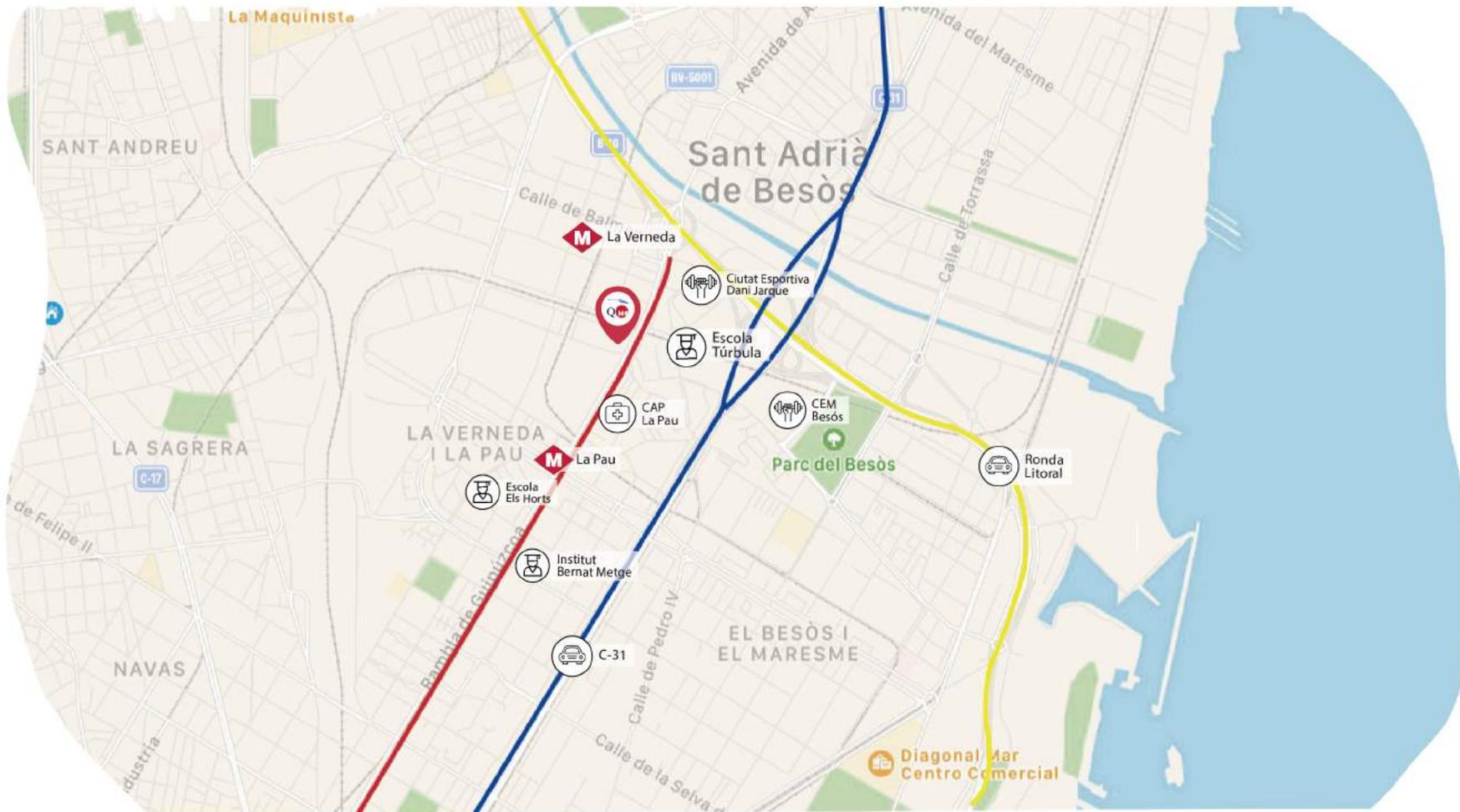


## SERVICIOS

---

La privilegiada localización de la promoción y del entorno, le permite disfrutar de una amplia oferta comercial, ocio, comunicaciones, centros educativos y zonas verdes.





## COMUNICACIONES



Ronda Litoral  
C - 31  
Rambla Guipúzcoa



H10  
64

B24  
JM



La Pau  
La Verneda

# Residencial Guipúzcoa

Residencial Guipúzcoa es un elegante y moderno complejo de viviendas de protección oficial en régimen general y de precio concertado. La promoción alberga 91 viviendas atractivas y funcionales, distribuidas en un edificio de 4 y 15 plantas. Las viviendas cuentan con 3 o 4 dormitorios, dos baños, sala de lavado y terrazas con magníficas vistas a la ciudad de Barcelona y al mar. Todas las estancias han sido diseñadas para garantizar y optimizar el máximo aprovechamiento del espacio. Además, cada una de las viviendas dispone de una plaza de aparcamiento y trasteros opcionales.

La promoción cuenta con Calificación Energética B, contribuyendo así al ahorro energético y a la sostenibilidad del medio ambiente.





# Acabados

COCINAS TOTALMENTE ACABADAS,  
CON MUEBLES ALTOS Y BAJOS →



← PARQUET  
LAMINADO AC4



TERRAZAS CON  
MAGNÍFICAS VISTAS





← CALEFACCIÓN Y  
REFRIGERACIÓN

EXCELENTE EFICIENCIA TÉRMICA  
Y AISLAMIENTO ACÚSTICO →





↑  
BAÑOS COMPLETOS

# Vivienda Tipo 1

Puertas 2a y 3a



				2a
				3a



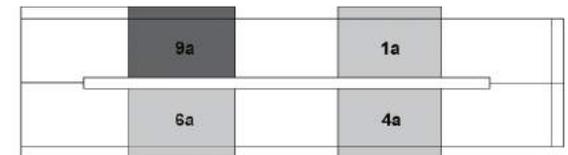
**ARGEPRO**  
Arquitectura i Gestió de Projectes. S.A.



Súp. Útil interior:	83,25 m <sup>2</sup>	<b>HABITATGE 3A</b>
Súp. Terrassa:	11,00 m <sup>2</sup>	
Súp. Contr. interior:	100,55 m <sup>2</sup>	

# Vivienda Tipo 2A

Puertas 1a, 4a, 6a y 9a



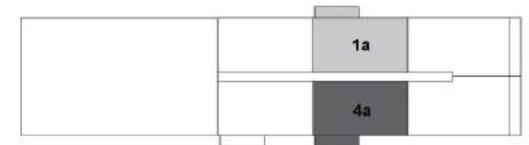
**ARGEPRO**  
Arquitectura i Gestió de Projectes. S.A.



Súp. Útil interior:	80,80 m <sup>2</sup>	HABITATGE <b>9A</b>
Súp. Terrassa:	19,00 m <sup>2</sup>	
Súp. Contr. interior:	95,05 m <sup>2</sup>	

# Vivienda Tipo 2B

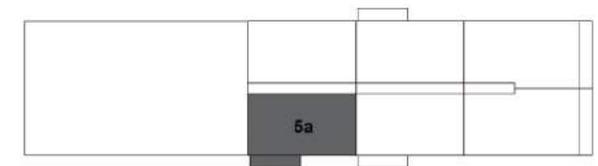
Puertas 1a y 4a



Súp. Útil interior:	79,90 m <sup>2</sup>	HABITATGE <b>4A</b>
Súp. Terrassa:	8,00 m <sup>2</sup>	
Súp. Contr. interior:	94,90 m <sup>2</sup>	

# Vivienda Tipo 3

Puertas 5a



**ARGEPRO**  
Arquitectura i Gestió de Projectes. S.A.



Súp. Útil interior:	76,80 m <sup>2</sup>	HABITATGE <b>5A</b>
Súp. Terrassa:	8,00 m <sup>2</sup>	
Súp. Contr. interior:	92,40 m <sup>2</sup>	

# Vivienda Tipo 4

Puertas 7a y 8a



8a				
7a				



**ARGEPRO**  
Arquitectura i Gestió de Projectes. S.A.



Súp. Útil interior:	85,95 m <sup>2</sup>	<b>HABITATGE 7A</b>
Súp. Terrassa:	18,85 m <sup>2</sup>	
Súp. Contr. interior:	101,10 m <sup>2</sup>	

# Memoria de Calidades



## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Losa o zapatas aisladas de cimentación.

Muros pantalla de hormigón armado.

Estructura, pilares y forjado reticular de hormigón armado.

---



## ALBAÑILERIA Y FACHADAS

Fachadas formadas por cerramiento de 0,30, realizadas con HPL, cámara de aire con aislamiento térmico y tabique de ladrillo cerámico o de hormigón con partes de revoco de mortero y pintura plástica de exteriores.

Elementos técnicos en cubierta y barandillas acabadas con revoco y pintura plástica de exteriores.

Divisiones interiores y divisoria entre viviendas formadas con ladrillo cerámico o de hormigón.

Dinteles de chapa metálica lacada y/o piedra artificial. Vierteaguas de ventanas de piedra natural.

Voladizos balcones de losa de hormigón visto.

---



## CUBIERTA

Cubierta plana con acabado de rasilla en cubierta transitable y acabado con grava en las no transitables.

---



## APARCAMIENTO

Pavimento de hormigón fratasado, señalización de plazas y marca de pintura de zócalo perimetral de 20 cm.

Puerta acceso automática con apertura de mando de radio ondas individual.

---



## ELEMENTOS COMUNES

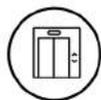
Paredes de escalera y vestíbulos enyesadas a buena vista y acabado con pintura plástica

Falso techos de placas de yeso laminado y acabados con pintura plástica.

Pavimento vestíbulos y rellanos de terrazo o piedra natural pulido y abrillantado.

Peldaños de piedra natural y zócalos de resinas sintéticas

Las viviendas dispondrán de renovación permanente de aire, mediante sistema de ventilación simple flujo hidrorregulable individual hasta la cubierta, de acuerdo con el CTE.



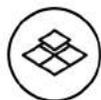
### **ASCENSOR**

El edificio constará de 3 ascensores + 1 ascensor especial con capacidad para 11 personas.

Puertas automáticas en cabina y rellano de acero inoxidable.

Acabado interior paneles color y espejo cortesía.

---



### **PAVIMENTOS**

Pavimento vivienda de parquet flotante sintético y zócalo de chapa de madera.

Pavimento de gres en baños, cocina y sala lavadero.

Pavimento de gres rústico exterior en balcones.

---



### **YESERÍA - PINTURA**

Enyesado a buena vista en paredes y techos en toda la vivienda.

Falso techos en recibidor, pasos, baños, sala lavadero y cocina de placas de yeso laminado.

Pintura plástica en paredes y techos.

---



### **CARPINTERÍA**

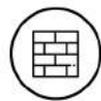
Carpintería exterior de aluminio lacado o pvc, con vidriodoble con cámara aislante en ventanas y vidrio doble laminar de seguridad en la cara interior con cámara aislante en balconeras.

Persianas enrollables de aluminio lama pequeña en sala y dormitorios.

Carpintería interior puertas macizas color blanco con maneta y herrajes cromados.

Puerta entrada a viviendas de madera maciza color blanco, herrajes de seguridad, tres puntos de anclaje y mirilla.

---



### **ALICATADOS**

Alicatado paredes en baños hasta falso techo, con piezas cerámicas color.

Alicatado paredes cocina a alturas según diseño, con piezas cerámicas color blanco.

---



### **SALA DE LAVADO**

Preinstalación para lavadora.

Acumulador para agua caliente sanitaria.



### **MOBILIARIO DE COCINA**

Equipada con armarios modulares altos y bajos.

Encimera de silestone o similar.

Fregadero de dos cubetas de acero inoxidable.

Grifería monomando con caño giratorio.

Placa de cocción.

Horno eléctrico de acero inoxidable.

Microondas (vivienda en precio concertado).

Campana integrada.

Preinstalación para lavavajillas.

Salida de humos de campana cocina con conducto individualizado hasta la cubierta del edificio.

---

### **BAÑO (VIVIENDA TIPO PRECIO CONCERTADO)**



Lavabo de porcelana vitrificada de color blanco, serie GAP-Roca medida de 55 a 65 o similar.

Bidet de porcelana vitrificada de color blanco, serie GAP-Roca o similar.

Inodoro tanque bajo, de porcelana vitrificada de color blanco, serie GAP-Roca o similar.

Plato de ducha de porcelana vitrificada color blanco, modelo Malta-Roca 1,20x80 o similar.

Grifo monomando lavabo FOCUS S -HansGrohe y grifo monomando termostático ECOSTAT S-HansGrohe en ducha.

Bañera de acero esmaltado de color blanco, modelo Princesa-Roca o similar.

Grifo monomando lavabo i bidet FOCUS S-HansGrohe y grifo monomando termostático ECOSTATE- HansGrohe en bañera.

---

### **BAÑO (VIVIENDA TIPO RÉGIMEN GENERAL)**



Lavabo pedestal de porcelana vitrificada de color blanco, serie Victoria-Roca o similar.

Bidet de porcelana vitrificada de color blanco, serie Victoria-roca o similar.

Plato de ducha de porcelana vitrificado color blanco, modelo Italia-Roca o similar.

Grifería monomando cromada y teléfono en ducha y bañera.

Inodoro tanque bajo, de porcelana vitrificada de color blanco, serie Victoria-Roca o similar.

Bañera de acero esmaltado color blanco, modelo Contesa-Roca o similar.



## **INSTALACIÓN DE FONTANERÍA**

Instalación de fontanería para agua fría y caliente según normativa vigente.

Llaves de corte en cada dependencia húmeda.

Red de saneamiento horizontal, vertical y desagües de aparatos sanitarios con tubo de PVC.

Producción de agua caliente sanitaria para el sistema de acumulación con energía renovable de apoyo por el sistema de Aerotermia.

---



## **CLIMATIZACIÓN**

Sistema de calefacción y refrigeración por bomba de calor individual.

Termostato de ambiente en el comedor

---



## **INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD**

Cumpliendo lo establecido en el Reglamento de Baja Tensión, en base a la electrificación de la vivienda, con mecanismos color blanco serie Stylo de Niessen o similar.

Luminarias tipo downlight en baños y cocinas.

---



## **INSTALACIONES AUDIOVISUALES**

Las instalaciones audiovisuales se instalarán cumpliendo la normativa vigente de comunicaciones ICT.

Las viviendas dispondrán de antena comunitaria de TV/FM, preparada para la instalación de canales de TDT y preinstalación de antena parabólica.

Portero electrónico para apertura puerta acceso vestíbulo pl. baja, con teléfono situado en recibidor de cada vivienda.

# Preguntas Frecuentes



## 1. ¿Qué es una vivienda protegida de régimen de venta general?

Se considera vivienda protegida de régimen de venta general aquella vivienda que está sujeta a la características y condiciones establecidas a la ley 18/1007 del derecho y es cualificada como tal por el Servicio competente de la Secretaria d'Habitatges de la Generalitat de Catalunya.

## 2. ¿Qué superficie máxima pueden tener estas viviendas?

De acuerdo con la normativa estatal, la superficie máxima de este tipo de viviendas es 90m<sup>2</sup> útiles y pueden disponer como anexos vinculados un trastero con una superficie útil máxima adicional de 8m<sup>2</sup> y de una plaza de aparcamiento con una superficie útil máxima de 25 m<sup>2</sup>.

## 3. ¿Cuál es su régimen jurídico?

A. Viviendas construidas sobre suelo libre: 30 años a contar también desde la fecha de la calificación definitiva.

B. Viviendas promovidas sobre suelo cualificado para ser destinadas a protección oficial: la protección se mantiene para todo el tiempo que se mantenga la calificación del suelo para este destino, y en ningún momento puede tener una durada inferior a 30 años.

## 4. ¿Durante estos términos, se pueden descalificar?

Estas viviendas no se podrán descalificar a petición de los propietarios en todo el período de protección y se han de destinar siempre a domicilio habitual y permanente.

## 5. ¿Cuál ha de ser el precio de adquisición?

El precio máximo por m2 de superficie útil de la vivienda y de los anexos vinculados registralmente y en el proyecto, no puede excederse, de:

### Vivienda Tipo Régimen General

	Vivienda	Garaje y trastero vinculado
Zona A	1.940,48 €	970,24 €

### Vivienda Tipo Precio Concertado

	Vivienda	Garaje y trastero vinculado
Zona A2	3.001,68 €	1.200,67 €

## 6. ¿Hay límites de ingresos para los adquirentes?

A) Viviendas con protección oficial de régimen general: para personas con ingresos familiares ponderados que no superen 5 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña (IRSC) en las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada y 5,5 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña (IRSC) en el resto del territorio.

Cuando las viviendas se destinen a ser cedidas en venta a personas con ingresos familiares inferiores a 2,5 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña (IRSC), las viviendas se pueden calificar de régimen especial, a fin de que las personas adquirentes puedan disfrutar, en su caso, de beneficios fiscales previstos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del impuesto sobre el valor añadido.

B) Viviendas con protección oficial de precio concertado: para personas con ingresos familiares ponderados que no superen 6,5 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña (IRSC).

Las personas arrendatarias de viviendas con protección oficial que lo adquieran o que ejerzan la opción de compra son eximidas de cumplir el límite de ingresos de este apartado en el momento de la adquisición.

### Vivienda tipo Régimen General

	Miembro 1	Miembro 2	Miembro 3	Miembro 4 o más
Zona A	53.118,20 €	54.761,03 €	57.116,34 €	59.020,22 €

### Vivienda tipo Precio Concertado

	Miembro 1	Miembro 2	Miembro 3	Miembro 4 o más
Zona A	69.053,66 €	71.189,43 €	74.251,25 €	76.726,29 €



## 7. ¿Estos ingresos han de ser brutos o netos?

El cálculo de ingresos se realizará de acuerdo con la suma de las cantidades de la parte general y del ahorro de la declaración sobre el impuesto de la renta de las personas físicas, correspondientes al periodo impositivo inmediatamente anterior, con termino de presentación vencida a la solicitud del visado del contrato de adjudicación definitiva, presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar.

## 8. ¿Hay más condiciones para acceder a estas viviendas?

Otras condiciones son:

Nos ser titular de una vivienda libre, excepto que se le haya privado el uso por causas no imputables a la persona interesada o cuando el valor de la vivienda determinado de acuerdo con la normativa del impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP), exceda del 40% del precio de la vivienda que se desea adquirir o del 60% cuando se trate de:

- Personas mayores de 65 años
- Mujeres víctimas de la violencia de genero
- Víctimas del terrorismo
- Familias numerosas
- Familias monoparentales con hijos
- Personas dependientes o con una discapacidad oficialmente reconocida
- Separados o divorciados/as al corriente de pago de la pensión alimenticia i/o compensatoria



## 9. ¿Qué es y cómo se formaliza la inscripción en el Registro de Viviendas de protección oficial?

Es un registro público compuesto por los registros de los ayuntamientos que lo tengan constituido y por el registro de la Generalitat de Catalunya. Para poder ser adjudicatario de una vivienda de protección oficial en cualquier municipio de Catalunya, es un requisito estar inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial.

La inscripción tiene una permanencia de 3 años renovables.

Se pueden inscribir en el registro las personas individuales o las unidades de convivencia entendidas como un grupo de personas físicas que acrediten convivir en el domicilio o se comprometan hacerlo en un futuro, con independencia de si son no “familiares”.

Los requisitos principales para poderse inscribir son los siguientes:

- Ser mayor de edad o estar emancipado
- Tener necesidad de vivienda
- Ser mayor de edad o estar emancipado
- Tener necesidad de vivienda
- Residir en un municipio de Catalunya: la residencia se acredita mediante el empadronamiento de un municipio de Catalunya.
- Cumplir el límite de ingresos que establece la normativa sobre viviendas de protección oficial.
- No encontrar en las circunstancias de exclusión previstas en la normativa
- No encontrarse incapacitado por obligaciones contractualmente, salvo representación legal o autorización judicial sustitutoria.
- Los requisitos exigidos para ser inscrito en el Registro se ha de cumplir efectivamente en el momento de la presentación de la solicitud de inscripción y mantenerse a lo largo de todo el periodo de vigencia

La solicitud de inscripción en el Registro se ha de presentar y tramitar necesariamente en el Ayuntamiento donde resida la persona o unidad de convivencia. Si el municipio de residencia no ha constituido su propio Registro, la inscripción se deberá tramitar delante del Registro de la Generalitat de Catalunya ubicado en C/ (Diputació, 92 de Barcelona (Tlf. 93.338 71 00)).



## **10. ¿Existen ayudas, subvenciones o préstamos convenidos para acceder a estas viviendas?**

Actualmente, con la normativa estatal no se prevén ningún tipo de ayudas, subvenciones o préstamos convenidos entre la Administración estatal y las entidades Financieras para acceder a estas viviendas.

---

## **11. ¿Se pueden vender estas viviendas?**

Las personas propietarias de estas viviendas podrán transmitir las en cualquier momento previa autorización de los servicios competentes de la Secretaría de la vivienda.

---

## **12. ¿Hay un precio máximo de venta en segundas y posteriores transmisiones?**

Sí, durante todo el periodo de protección se han de mantener las condiciones de uso y limitación de precio máximo de transmisión establecidas a la normativa aplicable.

Más información a [www.gencat.cat](http://www.gencat.cat)



C/ Sant Oleguer, 16 Local  
08001 - Barcelona



936 011 080

comercial@qhs.cat

www.qhs.cat



Promueve:



Llar Unió CATALONIA