

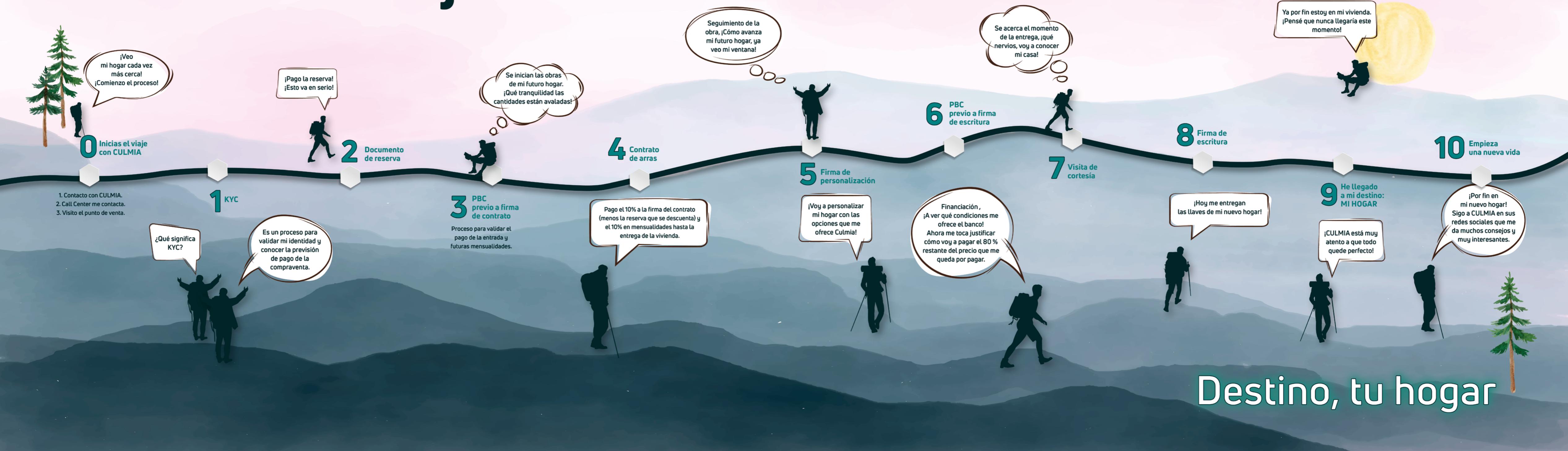
CULMIA  
Port  
Montjuïc

Destino, tu hogar



CULMIA

# Comienza el viaje...





Un camino que recorremos juntos  
hacia el destino de tu hogar.

**CULMIA**

## Índice

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| La ubicación perfecta | 6-11  |
| Tu nuevo hogar        | 12-13 |
| Calidad y confort     | 14-21 |
| Un espacio para todos | 22-23 |
| Aspectos destacados   | 24-25 |
| ODS                   | 26-27 |
| Certificados          | 28-37 |
| Servicios             | 38-41 |
| Quiénes somos         | 42-43 |

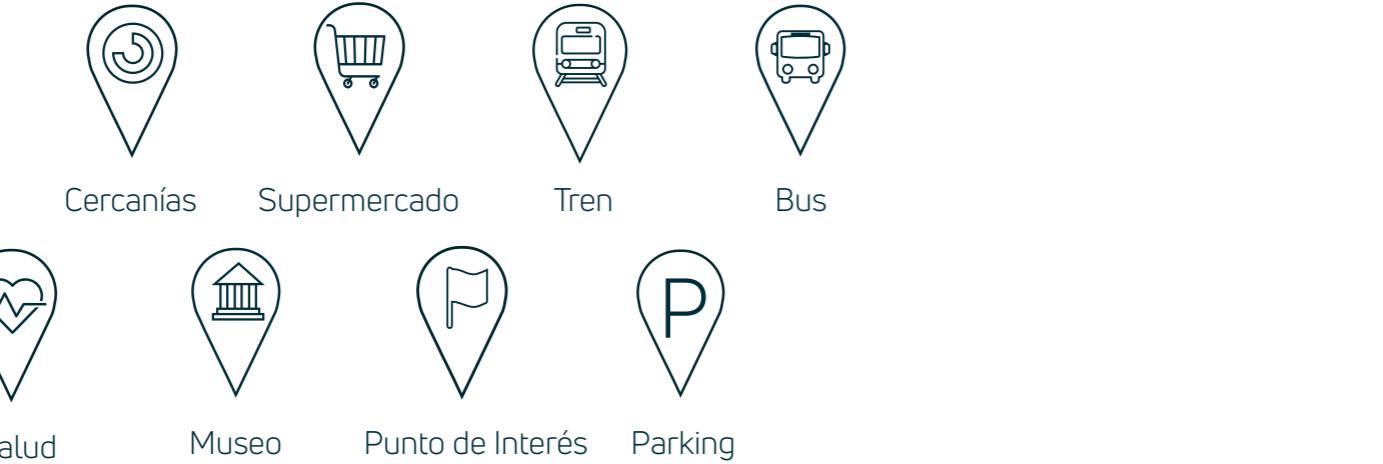
# La ubicación perfecta

Culmia Port Montjuïc se encuentra en el barrio de la Marina, a solo 15 minutos del centro de Barcelona. Con una ubicación estratégica, ofrece un estilo de vida único en una de las ciudades más dinámicas de Europa.

La cercanía al centro garantiza acceso a una amplia gama de opciones gastronómicas, culturales y de entretenimiento, mientras que la proximidad al litoral permite disfrutar de las playas y del ambiente de la ciudad condal, con un fácil acceso a la Playa de la Barceloneta, la Playa de Bogatell y la Playa de la Mar Bella.

En el ámbito cultural, Port Montjuïc también ofrece acceso rápido y fácil a varios lugares emblemáticos de la ciudad, como la Montaña de Montjuïc, que invita a explorar sus parques, museos como el Museo Nacional de Arte de Cataluña (MNAC), el Museo Miró y el Poble Espanyol, que ofrecen una perspectiva única de la historia y la cultura de Cataluña, y miradores con vistas panorámicas de Barcelona y el mar Mediterráneo.

Culmia Port Montjuïc representa una joya urbana en Barcelona, que fusiona lo mejor de la vida urbana en una ubicación única.



## Montjuïc Barcelona

Un centro de crecimiento activo en la vibrante ciudad de Barcelona, Port Montjuïc se presenta como un punto clave para la vida urbana contemporánea, brindando comodidad y funcionalidad en un entorno urbano en constante evolución.

Además de su excelente conectividad con la ciudad y las principales infraestructuras, como el aeropuerto y la estación de tren, brinda una accesibilidad excepcional para sus residentes.

A su alrededor, se encuentran instalaciones deportivas, guarderías, mercados y zonas verdes, complementando así su vibrante estilo de vida.

Port Montjuïc también está estratégicamente ubicado a poca distancia a pie de destacados puntos de interés como el centro de exposiciones FIRA 2, IKEA, Plaza Europa y el centro comercial Gran Vía 2.

8



Fira Barcelona





## Sin fronteras

Culmia Port Montjuïc anticipa futuras mejoras en la infraestructura de transporte con la posibilidad de una nueva estación de metro (L10) en los próximos años, lo que ampliará las conexiones con el centro de la ciudad de Barcelona. La excelente movilidad de los residentes está garantizada gracias a la proximidad de la estación de metro más cercana en FOC (L10 a 400m) y a la parada de tren en Europa Fira (R5, R6, R50, y líneas de metro L8 y L9).

Además, el compromiso con el transporte sostenible se ve reflejado en la cercanía de dos estaciones de "bicing" a solo cinco minutos a pie, fomentando un estilo de vida activo y respetuoso con el medio ambiente.

La ubicación estratégica de Culmia Port Montjuïc, a tan solo 15 minutos en coche del aeropuerto, asegura un acceso rápido y fácil a vuelos nacionales e internacionales, consolidando así la accesibilidad del área para sus residentes.

Perfectamente conectado por transporte público y privado, el área cuenta con accesos a las principales vías como Gran Vía de les Corts y Gran Vía de Hospitalet, con enlaces a la C-31, B-20 y B-10, estas dos últimas con conexión a la C-58, y la B-10 con acceso a la A-2.



12



## Tu nuevo hogar

Culmia Port Montjuïc se compone de 25 viviendas. La diversidad de viviendas van desde acogedores apartamentos de 2 dormitorios hasta viviendas de 3 dormitorios, garantizando que cada familia encuentre la opción perfecta para cada hogar.

Las instalaciones incluyen plazas de garaje y trasteros para satisfacer las necesidades de los residentes en cuanto a espacio adicional.

Cada elemento y detalle ha sido escogido con precisión para hacer de Culmia Port Montjuïc tu futuro hogar.



Garaje



Trastero



Terraza



13



14

## Calidad y confort

Las viviendas de Culmia Port Montjuïc han sido diseñadas para ofrecerte comodidad y adaptarse a tu estilo de vida.

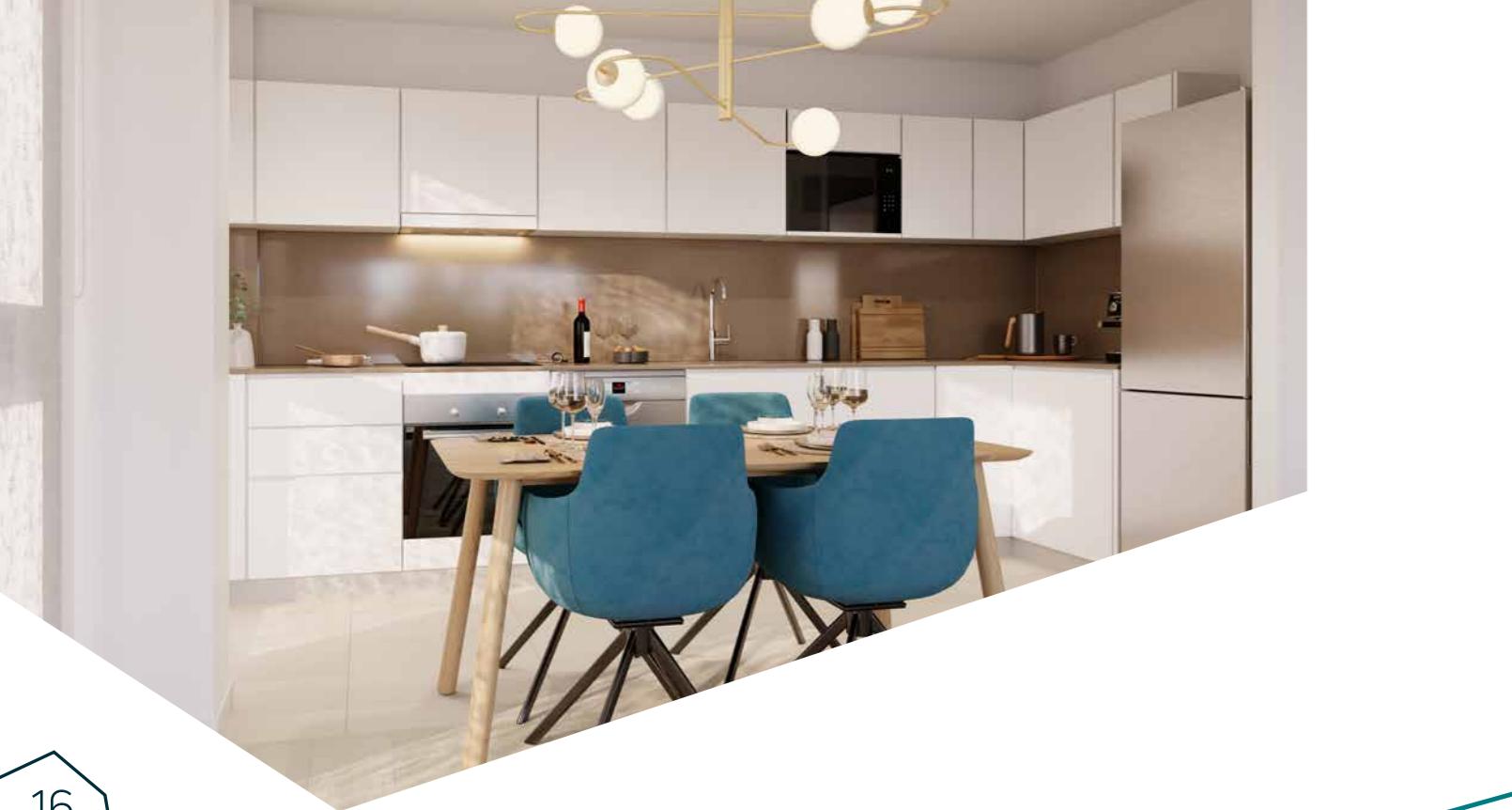
Cada detalle ha sido pensado para aprovechar al máximo la luz natural y crear un ambiente luminoso y acogedor en cada rincón.

Disfruta de la armonía entre el interior y el exterior gracias a las terrazas que te invitan a relajarte y a disfrutar de las vistas panorámicas. Sumérgete en bonitos espacios, donde cada detalle ha sido concebido para brindarte el máximo confort y libertad.



CULMIA

15



16

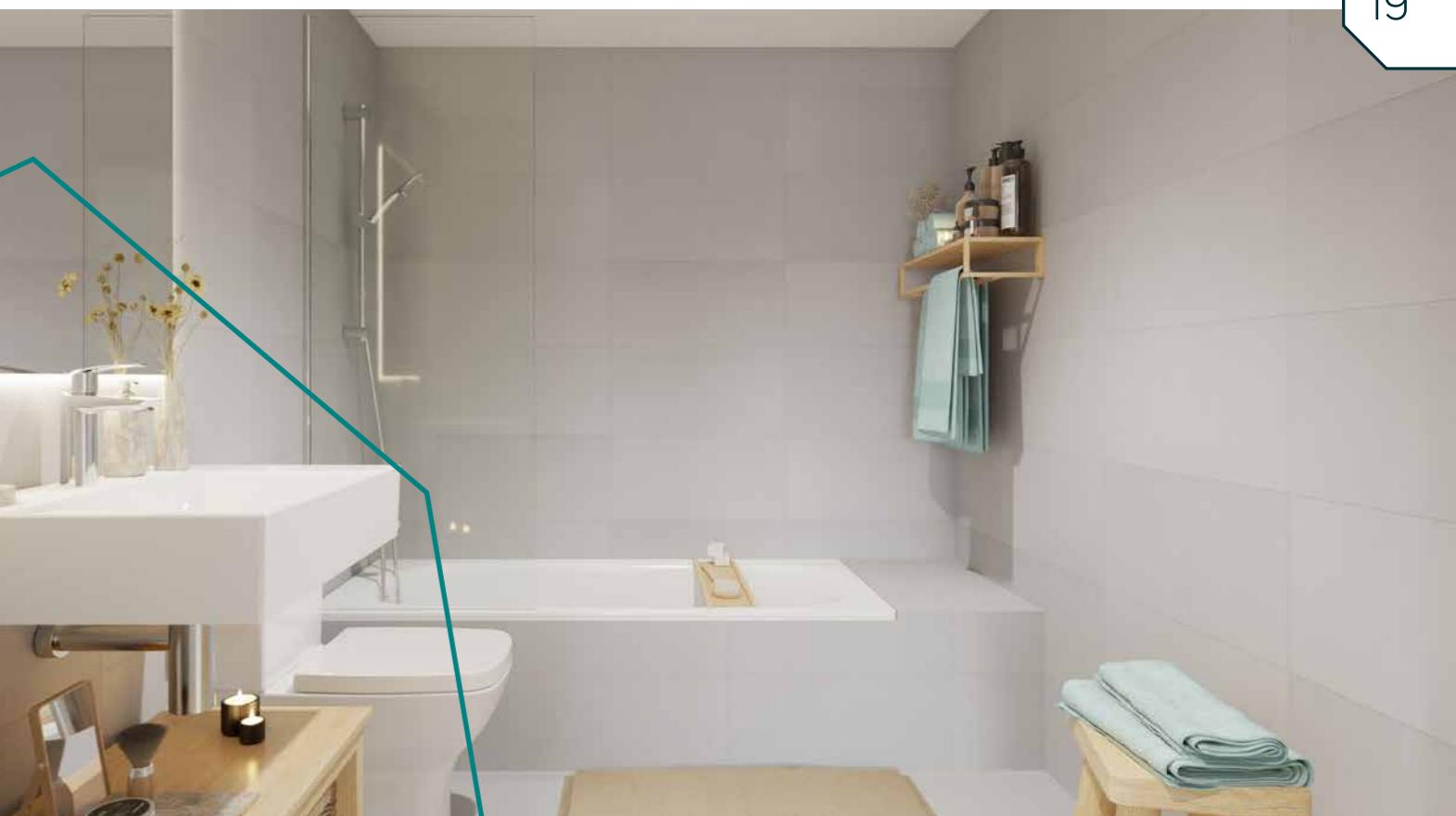
CULMIA  
Port  
Montjuïc

Descubre una cocina equipada con los mejores electrodomésticos para convertir cada momento culinario en una experiencia placentera. Además, disfruta de la comodidad de una o incluso dos plazas de estacionamiento por vivienda, facilitando tu movilidad diaria.

Sumérgete en espacios amplios y despejados, diseñados minuciosamente para ofrecerte el máximo confort y libertad en cada rincón. Con una baja densidad de viviendas en la zona, garantizamos privacidad y tranquilidad, creando un entorno exclusivo para tu nuevo estilo de vida.



17







## Un espacio para todos

Sumérgete en un mundo de comodidad en las zonas comunes de Culmia PortMontjuïc. Aquí, las áreas compartidas son mucho más que simples espacios: son el latido del corazón de esta comunidad residencial, donde cada día se transforma en una oportunidad para conectarse y disfrutar en armonía.

La promoción ofrece una piscina comunitaria que garantiza momentos refrescantes bajo el sol y vistas maravillosas tanto para niños como para adultos. Además, cuenta con un área de solarium ideal para disfrutar del baño y el sol en total tranquilidad.



Piscina Comunitaria  
en planta ático



Solárium

**CULMIA**

24

## Aspectos destacados

### Calificación energética

Aprovechamos todos los materiales y acabados para ofrecerte una vivienda sostenible y eficiente a largo plazo. Todo ello gracias a la incorporación de equipos y de un diseño de la envolvente mediante materiales que reducen el consumo energético. Esta promoción cuenta con una Calificación Energética B.

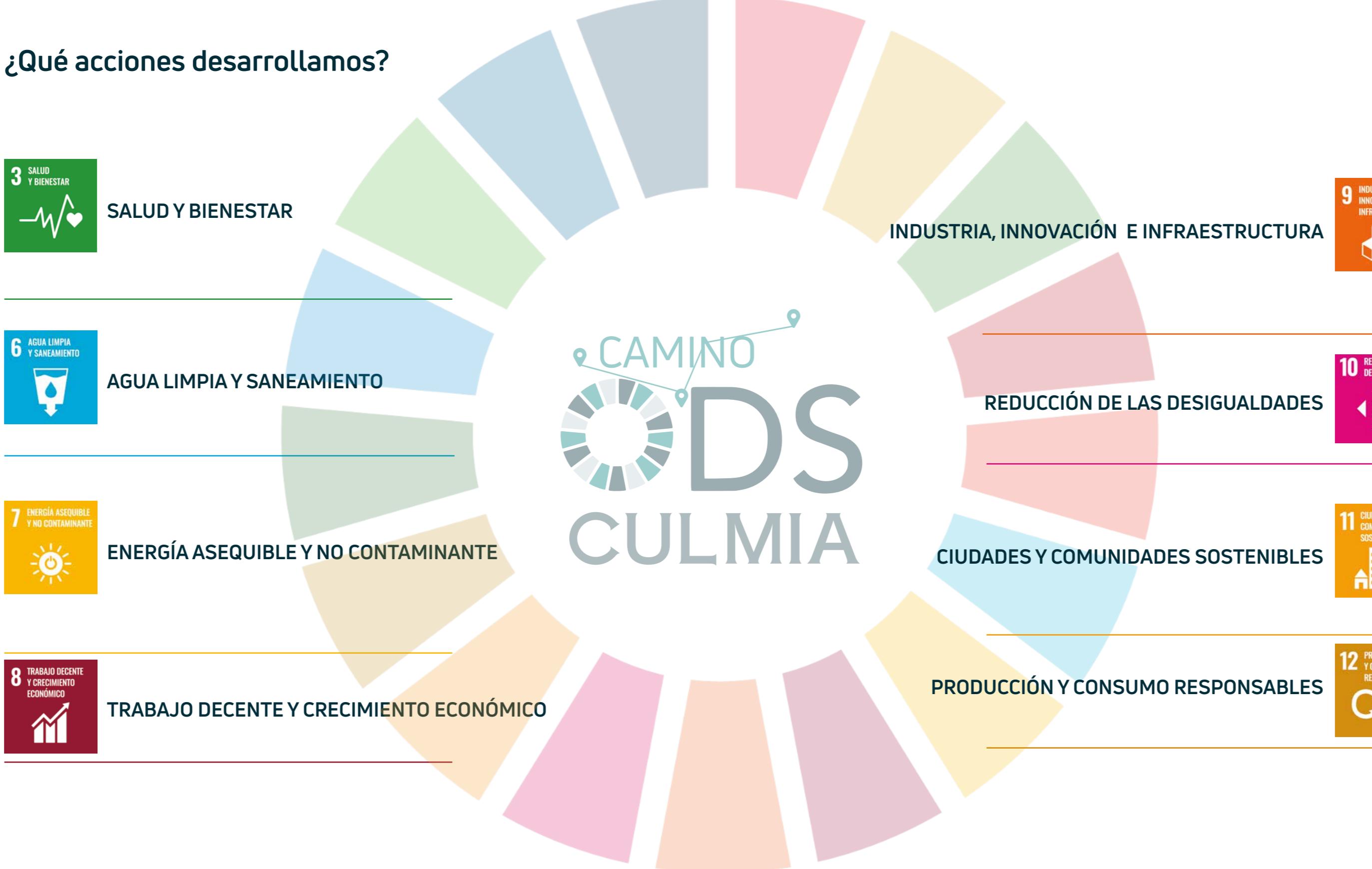
La calidad, el diseño y el ahorro están asegurados en Culmia Port Montjuïc.



CALCULADORA  
ENERGÉTICA



25



El sector de la construcción contribuye de modo significativo en el deterioro medioambiental del planeta, por lo que es clave dar un cambio de visión, un nuevo modo de construir, que respete las condiciones y los recursos que ofrece la tierra y se desarrolle de modo coherente con las necesidades de cada proyecto.

De todo ello surge JADE, la certificación propia de Culmia. Un esquema altamente exigente en criterios de sostenibilidad aplicado al sector residencial. Un esquema que permite definir los criterios mediante los cuales se va a diseñar y construir una vivienda alineada con las necesidades actuales de nuestro planeta y de las personas.

#### MOVILIDAD ACTIVA Y SOSTENIBLE



#### PARCELA ECOLÓGICA



#### USO RACIONAL DEL AGUA



#### ECONOMÍA CIRCULAR



#### USO RACIONAL DE LA ENERGÍA



#### TECNOLOGÍA Y DIGITALIZACIÓN



#### MOVILIDAD ACTIVA Y SOSTENIBLE



#### ENVOLVENTE SALUDABLE



#### CALIDAD DEL AIRE INTERIOR



#### CONFORT AMBIENTAL



Pasamos más del 80% de nuestro tiempo en espacios interiores y cada vez hay más estudios que relacionan las condiciones ambientales de los edificios con su impacto directo sobre la salud de las personas.

CUARZO nace con la idea de mejorar este aspecto, siendo una certificación propia, única y rigurosa en criterios de salud, un esquema que permite definir los criterios mediante los cuales se va a diseñar y construir una vivienda alineada con las necesidades actuales de las personas para su bienestar y salud. CUARZO pone especial atención en la calidad del aire interior, la ausencia de ruido, la buena iluminación natural y la selección minuciosa de los materiales empleados para favorecer la salud y bienestar de las personas.

Los datos de la siguiente ficha están basados en el proceso de certificación de JADE y CUARZO, y el nivel alcanzado es en Fase de Diseño, referente al Proyecto de Ejecución, pudiendo sufrir variaciones durante la obra que se recogerán en Fase Final.

29



#### MOVILIDAD ACTIVA Y SOSTENIBLE

Con el fin de apostar por un estilo de vida activo y de bajo impacto ambiental se tienen en cuenta en el diseño del proyecto, criterios en el fomento de sistemas de transporte alternativo (desplazamientos a pie, bicicleta y/o transporte público), el uso de vehículos de bajas emisiones, o bien la reducción de la necesidad de desplazamientos (opciones teletrabajo).



#### Fomento del transporte alternativo de bajo impacto ambiental

- Existe espacio y ganchos para colgar bicicletas en los trasteros, permitiendo el fomento de medios de trasporte activos y sostenibles.
- El 100% de las viviendas permiten la posibilidad de teletrabajo, con espacio para una mesa, silla y archivador/estantería, dotación de toma eléctrica y datos, además de disposición de iluminación natural y ventilación.

SOSTENIBLE  
ADAPTABLE



#### PARCELA ECOLÓGICA

Se tienen en cuenta medidas que apuestan por actuaciones respetuosas con el ambiente y la biodiversidad desde una perspectiva ecológica, incluyendo criterios en el cuidado de la flora y fauna autóctonas, la creación de espacios exteriores que las incorporen y las pongan en valor, en la gestión del agua de lluvia y en la reducción del efecto isla de calor y de la contaminación lumínica.



#### Soluciones destinadas al cuidado del medioambiente y de los seres vivos.

- Las viviendas cuentan con espacio exterior privado permitiendo conexión con el aire libre.
- Al menos el 80% de las superficies exteriores de la urbanización son en colores claros para reducir el efecto de isla de calor y su potencial sobrecalentamiento.
- La iluminación exterior está diseñada para no proyectar luz fuera de la parcela ni hacia viviendas vecinas, evitando molestias a los vecinos y la fauna nocturna.



## USO RACIONAL DEL AGUA

La disponibilidad de agua es un elemento fundamental para la vida, y debido a veranos cada vez más cálidos y secos, se antoja un recurso escaso, donde el ahorro y uso lógico del agua se convierte en imprescindible. Debemos centrarnos en la reducción del consumo de agua de los edificios durante su vida útil, tanto de uso interior de la vivienda como en el exterior.

### Medidas orientadas a la reducción y uso eficiente del agua

- Se incorporan grifos y sanitarios de bajo consumo, como griferías de lavabo con caudal de 5l/min e inodoros de doble descarga de 3-4.5l., reduciendo consumo de agua sin impactar en la experiencia del usuario.



## USO RACIONAL DE LA ENERGÍA

La energía es un bien básico, siendo fundamental crear viviendas bien aisladas para la zona climática que corresponda, permitiendo de este modo reducir la demanda energética optimizando la eficiencia de las instalaciones, y evitando emisiones de CO<sub>2</sub> a la atmósfera, principal responsable del cambio climático. Incorporar energías renovables también reduce las emisiones de CO<sub>2</sub>. Iluminación, ascensores y electrodomésticos deben tener máxima eficiencia.

### Edificios con menor consumo de energía y uso de energías renovables.

- Esta promoción reduce en al menos un 25% las emisiones de CO<sub>2</sub> respecto al límite exigido para obtener la calificación energética A, lo que supone un rendimiento muy superior al de una vivienda media.
- Elevado aislamiento térmico colocado por el exterior, eliminando puentes térmicos y aprovechando la inercia de la masa térmica interior del edificio.
- El edificio presenta una alta compacidad, lo que significa que conserva mejor la energía.
- Los ascensores de la promoción disponen de iluminación LED de bajo consumo y modo stand-by, lo que minimiza su consumo energético cuando están inactivos.



## ECONOMÍA CIRCULAR

Se entiende Economía Circular como un nuevo modelo opuesto a la actual Economía Lineal. En la Economía Circular, al final de la vida útil de los materiales o productos, éstos entran de nuevo en el ciclo de producción como materias primas secundarias, es decir, son reutilizados, reparados o reciclados, un proceso más lógico, eficiente y sostenible para las futuras generaciones.

### Compromiso con el reciclaje y la segunda vida de los materiales.

- Al menos el 70% de los residuos generados en la obra serán llevados a plantas para su reciclado.



## TECNOLOGÍA Y DIGITALIZACIÓN

Para hacer que nuestros edificios sean más dinámicos y digitales se premian técnicas de construcción industrializada y estandarizada, así como la inclusión de sensores y aplicaciones que permitan monitorizar y controlar las viviendas de manera digital. La flexibilidad y adaptabilidad de las viviendas para ser fácilmente transformables, también es un factor que se tiene en cuenta.

### Edificios más tecnológicos, flexibles, adaptables y conectados.

- La vivienda incorpora particiones interiores en seco, como sistemas de cartón-yeso (PYL), que permiten modificar la distribución aportando flexibilidad para adaptar los espacios.



#### DISEÑO ACTIVO

Esta categoría promueve la implementación de medidas para fomentar una vida activa en el edificio, cohesión e inclusión social promoviendo la convivencia, creando espacios de encuentro y diseñando la vegetación con criterios de biofilia para contribuir en su conjunto al confort, bienestar y salud de los usuarios.



#### Generación de zonas comunes que fomentan la convivencia en un entorno verde y saludable.

- Todas las escaleras y las rampas exteriores llevan pasamanos continuos, lo que contribuye a una mejor accesibilidad.
- Los elementos de las zonas comunes, como los buzones de correo postal o las botoneras de los ascensores, están adaptados para su fácil uso por personas con diversidad funcional.
- Visibilización del trabajo doméstico mediante la integración de la cocina en el salón.
- Se ha reservado un espacio para el tendido de ropa al aire libre en cada vivienda.
- Promoción con piscina y sala comunitaria, lo que genera la cohesión social de la comunidad.

## SMART SALUDABLE



#### ENVOLVENTE SALUDABLE

Se entiende como envolvente saludable aquella en la que se ha tenido especial cuidado en proteger el interior de contaminantes del subsuelo, en la capacidad de las fachadas de regular la humedad, y en la implementación de unas carpinterías y control solar que permiten protegernos del exceso de radiación y a la vez captar la energía solar, propiciando la sensación de confort y bienestar.



#### Soluciones constructivas para aportar máximo confort y bienestar interior.

- Se han elegido carpinterías de aluminio de alta eficiencia, mejoraran la eficiencia energética, siendo un elemento clave para la ventilación e iluminación. Además, el aluminio no emite contaminantes a altas temperaturas, siendo también un material reciclable.
- Todas las ventanas de las viviendas tienen persianas, incluidas las cocinas, lo que permite un control efectivo de la incidencia solar dentro de la vivienda



#### CALIDAD DEL AMBIENTE INTERIOR

Tanto los criterios constructivos como la selección de los materiales que conforman el espacio interior influyen notablemente en la calidad del ambiente interior. También la buena ventilación es determinante para asegurar unas características saludables del aire interior, facilitando los procesos biológicos, aumentando la satisfacción y el bienestar.



#### Selección de materiales y condiciones para una buena ventilación garantizando un aire interior de calidad.

- Se han seleccionado cerámicas con bajas emisiones radioactivas y que no están aditivadas con plastificantes, ofreciendo un ambiente interior más sano.
- Se han evitado paredes y techos con acabados plásticos, contribuyendo a un entorno más saludable y confortable.



## CONFORT AMBIENTAL

El confort ambiental en una vivienda viene determinado por los sistemas de iluminación natural o artificial seleccionados, por mitigar todo lo posible las fuentes de ruido y por prever una baja exposición a los campos eléctricos y magnéticos. No alterar la calidad del agua que llega a la vivienda teniendo unos materiales de distribución correctos, también contribuye al confort ambiental.

### Minimización de contaminación acústica y fomento de una iluminación natural y artificial óptima.

- Se han seleccionado luminarias con un índice de reproducción cromática (CRI) superior al 80% y un parpadeo muy bajo, consiguiendo una buena reproducción de los colores y evitando el cansancio de la vista.
- En los espacios comunes, se ha elegido luminarias tipo LED con temperatura de color neutra-cálida (3.000 o 2.700 °K) para aportar calidez y confort a los usuarios, evitando luces excesivamente frías.
- Los equipos de ventilación se instalan alejados de las habitaciones, para no perturbar el descanso.
- No se instala centro de transformación en el edificio, y los existentes se encuentran a más de 10 metros de las viviendas, alejando así la interferencia de los posibles campos eléctricos y magnéticos.
- Baja resistencia de la toma de tierra del edificio ( $<10\Omega$ ), correctamente conectada a todas las derivaciones y masas metálicas del edificio, garantizando una buena desviación de campos eléctricos al terreno.
- Acceso a internet por cable en el salón y dormitorios principales para tener la posibilidad de reducir la exposición a ondas electromagnéticas en el hogar.
- Se incorpora distribución de agua, tanto de zonas comunes como distribución interior, en polietileno multicapa, garantizando las mejores condiciones del agua en comparación con otros plásticos como el PVC.

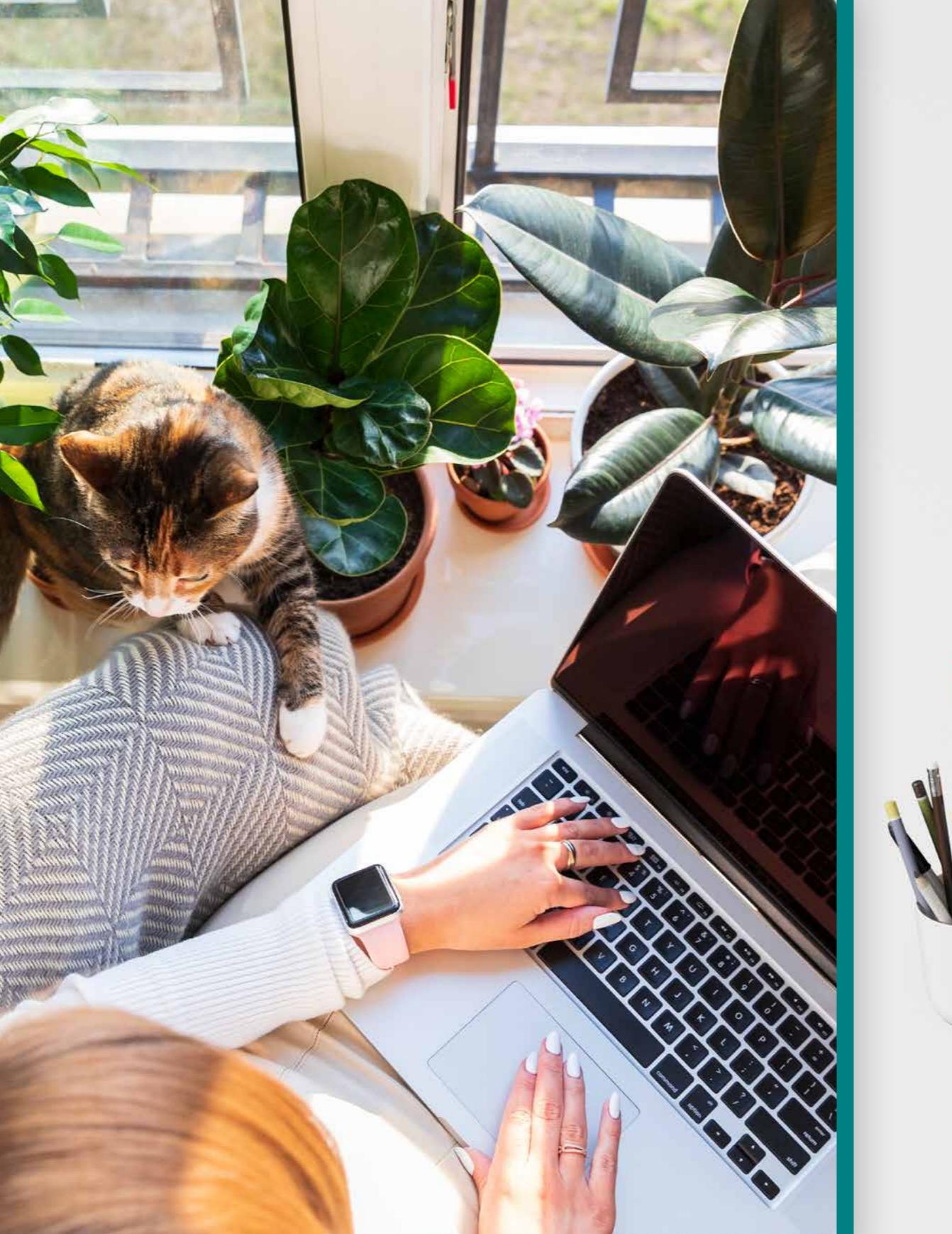


38



## Zenova

Zenova es nuestro servicio digital que simplifica y gestiona tus suministros para facilitarte todo lo relacionado con la compra de tu hogar.



## Visita Virtual

Disfruta de la experiencia que te ofrece Culmia para descubrir tu futura casa de una forma más inmersiva.

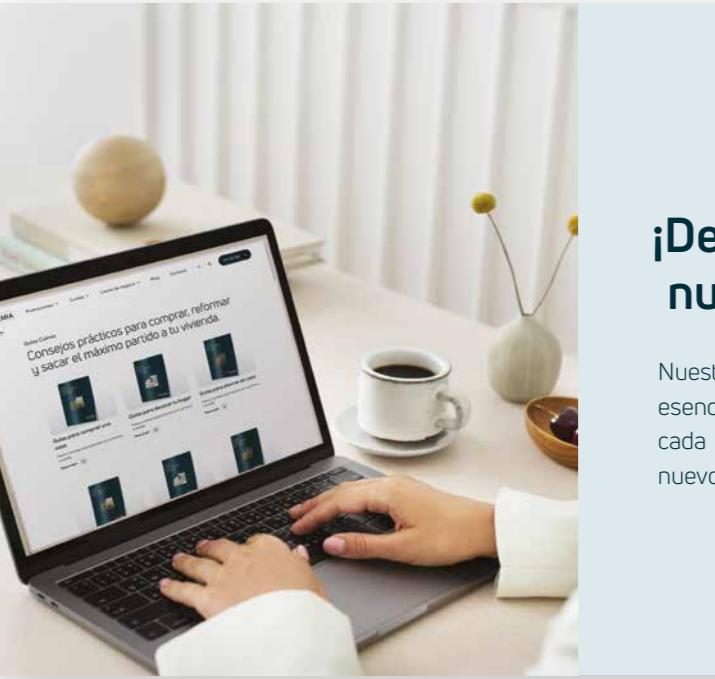
Observa el interior de la vivienda desde cualquier ángulo para apreciar con todo detalle sus calidades.

El destino a tu hogar está cada vez más cerca con Culmia.

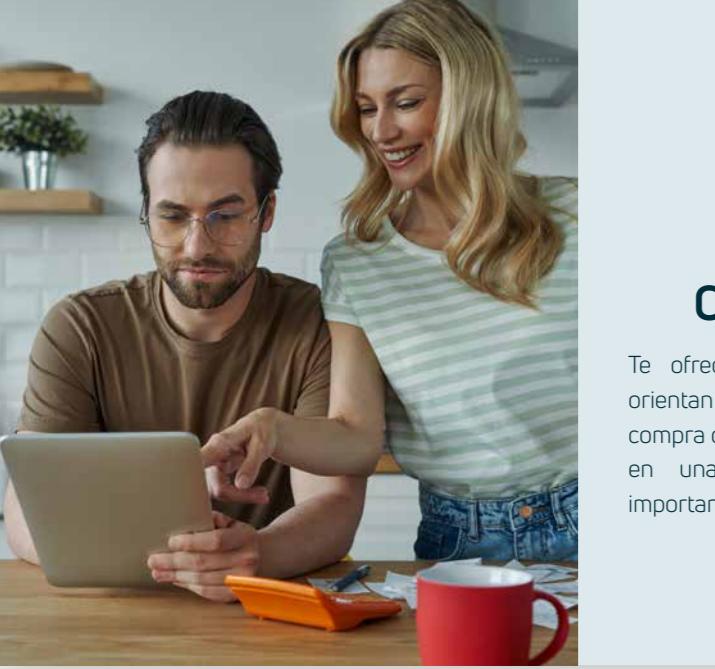
Para realizar la visita virtual en nuestra Web, escanea el siguiente Código QR:



39

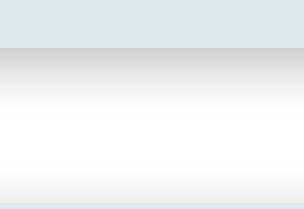


40

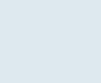


## ¡Descárgate aquí nuestras guías!

Nuestras guías te ofrecen consejos esenciales para acompañarte en cada paso hacia la compra de tu nuevo hogar.



Conoce más información



## Calculadoras

Te ofrecemos calculadoras que te orientan en los gastos asociados a la compra de tu vivienda, acompañándote en una de las decisiones más importantes de tu vida.



## Firma electrónica

Ofrecemos un sistema digital seguro que permite firmar reservas y contratos desde cualquier lugar, cumpliendo la normativa y facilitando la vida de nuestros clientes.



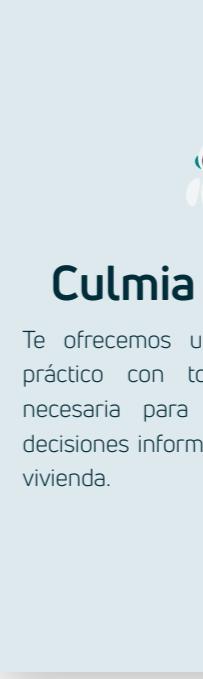
## Spa-peleo

Es un espacio que simplifica el proceso de compra de vivienda, donde María Paz explica con humor conceptos inmobiliarios complejos para convertir dudas en respuestas claras.



## Culmia Academy

Te ofrecemos un curso gratuito y práctico con toda la información necesaria para ayudarte a tomar decisiones informadas al comprar una vivienda.

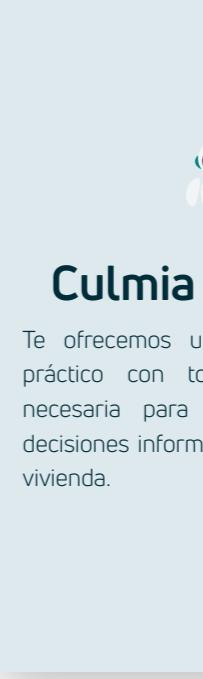
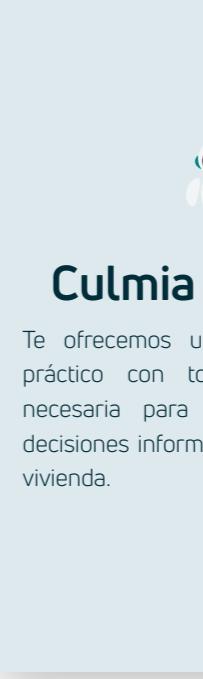
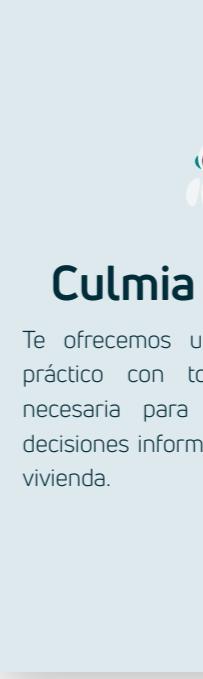


41



## Customer Experience

¡Déjanos tus estrellas, queremos saber tu opinión!



## Spotify

Si tu casa fuera una canción ¿cómo sonaría?



# Tenemos una historia que contar

## Quiénes somos

Somos una plataforma de gestión de proyectos inmobiliarios líder en España.

Desarrollamos vivienda de compraventa (BTS), vivienda de alquiler (BTR), vivienda asequible y gestión del suelo, ofreciendo soluciones adaptadas a las necesidades actuales del mercado. Desde 2013 hemos entregado más de 8.000 viviendas en las principales ciudades del país.

Contamos con un equipo multidisciplinar de 150 profesionales repartido por 3 delegaciones y 10 oficinas en toda España.

42



Conoce más  
sobre nosotros

**2011**

Banco Sabadell  
inicia su actividad  
inmobiliaria.

**2016**

Inicio de la prestación  
de servicios de  
promoción delegada  
para propietarios de  
suelo.

**2018**

Banco Sabadell segregó sus  
actividades de comercialización  
y promoción inmobiliaria,  
dando origen a Solvia como  
comercializadora y a SDIN  
Residencial como promotora.

**2013**

La entidad consolida su  
estructura y capacidades  
promotoras.

**2020  
CULMIA**

SDIN Residencial pasa  
a llamarse CULMIA.

**2022**

Entrega de 210 viviendas BTR a  
DWS en La Marina del Prat Vermell  
(Barcelona).

Compra de suelo para el  
desarrollo de 300 viviendas en  
Morales (Málaga).

Creación de certificados propios  
de sostenibilidad (Jade) y salud  
(Cuarzo).

Compra de suelo para el  
desarrollo de un total de 1.050  
viviendas en ARPO Pozuelo.

**2024**

Concesión de dos lotes del  
Plan de Vivienda Asequible de la  
Generalitat Valenciana con 221  
viviendas.

Acuerdos: permuta con Ailseda  
y coinversión con Alterna para  
el desarrollo de viviendas en  
Madrid (10) y Sanxenxo (76)  
respectivamente.

Compra de suelo para el  
desarrollo de un total de 748  
viviendas en Retamar y 63  
viviendas en Santa Olaya (Gijón).

**2025**

Concesión de los lotes 3, 4 y 5 del Plan  
Suma Vivienda del Ayuntamiento de Madrid  
con 774 viviendas.

Acuerdos: permuta mixta y conversión  
con Patrón para desarrollar viviendas  
en Pontevedra (45) y Cataluña (168)  
respectivamente.

Entrega de 351 viviendas BTR a CBRE  
Investment Management en Badalona  
(Barcelona).

Compra de suelo para el desarrollo de 134  
viviendas en Valdecarros (Madrid).

Entrega a DWS de las 1.763 viviendas del  
Plan VIVE I.

43

Destino,  
tu hogar.

Calle de los Ferrocarriles Catalanes, 21  
Sants-Montjuïc, 08040 Barcelona

900 929 282  
[culmia.com](http://culmia.com)



**CULMIA**

Este documento ha sido elaborado a partir de un proyecto básico y, en consecuencia, puede sufrir modificaciones por requerimientos técnicos y/o a instancia de las administraciones públicas competentes. Asimismo, toda la información gráfica (ímágenes, mobiliario y su distribución, etc.) tiene una finalidad puramente comercial y, por tanto, su carácter es informativo y orientativo, careciendo de valor contractual y/o precontractual. A los efectos oportunos, el Promotor manifiesta que su actuación se adecua y adecuará a las disposiciones previstas en el Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Así, las cantidades entregadas por el/los Comprador/es a cuenta del precio durante la edificación, junto con los intereses legales correspondientes, se garantizarán por el Promotor mediante aval bancario emitido por una entidad de crédito debidamente autorizada, y serán depositadas en una cuenta especial abierta por el Promotor. Los estatutos de la futura comunidad de propietarios serán entregados al comprador con anterioridad a la firma de la escritura de compraventa.