



# “VillaluZ”

Villaluz Sociedad Cooperativa pretende la edificación de 12 viviendas adosadas con garaje comunitario en Régimen de VPO. El solar es municipal y está situado en el Paseo Victorio Macho 120 de Palencia, junto al parque de la Carcavilla de San Antonio y la zona de la Miranda.

La promoción es para viviendas en condiciones de Régimen General de VPO de la JCyL y se corresponde con viviendas de 90 m<sup>2</sup> útiles con 2 garajes y 2 trasteros.



**SOLAR:** El solar donde se edificará la promoción está en la calle Paseo Victorio Macho nº 120 de Palencia. Actualmente, el solar es municipal y se solicitará al Ayuntamiento el anuncio mediante concurso público para su adquisición, como he ha hecho en las otras 5 promociones anteriores.

**SOCIOS:** La cooperativa solo la pueden formar 12 socios con ingreso de capital social de 6.000€ en la cuenta de la cooperativa.

**SORTEO:** Como las superficies de las viviendas son las mismas y solo varían los jardines, la asignación será mediante sorteo ante notario y delante de todos los socios interesados en junta. Este sorteo se realizará una vez adquirido el suelo y obtenida la licencia de obras

**MEMORIA DE CALIDADES.** Las viviendas cuentan con excelentes calidades como ventanas PVC Climalit blancas, puertas blancas, pintura lisa, calefacción de Gas individual y ACS por Aerotermia al 50%, parquet flotante, alicatados en gres primera calidad, falso techo de escayola en pasillos, cocina y baños.

**MEJORAS PARTICULARES** En el caso de las mejoras se realizarán mediante contrato privado de mejoras entre la constructora y particular sin afectar a los socios, cooperativa ni la gestora.

**APORTACIONES Y PAGOS** Los clientes que estén interesados en adquirir una vivienda se comprometen a realizar los siguientes pagos:

- *La aportación inicial será de 6.000€ para la admisión como socio*
- *El trimestre en el que se formalice la escritura compra del suelo será de 40.000.*
- *El resto de las cantidades para la edificación serán realizados mediante financiación con la entidad que la gestora estime más conveniente.*



**PROCESO** El proceso para la adquisición y edificación es el siguiente:

- 1- Formación de la cooperativa con el ingreso del capital por los socios
- 2- Revisión por la Entidad Financiera de la viabilidad de los socios
- 3- El suelo es anunciado por el Ayuntamiento de Palencia en concurso público
- 4- La cooperativa se presenta al concurso del Ayto para la compra del suelo
- 5- Los socios aportan el dinero para la compra del suelo y firma de contratos adhesión
- 6- En caso de ganar el concurso se escritura el suelo a nombre de la cooperativa
- 7- Se presenta proyecto de obra en el Ayuntamiento para pedir licencia de obras
- 8- Se obtiene licencia de obras y se formaliza el préstamo promotor
- 9- Se inician las obras y se entrega aval bancario a los socios
- 10- Se celebra junta, aprobación de cuentas y sorteo de viviendas
- 11- Se visan los contratos en la JCyL y se entregan las viviendas.
- 12- Pasado un año se liquida la cooperativa y se devuelve el capital social sobrante.



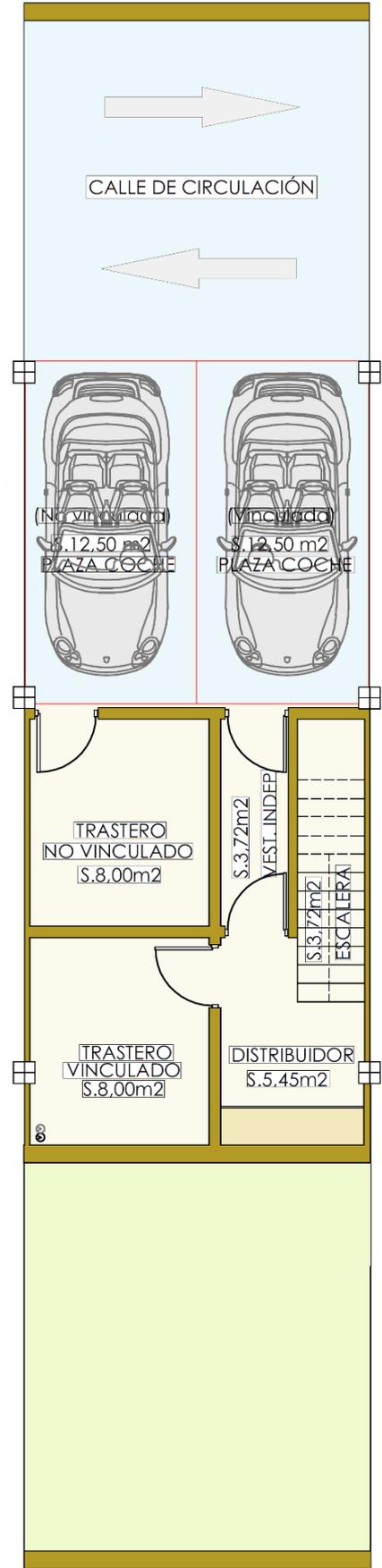
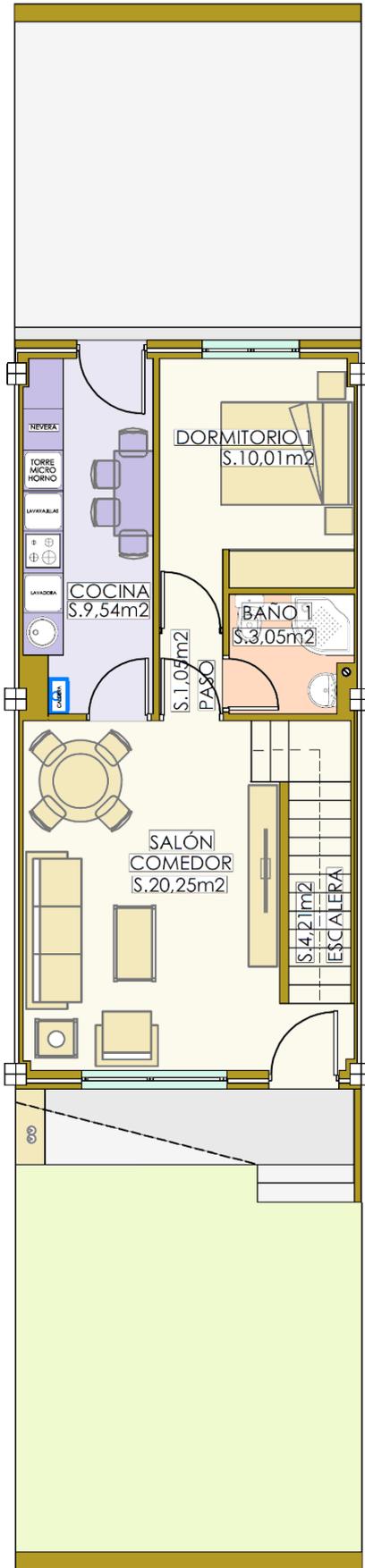
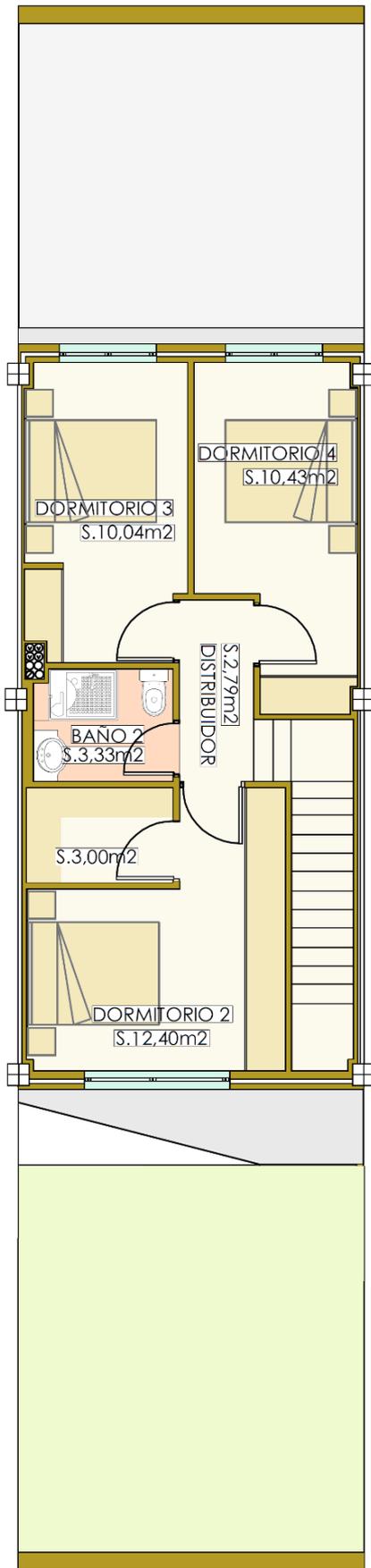
**AVALES** En el momento del inicio de la obra y obtenido el préstamo promotor, se entregará aval bancario de la cantidad entregada para la compra del suelo.

**DOCUMENTOS A ENTREGAR** Los socios de la cooperativa recibirán electrónicamente toda la documentación que precisen, mediante email o disco de memoria.

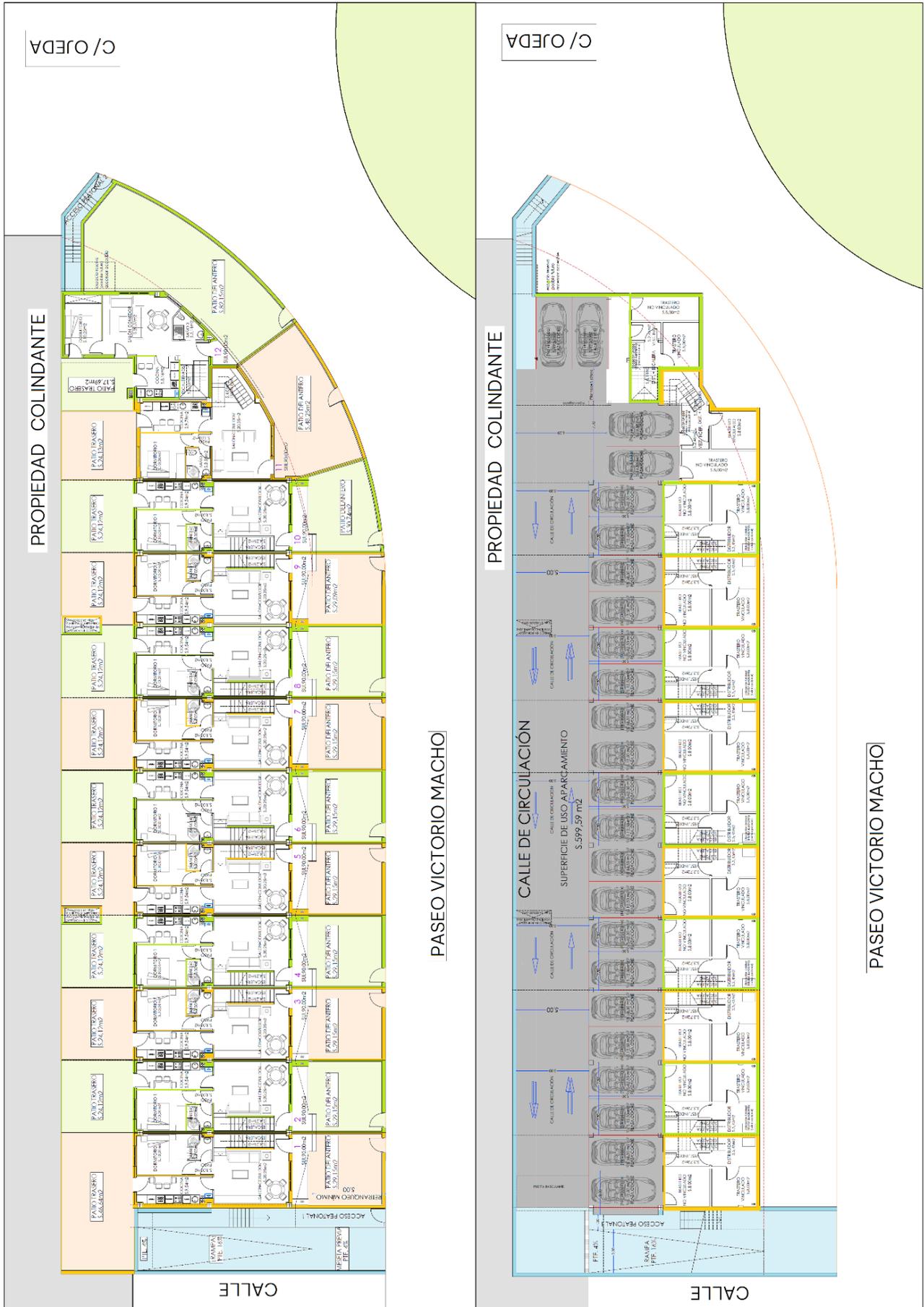
**ADMISION COOPERATIVISTAS** Los socios deberán facilitar la documentación necesaria para enviar a la Entidad Financiera. Si la entidad rechaza al cooperativista por sus condiciones financieras, se le devolverá la cantidad sin penalizaciones mutuas.

**PENALIZACIONES** Los socios que decidan abandonar la cooperativa perderán la cantidad entregada como capital social, siempre que no sea una causa de fuerza mayor. El resto de cantidades entregadas serán restituidas en el momento de que se encuentre un sustituto.

**PLANO DE VIVIENDA TIPO**



**PLANOS DE PLANTA BAJA Y SOTANO**



## PRECIO Y FORMA DE PAGO

En caso de estar interesado en adquirir una vivienda, el precio es de 214.150€+IVA

PRECIO	IVA	TOTAL
214.150,00	21.415,00	235.565,00

La forma de pago se abona de la siguiente manera:

INGRESO CAPITAL SOCIAL	6.000,00
APORTACION COMPRA DEL SUELO	44.000,00
ENTREGA VIVIENDAS IVA INCLUIDO	191.571,22

### Requisitos legales viviendas - VPO - LEY 9/2010

El precio de venta es el marcado por los módulos de la JCyL para la Vivienda de Protección Pública. Según el siguiente cuadro:

m2 / Útiles	TIPO	€/M2 - VPG	PRECIO MAXIMO
90	VIVIENDA	1652,44	148.719,60
25	GARAJE	991,464	24.786,60
25	GARAJE NO VINCULADO	991,464	24.786,60
8	TRASTERO	991,464	7.931,71
8	TRASTERO NO VINCULADO	991,464	7.931,71
	<b>TOTAL</b>		<b>214.156,22</b>

### Artículo 63. Destinatarios de las viviendas de protección pública.

1.- Los destinatarios o usuarios que adquieran o arrienden una vivienda de protección pública serán personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que cumplan los siguientes requisitos: a) Estar inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Protección Pública de Castilla y León, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente. b) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, y, en caso de compra, no inferiores a una vez el IPREM, calculados con los criterios que se determinen mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda. c) No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda en España, o que siendo titular de tales derechos no pueda ocupar la vivienda por causas que no le sean imputables, incluidas situaciones de proindiviso o aquellas otras en el que el puesto de trabajo se localice a más de 50 kilómetros de la vivienda. No obstante, podrán ser titulares de otras viviendas las familias que necesiten una vivienda de mayor superficie por el aumento del número de sus miembros, así como las personas mayores de 65 años, las personas con movilidad reducida y las víctimas de violencia de género o del terrorismo, cuando se trate de acceder a otra vivienda más adaptada a sus necesidades. En todos estos casos, la vivienda anterior deberá ser vendida o alquilada dentro del plazo de un año a contar desde la firma del contrato de compraventa o alquiler de la vivienda nueva; este plazo podrá prorrogarse cuando la vivienda anterior no haya podido ser vendida o alquilada por causas no imputables al interesado. 2.- Los requisitos señalados en el apartado anterior deberán cumplirse por los destinatarios de la vivienda en la fecha en la que se solicite el visado del contrato de compraventa o arrendamiento, excepto los autopromotores, que deberán cumplirlas en el momento de solicitar la declaración de actuación protegida o la calificación.

### LEY 9/2010 Artículo 32. – Cantidades anticipadas.

4.- Excepcionalmente, en las promociones de viviendas realizadas por cooperativas de vivienda, comunidades de propietarios o cualquier otra entidad cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios o arrendatarios de las viviendas, podrán percibirse de los interesados además de lo recogido en el apartado anterior las cantidades precisas para la adquisición del suelo en el que se emplazarán las viviendas.

### LEY 9/2010 Artículo 33. – Constitución de las garantías de las cantidades anticipadas.

4.- Las cooperativas de vivienda, comunidades de propietarios –o cualquier otra entidad, cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios o arrendatarios de las viviendas–, que perciban de los socios y comuneros cantidades anticipadas para la adquisición del suelo y la construcción de las viviendas, las depositarán en cuenta especial de titularidad del vendedor, con separación de otra clase de fondos, y sólo podrán disponer de las mismas para atender los gastos derivados de la construcción de las viviendas.

### MEMORIA DE CALIDADES

**CIMENTACIÓN.** Cimentación mediante losa de hormigón armado y, de acuerdo con los estudios geotécnicos realizados y con el Proyecto de Ejecución desarrollado por la dirección facultativa. Muros de contención de hormigón. **ESTRUCTURA Y FORJADOS.** La estructura se realizará mediante pórticos de hormigón armado y forjado unidireccional de viguetas armadas y bovedillas en plantas.

**CUBIERTA.** Cubierta plana, con grava y Aislamiento térmico y acústico en cumplimiento de la normativa en vigor

**CERRAMIENTOS EXTERIORES (FACHADAS).** Cerramiento exterior en acabado continuo de dos colores blanco y gris con mortero a color, combinando colores y acabados, marcando despiece de fachadas y huecos según diseño del proyecto. Aislamiento térmico y acústico en cumplimiento de la normativa en vigor.

**DIVISIONES INTERIORES.** Paramentos verticales interiores a base de pladur en distribución de viviendas, y bloque cerámico de termo arcilla o similar en divisiones de viviendas para mejorar el aislamiento acústico. Paramentos horizontales (techos) guarnecidos y enlucidos de yeso a buena vista para posterior pintado. Paramentos verticales guarnecidos y enlucidos de yeso a buena vista con guarda vivos en las aristas para posterior pintados.

**CARPINTERÍA EXTERIOR.** Carpintería de PVC con ventanas practicables y oscilobatientes en color blanco. Persianas de lamas de aluminio lacadas inyectadas en poliuretano en dormitorios y salones. Doble acristalamiento con cámara de aire Climalit o similar.

**INSTALACIONES.** - Fontanería y aparatos sanitarios. Las instalaciones de agua fría y caliente en locales húmedos de la vivienda se realizará con tubería de cobre o polietileno reticulado, los desagües serán de PVC. Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada blancos, marca ROCA o similar. Grifería será monomando en baños y aseos de la marca ROCA o similar. Uno con plato de ducha y otro con bañera - Calefacción y agua caliente. Caldera individual de gas natural, mixto para calefacción y producción de agua caliente sanitaria, marca ROCA o similar. Sistema de calefacción por radiadores. Termostatos según Reglamento. Placa solar y depósito de agua caliente en apoyo de calefacción y según normativa vigente. - Electricidad. Determinación del número de circuitos y puntos de utilización, según la Instrucción Técnica complementaria ITC-BT-25 del Reglamento de Baja Tensión. - Comunicaciones. Se dotará a la vivienda de todos los servicios de telecomunicaciones regulados según

normativa en vigor, TV y FM, Telefonía + R.D.S.I. y T.L.C.A. Tomas de teléfono y televisión en cocina, salón y todos los dormitorios.

**REVESTIMIENTOS INTERIORES.** Pintura plástica lisa color suave en paramentos verticales. Pintura plástica lisa en techos de toda la vivienda en color blanco. Falso techo de escayola lisa en todas las dependencias que así lo precisen.

**ALICATADOS.** Alicatados hasta el techo en azulejo de 1ª calidad a elegir por la dirección facultativa en zonas húmedas de cocina y baños.

**PAVIMENTOS.** Gres cerámico 1ª calidad en cocina y baños. Tarima flotante de roble en el resto de la casa, con rodapié de 7 cm a juego. Pavimento de baldosa de gres para exteriores. Todos los materiales serán a elegir por la dirección facultativa. **CARPINTERÍA**

**INTERIOR.** Puerta de acceso a vivienda blindada con cierre de seguridad, acabada interiormente en color blanco. Puertas de paso de toda la vivienda acabadas en color blanco. Puertas de salón y cocina con vidriera.

**ACCESO, CERRAMIENTO Y APARCAMIENTO DE LA VIVIENDA.** Cerramiento de parcela con puerta independiente para acceso de personas según diseño de proyecto. Cerramiento a la calle con muro de termo arcilla y recubierto de cotegrán y valla de vidrio translúcido, resto de vallas serán electro-soldadas

**JARDINERÍA.** No se incluye en la obra, excepto una toma de agua y energía eléctrica.



#### IDEAS DE MEJORAS OPCIONALES:

Aeroterminia / Preinstalación Placas Solares / Suelo Radiante / Parquet Cerámico / Triple Vidrio / Tercer Baño Completo / Persianas Eléctricas Motorizadas / Videoportero / Puertas Correderas

#### NOTA IMPORTANTE

*\* El presente documento, las imágenes, planos y videos publicitarios no son vinculantes contractualmente. \*\* La memoria de calidades puede variar por instrucciones de la dirección facultativa o decisiones de la gestora para la mejora marcha de la obra. \*\*\* Las mejoras opcionales son ideas para contratar con la constructora de las que nada tiene que ver la gestora ni el resto de cooperativistas, no siendo obligatorias ni vinculantes.*

