



# **SELVASENY LLARS**





## Quiénes somos?

La cooperativa SELVASENY LLAR será una entidad sin ánimo de lucro e se inscribirá en el registro de Cooperativas de Cataluña, para promover viviendas a precio de coste y con ventajas únicas a través de Comunidades de Propietarios estructuradas dentro del marco del sistema cooperativo.

SELVASENY LLAR nace del impulso de un grupo de profesionales de diferentes ámbitos y con un fuerte espíritu de cambio que, delante de las necesidades actuales de vivienda de calidad a precios accesibles, deciden impulsar, en Girona y para Girona, una vía alternativa para facilitar viviendas a los ciudadanos.

Las bases que fundamentan la Cooperativa SELVASENY LLAR son las siguientes:

## Misión

Facilitar a los socios según sus necesidades viviendas, libres o protegidas.

## Visión

Promover viviendas de la mejor calidad a precio de coste.

## Lema

Nuestro lema es: **LLARS AMB SENY.**



1. **Servicio:** Entendiendo por servicio la disposición y la voluntad de atención a las necesidades de los socios en cuanto a su vivienda.
2. **Compromiso:** de los socios respecto a su voluntad de acceso a una vivienda a través del sistema cooperativo, y para los socios por parte de la cooperativa, por tal de facilitar esta necesidad.
3. **Profesionalidad:** Aportar un servicio y producto de calidad óptima con todo el rigor y control necesario para conseguir la satisfacción del socio.
4. **Participación:** Voluntad de diálogo y comunicación con el socio por tal de implicarlo en el proceso de promoción de su vivienda.
5. **Innovación:** Disposición de anticipación por tal de dar respuesta a las necesidades de los socios.
6. **Transparencia:** Responsabilidad y claridad en la información y conocimiento sobre el proceso de desarrollo de la promoción con tal de aportar una total transparencia al socio.
7. **Permanencia:** Voluntad clara de permanencia en el tiempo por tal de preservar el conocimiento y la experiencia que SELVASENY LLAR aporta a la sociedad.



## **La cooperativa SELVASENY LLAR y su Consejo Rector**

El órgano sobre el cual se sostendrá la cooperativa SELVASENY LLARS, dándole fuerza y entidad es su Consejo Rector, que estará formado por los siguientes miembros:

**Presidente**

**Secretario**

**Consejero Rector**

**Consejero Rector**

**Interventor de cuentas**

Por otro lado la cooperativa SELVASENY LLARS ha confiado en la gestión de VILA CUIXART ASSOCIATS Gestió Inmobiliaria, que con sus mas 30 años de experiencia en el sector, le da la estructura y los recursos necesarios para desarrollar los proyectos que se presenten.

## **Qué es una Comunidad de Propietarios que se establece bajo el marco jurídico del sistema cooperativo?**

Una Comunidad de Propietarios es una agrupación de personas que tienen el objetivo común de acceder a la propiedad de una vivienda a precio de coste y que se establecen dentro del marco jurídico del sistema cooperativo para poder disfrutar del máximo valor añadido. Estas personas, entonces, se agruparán en forma de organización sin ánimo de lucro con una legislación y estructura marcada y amparada por la Ley de cooperativas de Cataluña 18/2002 de 5 de julio.

### **Los 8 pasos del sistema cooperativo:**

1. Personas con necesidad de una vivienda con características comunes.
2. La cooperativa SELVASENY LLAR se hace eco y adquiere, con el apoyo de la Administración y/o de una entidad financiera, un solar adecuado, a estas necesidades que permitirá promover las viviendas a través de la constitución de lo que se nombrará una Fase Cooperativa (o Comunidad de Propietarios).
3. La cooperativa negociará con la entidad financiera, de manera conjunta con la financiación de la obra, una hipoteca común para todos los socios. Al inicio del proceso, todos los socios se subrogan a la hipoteca que se pactó inicialmente, consiguiendo a menudo condiciones ventajosas, la cooperativa adjudicará la parte proporcional del Solar a sus socios delante de Notario.
4. La cooperativa SELVASENY LLAR, organización sin ánimo de lucro y de estructura reducida, contrata los servicios de una gestora, en este caso VILA CUIXART ASSOCIATS Gestió Inmobiliaria. A partir de entonces, será VILA CUIXART ASSOCIATS Gestió Inmobiliaria, quien se encargará de todo el proceso de desarrollo de la obra (análisis de viabilidad, gestión y desarrollo del proyecto hasta la finalización de la obra, comercialización y servicio de atención al socio, entre muchos otros). Evidentemente, este proceso se lleva a cabo en constante contacto con el Consejo Rector de la Cooperativa, el Consejo de Fase y los socios.
5. Paralelamente, los socios eligen entre sus miembros a aquellos que formarán el Consejo de Fase, órgano regulador y representativo de todo el colectivo de socios. Este órgano será directamente informado de cada paso en la evolución de la fase cooperativa. Por otro lado, anualmente se celebrará una Asamblea General de la Fase Cooperativa en la que asistirán todos los socios.
6. Una vez finalizado todo el proceso de obra, y después de haber hecho las visitas necesarias de seguimiento y finalizados los procesos de personalización y calidad, la Cooperativa adjudicará las viviendas a sus socios ante notario.
7. Finalmente, se procederá al servicio de post entrega de las viviendas y, una vez concluido y obtenido el objetivo fundamental de los socios, se dará de baja la comunidad de propietarios o fase cooperativa.
8. Los costes de legalización, impuestos y tasas derivadas de las escrituraciones y / o subrogaciones, así como registros y liquidaciones serán por cuenta de los Socios Cooperativistas según los coeficientes de propiedad asignados desde el inicio de las adjudicaciones.



## Qué nos diferencia?

La Cooperativa SELVASENY LLAR es una vía diferente de acceso a la vivienda con ventajas únicas y distintivas:

- **Viviendas a Precio de Coste:** El marco no lucrativo de la cooperativa SELVASENY LLAR hace posible que pueda adjudicar a sus socios viviendas a precio de coste, sin el margen del promotor.
- **Personalización:** Para dar el máximo valor añadido a sus socios, la cooperativa SELVASENY LLAR ofrece un servicio que es la adaptación total de la vivienda a las necesidades reales de cada persona. Se pone así a disposición del socio un equipo de técnicos interioristas que le asesorará en todos los detalles de la que será su casa le ayudará a distribuir espacios según sus necesidades y escoger los acabados entre otros dentro de la calidad estándar que se contrata. Todo para poder disfrutar de un hogar a su medida.
- **Mejorar el Producto final:** Los socios pueden mejorar los estándares pactados asumiendo ellos el sobre coste de ejecución de las partidas modificadas, siempre presupuestando dichas modificaciones y aprobándolas contractualmente con el constructor antes de su ejecución y haciendo el socio cargo del pago de dichas mejoras o cambios.
- **Transparencia y Participación:** Como cooperativa de viviendas el socio no compra, sino que realiza la autopromoción de su hogar. Esta diferencia supone que el socio adquiere una vivienda a precio de coste y que, además, participa, en todo momento, del proceso y seguimiento de la obra con toda la información sobre el coste de cada partida y la consiguiente aplicación de costes.
- **Aportaciones Progresivas:** Entendiendo que la prioridad es facilitar el acceso a la vivienda, desde SELVASENY LLAR, se creara un Plan de Financiación que los socios aportarán una pequeña cantidad inicial y una cuota lineal mensual para cubrir las necesidades de la obra hasta su finalización.
- **Marco legal propio:** Una cooperativa de viviendas es una organización sin ánimo de lucro con una legislación y estructura específica, y amparada por la Ley de cooperativas de Cataluña 18/2002 de 5 de julio.
- **Gestión auditada anualmente i Patrimonio independiente para cada Fase Cooperativa:** Las cooperativas de vivienda son reguladas y analizadas anualmente tanto en su globalidad como cooperativa, como de manera independiente para cada una de sus Fases. De esta manera, se consigue un absoluto control de la gestión y estanqueidad entre las diversas promociones.
- **Acabados de Marca:** SELVASENY LLAR ofrece, en todas sus promociones, acabados con marcas de prestigio, buscando, en todo momento, la mejor relación calidad precio.
- **El Sentido de Comunidad :** El sistema cooperativo permite adaptar sus servicios a la demanda real, trabajando sobre un crecimiento sostenido de la población y de sus necesidades de vivienda. Por otra parte, el socio no sólo cumple su derecho fundamental de vivienda, sino que también entra a formar parte de un modelo social y sostenible que supone un avance hacia el sentido de comunidad en el seno de nuestra sociedad.

## Proyectos de SELVASENY LLAR

SELVASENY LLAR quiere desarrollar proyectos tanto en Protección Oficial como en libre en Girona y Barcelona. En este sentido, procurará dar soluciones a los ciudadanos por tal de facilitar su acceso a la vivienda.

Una línea de actuación será el trabajo en zonas donde el desarrollo turístico dificulta el acceso a una vivienda por parte de los ciudadanos y ciudadanas residentes. Es el caso de municipios como los de Calonge y Sant Feliu de Guixols, con quien SELVASENY LLAR firmará, en breve, un convenio de colaboración para desarrollar viviendas.

Por otra parte, el primer proyecto de la cooperativa y que ya se está desarrollando es una promoción de viviendas a precio de coste en el municipio de Calonge, pueblo que pretende dar opción a que las personas puedan acceder a la vivienda que necesitan y desean sin que el coste sea un obstáculo.

## SELVASENY LLAR - CALONGE

Situado al pie del macizo de les Gavarres, a 2 Km de la costa, la vila de Calonge es el centro histórico del municipio. Cabe destacar el itinerario que recorre el castillo medieval (s. XII-XIII), la iglesia de Sant Martí y la curiosa calle del Càlcul. Podemos continuar el paseo por el entramado de calles y callejones que envuelven el núcleo urbano y sus murallas. Podemos disfrutar también de las exposiciones (pintura, fotografía)

El municipio de Calonge, situado al extremo sur de la comarca del Baix Empordà, al límite con la comarca de la Selva, tiene una extensión de 33,5 km<sup>2</sup> y una población, en el año 2009, de 10.500 habitantes. Por su forma geométrica, el termino recuerda un anfiteatro: rodeado de montañas por todos lados menos por la zona que, llamada localmente "el pla", delimita con la bahía. Al norte, Calonge linda con Vulpellac; al noreste, con Palamós; al sur, con Platja d'Aro y al oeste, con Santa Cristina d'Aro y Cruïlles.














## “CAN JOANET” (Calonge)

CAN JOANET es una promoción de 17 pisos, mas 9 pisos duplex y 23+ 3 plazas aparcamientos que busca un estándar de calidad elevado y trabaja con espacios luminosos y abiertos a la luz, con acabados de 1ª calidad.

Las viviendas cuentan desde 1 a 3 dormitorios, cocina con office o americana, un baño o aseo completos. Su distribución está pensada prestando especial a la funcionalidad de los espacios de las zonas de día y noche, así como la apertura de un gran patio interior para dar a los hogares la luz para el aprovechamiento de los espacios interiores. Todas las viviendas cuentan con balcón o terraza, e incluyen la opción de una plaza de aparcamiento subterráneo.

Además, la promoción está situada cerca del centro del pueblo, al lado de supermercado, farmacia, colegios, ambulatorio y ayuntamiento, próximo a las vías principales de comunicación y a todos los servicios.



- |   |                   |   |                  |
|---|-------------------|---|------------------|
|  | AJUNTAMENT        |  | FARMACIA         |
|  | POLICIA MUNICIPAL |  | CASTILLO S. XIII |
|  | DISPENSARIO       |  | BUS URBANO       |
|  | AMBULANCIAS       |  | AUTOVIA C-31     |
|  | COLEGIOS          |  | SUPERMERCADO     |
|  | CORREOS           |   |                  |
|  | POLIDEPORTIVO     |   |                  |

 **Edifici "Can Joanet"**





# IMAGENES DE CALONGE





## Ejemplo de vivienda: 1 h.

Bº 1ª C/ Josep Mª Vilaseca, 65-69

Vivienda de 39'81m2 construidos totales mas 22.37m2 de terraza.

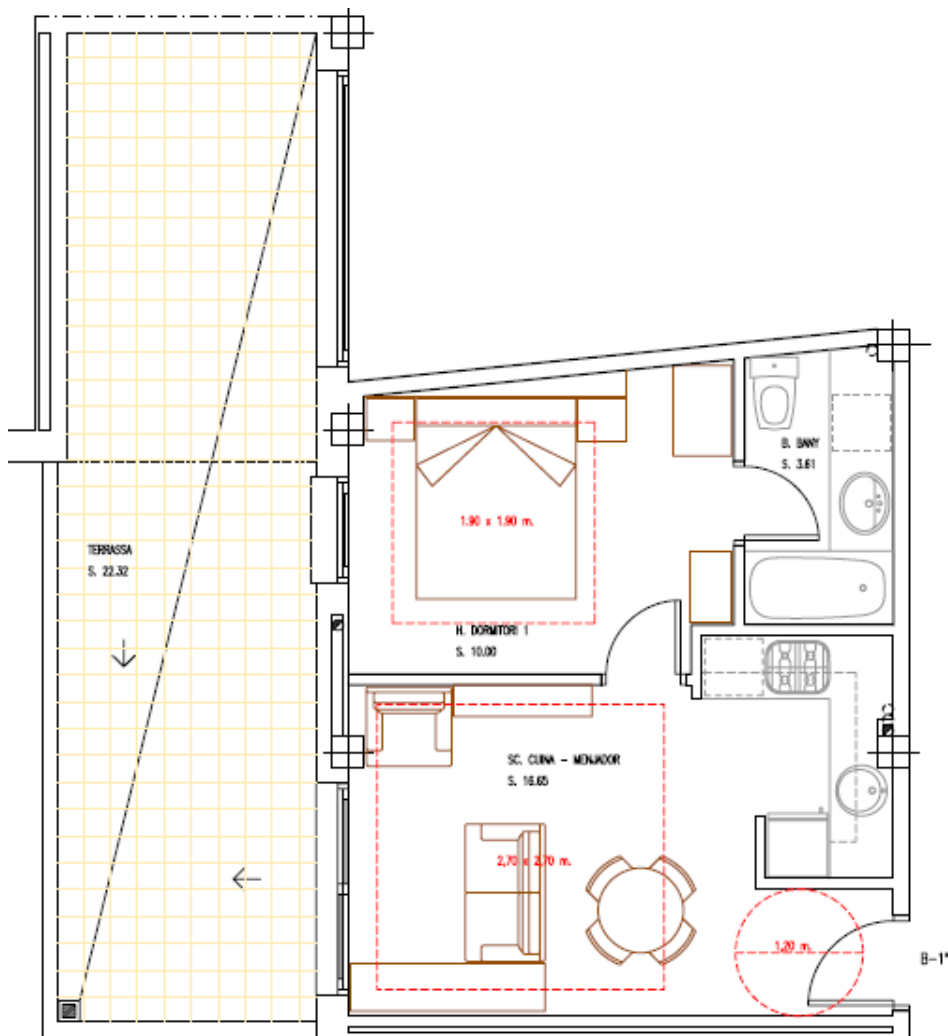
Una plaza de aparcamiento

Precio total Vivienda: **88.053,12€**

Precio total Plaza Aparcamiento: **22.141,93€**

Para esta promoción SELVASENY LLARS ha confiado en la gestión de VILA CUIXART ASSOCIATS Gestió Immobiliària, la constructora PLA DE CADELL GRUP, S.L., el Estudio de Arquitectura CODERCH GIMENEZ .

BAIXOS 1a				SUP. UTIL. M2	VOLUM. M3	IL·LUMINACIO. M2
MENJADOR-ESTAR-CUINA	SCK	1	15,97	39,93	4,10	
DORMITORI 1	H	1	9,87	24,68	2,05	
BANY 1	B	1	3,31	7,28		
Nº PECES		3				
SUPERFICIE TERRASSA	T1		22,37			
SUPERFICIE UTIL			29,15			
SUPERFICIE CONSTRUIDA			34,09			
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA + p.p. zones comun			39,81			





## Ejemplo de vivienda: 2 h.

Baixos 1ª Avd. Puigcerver , 5

Vivienda de 61'63m2 construidos totales mas 4'49m2 de terraza

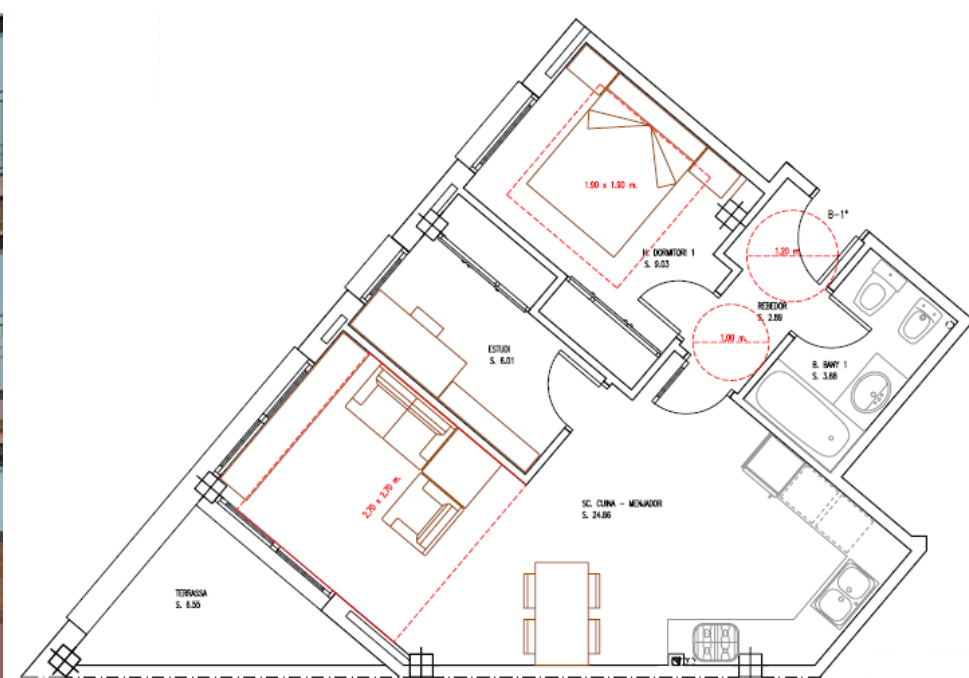
Una plaza de aparcamiento

Precio total Vivienda: **122.741,91€**

Precio total Plaza Aparcamiento : **22.141,93€**

Para esta promoción SELVASENY LLARS ha confiado en la gestión de VILA CUIXART ASSOCIATS Gestió Inmobiliària, la constructora PLA DE CADELL GRUP, S.L., el Estudio de Arquitectura CODERCH GIMENEZ.

BAIXOS 1a					
		SUP. UTIL. M2	VOLUM. M3	IL·LUMINACIO. M2	
MENJADOR-ESTAR-CUINA	SCK	1	25,81	64,53	8,47
REBEDOR	R	1	3,02	6,64	
DORMITORI 1	H	1	8,92	22,30	1,50
BANY 1	B	1	3,89	8,56	
ESTUDI	E	1	6,03	15,08	1,05
Nº PECES		5			
SUPERFICIE TERRASSA	T1		4,49		
<b>SUPERFICIE UTIL</b>			<b>47,67</b>		
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>			<b>55,32</b>		
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>			<b>61,63</b>		





## Ejemplo de vivienda: 3 h.

Baixos 4ª Avd. Puigcerver , 5

Vivienda de 70'27m2 construidos totales mas 21'58m2 de terraza

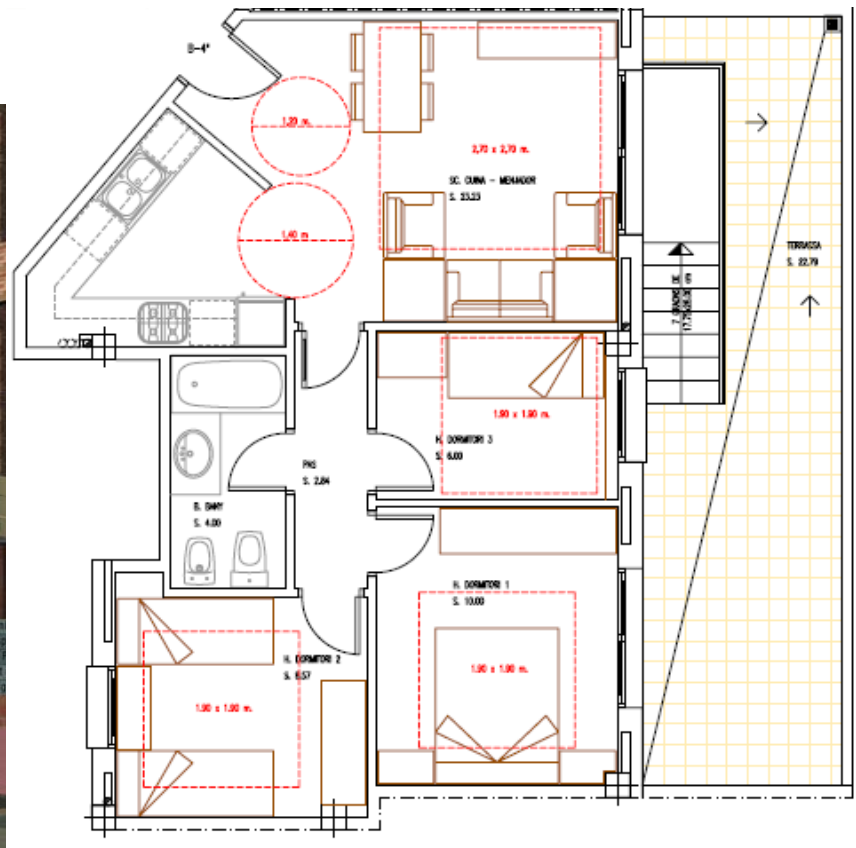
Una plaza de aparcamiento

Precio tota Vivienda: **147.366,58€**

Precio total Plaza Aparcamiento : **22.141,93€**

Para esta promoción SELVASENY LLARS ha confiado en la gestión de VILA CUIXART ASSOCIATS Gestió Immobiliària, la constructora PLA DE CADELL GRUP, S.L., el Estudio de Arquitectura CODERCH GIMENEZ.

BAIXOS 4a				SUP. UTIL. M2	VOLUM. M3	IL-LUMINACIO. M2
MENJADOR-ESTAR-CUINA	SCK	1	23,11	57,78	4,10	
PAS	D	1	2,84	6,25		
BANY 1	B	1	4,00	8,80		
DORMITORI 1	H	1	10,03	25,08	3,49	
DORMITORI 2	H	1	8,21	20,53	2,05	
DORMITORI 3	H	1	6,03	15,08	2,40	
Nº PECES		6				
SUPERFICIE TERRASSA	T1		21,58			
<b>SUPERFICIE UTIL</b>			<b>54,22</b>			
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>			<b>63,08</b>			
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA + p.p. zones comun</b>			<b>70,27</b>			



# Memoria de calidades estándar:

## Edifici "Can Joanet"

C/ Josep Mª Vilaseca , 65-69 y Avd. Puigcerver, 5  
CALONGE ( Girona )

### Memoria de calidades



#### Estructura

Muros de Hormigón en los sótanos.  
Estructura de hormigón armado con forjados reticulares.



#### Fachadas

Fachadas de combinación de ladrillo cara vista con revestimiento monocapa , cámara de aire con aislamiento térmico y trasdosado tabique cerámico acabado enyesado.



#### Cubierta

Cubierta con teja mixta con pendiente del 30% sobre aislamiento térmico, y en cubierta plana acabado de gres antideslizante, impermeabilización y aislamiento térmico.



#### Tabiquería y Aislamientos

Medianera entre viviendas realizada con doble pared ladrillo hueco con aislamiento acústico "lana de Roca".  
Medianera con zonas comunes, pared de ladrillo fonoabsorbente tipo "gero"  
Tabiquería interior con tabicón de 7 cm cerámico enyesado a buena vista.



#### Pavimentos y Revestimientos

Pavimento de gres porcelánico DIAGO o similar en toda la vivienda  
Pavimento de gres extrusionado para exteriores en terrazas y balcones  
Alicatado cerámico DIAGO o similar en baños y aseos  
Encimera de granito nacional en cocina



#### Techos

Enyesado a buena vista de techos.  
Falso techo en zona de paso de instalaciones.



#### Carpintería Exterior

Carpintería exterior de aluminio lacado color RAL estándar.  
Rotura de puente térmico RPT  
Persianas de aluminio inyectadas de poliuretano aislante  
doble acristalamiento con cámara de aire CLIMALIT o similar



#### Carpintería Interior

Puerta de entrada a vivienda de seguridad tipo BLOCK  
cerradura de seguridad con tres puntos anclaje y bisagras antipalanca, chapada de cedro o similar  
puertas de paso lisa barnizadas tipo BLOCK, chapadas en madera de Cedro o similar.



#### Pintura

Pintura plástica lisa en paredes y techos de color Blanco



#### Instalaciones

Instalación eléctrica según Reglamento vigente electrotécnico de baja tensión.  
Mecanismos de la casa SIMON serie 75 o similar  
energía solar, captación compuesta por campo de paneles solares térmicos, para aporte de energía auxiliar al agua caliente sanitaria mediante termo-acumulador individual.



#### Fontanería y Aparatos sanitarios

Instalación de agua fría y caliente sanitaria.  
Llaves de corte general y en cuartos húmedos independientes  
Sanitarios de porcelana vitrificada color blanco marca ROCA o similar modelo DAMA SENSO  
Bañeras o platos ducha marca ROCA o similar según modelos  
Grifería mono mando, marca ROCA modelo MONODIN o similar.



#### Calefacción y Climatización

Bomba de frío/ calor con producción de aire frío y caliente, distribución por conductos y regulación por rejillas y termostato ambiente.



#### Telecomunicaciones

Instalación según Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicación.  
Instalación de antena colectiva y parabólica con TDF.  
Tomas de TV en dormitorio principal, sala de estar y cocina  
Tomas de teléfono en todas las dependencias excepto baños y aseos.  
Portero automático.



#### Cocinas

Muebles altos y bajos marca MODELCUIN modelo EBRO o similar  
Electrodomésticos marca TEKA serie B, placa vitrocerámica horno, y campana extractora.  
Fregadero de acero inoxidable.  
Grifería mono mando marca ROCA modelo MONODIN.  
Preinstalación de lavadora y lavavajillas.



#### Zonas Comunes y Ascensor

Pavimentos de vestíbulo de planta baja y plana en mármol nacional o similar  
Peldaños en mármol nacional o similar  
Ascensor con puertas automáticas, hidráulico o similar  
conexión telefónica con central de asistencia 24 horas  
Cabinas modelo BCN con espejo y llavin a planta sótano  
Iluminación de bajo consumo en vestíbulo y rellanos.



#### Garaje

Puerta automática con mando a distancia y cedula detectora  
Instalación de ventilación forzada, detección de CO2  
Alumbrado de emergencia y protección contra incendios.  
Iluminación permanente según normativa.

**SELVASENY LLAR, S. Coop.**



La sociedad Cooperativa se reserva el derecho de efectuar durante el transcurso de ejecución de la obra, las modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial, sin que esto implique cambio de la calidad de los materiales. VR 270306

La piedra natural y la madera pueden presentar diferencias de uniformidad en tono y color, así como imperfecciones inevitables. Quedará a criterio de la Dirección Facultativa estimar, si la calidad de estos materiales es admisible o debe realizarse alguna sustitución o reparación

Control de calidad de proyecto y de ejecución de obra por organismo de control técnico homologado. Seguro de responsabilidad decenal según Ley de ordenación de la Edificación.



Para más información:

Carme Galán

Responsable de Comunicación

**[info@vilacuixart.com](mailto:info@vilacuixart.com)**

Teléfono fijo: **972 160 244**

Teléfono móvil: **635 974 593**

