



DOSSIER INFORMATIVO

Qué es?

Objeto de la promoción

Suelo

Emplazamiento

Titular de la Promoción

Gestora de la Promoción

Requisitos de los Adquirentes

Ayudas a los Adquirentes

Elección de su Vivienda

Valor de Adjudicación de su Vivienda

Orden de Elección

Forma de Pago y Precios Orientativos de Adjudicación

Seguro de Cantidades a Cuenta

Baja de la Cooperativa

Contacto

Normativa VPA

Información cooperativa

Qué es?

- ⇒ Es una **Asociación de Personas** con personalidad jurídica propia que se unen para realizar **acciones empresariales** mediante una **empresa de propiedad conjunta**.
- ⇒ Es la forma **más económica** de acceso a una **vivienda de protección oficial**.
- ⇒ Como **cooperativista** puede adquirir a **precio de coste** su vivienda al construirse mediante el **sistema de autopromoción**.
- ⇒ Como socio, usted **participa proactivamente** en cada etapa de la Promoción a través de las **Juntas Especiales de Socios**.

Objeto de la promoción

- ⇒ **Novacasa**, Sociedad Cooperativa, va a desarrollar una **promoción inmobiliaria** compuesta por **dos fases de viviendas protegidas** en la parcela C-21 del Sector 89/3 de **Arcosur**.
- ⇒ La Fase I se compone de **42 viviendas** de **Precio General** y **8 áticos de Precio Tasado** con **una o dos** plazas de **garaje** y un **trastero** vinculados a cada una de las viviendas.
- ⇒ La Fase II se compone de **17 viviendas** de **Precio General** y **4 áticos de Precio Tasado** con **una o dos** plazas de **garaje** y un **trastero** vinculados.
- ⇒ La **calidad** de esta promoción queda avalada por el **Grupo Gesmar**, con más de **35 años** de experiencia en el **sector inmobiliario**.

Suelo

- ⇒ La **promoción** se va a desarrollar en la Parcela C-21, que forma parte del **Proyecto de Reparcelación** aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Zaragoza del Sector 89/3 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Zaragoza, **Arcosur**
- ⇒ El solar de la Fase I cuenta con una superficie total de 1.580,61m² y con una superficie edificable de 5.293,75m², a su vez, el de la Fase II tiene una superficie de 708,70m² y 2.303,00m² edificables.
- ⇒ El número máximo de viviendas para estas parcelas es de 50 y 21 respectivamente, con lo que se agota toda la densidad de ambos solares.

Emplazamiento

- ⇒ El edificio **se ubicará** en el polígono de **Arcosur**.
- ⇒ La parcela se encuentra situada entre dos calles de nueva creación del barrio, con **conexión directa a la Z-40** y con el **centro** de Zaragoza a través de **Valdespartera y Rosales del Canal**.
- ⇒ La Fase I contará con **cuatro escaleras** y un **total de 50 viviendas** de **Protección Oficial**. Las viviendas contarán con una **superficie útil de unos 90m²**, **tres dormitorios**, **dos baños**, **una o dos** plazas de **garaje** y un **trastero** vinculados a la vivienda.
- ⇒ Se compondrá de **42 viviendas** de **Precio General** y **8 áticos** de **Precio Tasado**.

- ⇒ La Fase II contará con **dos escaleras** y un **total de 21 viviendas** de **Protección Oficial**. Las viviendas contarán con una **superficie útil de unos 90m²**, **tres dormitorios, dos baños, una o dos plazas de garaje** y un **trastero** vinculados a la vivienda.
- ⇒ Se compondrá de **17 viviendas de Precio General** y **4 áticos de Precio Tasado**.
- ⇒ El **acceso al recinto** estará compuesto por **cuatro accesos peatonales**. La promoción dispondrá de unas **zonas comunes en planta baja con jardín**.

Titular de la Promoción

- ⇒ El titular de la promoción es **NOVACASA, SOCIEDAD COOPERATIVA**, constituida el 7 de Marzo de 1994.
- ⇒ Su **objeto social** es **procurar** a sus **socios viviendas** acogidas al régimen de **Protección Oficial**. La **Cooperativa** se rige por sus propios **Estatutos** que fueron aprobados por la Asamblea General de Socios.

Gestora de la Promoción

- ⇒ La **calidad** de esta promoción está **avalada** por el **Grupo Gesmar** con más de 35 años de experiencia en el sector inmobiliario y cuenta con más de **3.500 viviendas construidas** desde sus inicios.
- ⇒ El **Grupo Gesmar** actuará como **soporte** de la Cooperativa **prestando servicios de asesoramiento, dirección de proyecto y gestión** a través de su **Gestora VBGI Gestión Inmobiliaria, S.A.**
- ⇒ Su **domicilio social** está en **Gran Vía, 34 Entresuelo Derecha**, Código Postal 50005, Teléfono. **976 211 778**, email: **gesmar@gesmar.es**, donde puede venir a solicitar toda la información.

Requisitos de los Adquirentes de Viviendas de VPO

- ⇒ Para ser **socio** de la **Cooperativa** deberá estar **inscrito en el TOC TOC**, Paseo María Agustín, 36, puerta 9, planta calle.
- ⇒ Estar **empadronado**, al menos uno de los miembros de la unidad de convivencia, en cualquier municipio de la **Comunidad Autónoma de Aragón**.
- ⇒ **No poseer bienes y derechos reales** en propiedad **superiores al precio máximo de vivienda protegida** ni haber obtenido financiación cualificada anteriormente.
- ⇒ Los **adjudicatarios** de las viviendas de protección oficial deben **reunir estos requisitos** recogidos en el **Artículo 3 del Plan Estatal de Vivienda 2009-2012**, Real Decreto 2066/2008.
- ⇒ Además, el **Decreto Aragonés 60/2009**, en su **Artículo 15**, establece unos **límites de ingresos** para cada Régimen:
 - En **Régimen General** se establece el **límite mínimo** de ingresos en **1,5** veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (**IPREM**) y un **máximo** de **4,5** veces el **IPREM**.

- Y en **Régimen Tasado** se establece en **2** veces como **límite mínimo** y **6,5** veces el **IPREM** como **límite máximo**.
- ⇒ El **Decreto Aragonés 60/2009** establece en su **Artículo 7** un **coeficiente corrector** para el **IPREM** de **0,7** para las **unidades de convivencia** que cuenten con **2 o más miembros y personas minusválidas** y de **0,9** para **unidades de convivencia de 1 sola persona** que sólo se utiliza para hallar los **límites máximos**.
- ⇒ A continuación se expone cuadro para facilitar la lectura:

	Unidad Familiar	1 (Ingresos máximos) Coef. 0,9	1 (ingresos mínimos)	2 o más o minusvalía (ingresos máximos) Coef. 0,7	2 o más o minusvalía (ingresos mínimos)
Régimen General	Hasta 4,5 IPREM	36.906,65 €	11.072,00 €	47.451,41 €	11.072,00 €
Régimen Tasado	Hasta 6,5 IPREM	53.309,61 €	14.762,66 €	68.540,92 €	14.762,66 €

Nota: El cuadro se ha elaborado en orden al IPREM correspondiente a 2009 establecido en los Presupuestos Generales del Estado 2009, que asciende 7.381,33€ anuales. Éste se utiliza para aquellos que presenten su solicitud con la Declaración de la Renta 2009 (desde 01/07/10 hasta 30/06/11).

- ⇒ Para **ingresar como cooperativista** tiene que **aportar** la siguiente **documentación** en la **sede de la Gestora**:
 - **Datos personales** propios, y adicionalmente los de los componentes de su unidad de convivencia si van a acceder juntos a la vivienda.
 - Fotocopias de **DNI**.
 - **Certificado** acreditativo de la **inscripción** en el **TOC TOC**.
 - **Última Declaración de la Renta** y sus **tres últimas nóminas**.
 - **Acreditación del Registro de la Propiedad** y **Certificación de la Gerencia del Catastro** de **no poseer bienes y derechos con valor superior al precio máximo de la vivienda protegida**.
 - Certificado de **empadronamiento** aragonés.
 - Obtener el **visto bueno** de la Entidad Financiera, en nuestro caso **Caja Mar**.

Ayudas a los Adquirentes

- ⇒ La **principal ayuda** que otorga la **Comunidad Autónoma de Aragón** para el acceso a las **viviendas protegidas**, en los **Regímenes** que nuestra **Cooperativa** va a desarrollar la **promoción**, es el **establecimiento** de **precios máximos** de adjudicación y venta por m²:
 - Para **Viviendas de Régimen General**: **1.394,72€/m²**
 - Para los **Anejos de Régimen General**: **836,83€/m²**

- Para **Viviendas de Régimen Tasado: 1.705,50€/m²**
- Para los **Anejos de Régimen Tasado: 1.023,30€/m²**

⇒ Las **ayudas financieras del Plan Estatal de Vivienda** destinadas al **adquirente** de una **Vivienda Protegida** consisten en la **Concesión de Financiación Cualificada** y **Subsidios** para el **pago de intereses** de los préstamos convenidos

- **Financiación Cualificada: Préstamo Hipotecario** del **80%** del **precio** de la vivienda, con un plazo de amortización de **25 años** y **diferencial** regulado por el Estado que marca una horquilla ente **25 y 125 puntos básicos** sobre el **Euribor a 12 meses**.
- **Subsidiación de Intereses**, establecida en su **Artículo 43**, para los adjudicatarios de viviendas en **Régimen General**, que se **establecen** en función del nivel de **ingresos** de los **adquirentes**:
 - **Hasta 2,5 veces el IPREM**, obtienen **100€ de subsidio/10.000€ de préstamo al año** durante **5 años**, renovables otros 5 años.
 - **Ejemplo:** Para un Préstamo de 130.000€ correspondería una Subsidiación de 1.300€ anuales
 - **De 2,5 a 3,5 veces el IPREM**, **80€ de subsidio/10.000€ de préstamo al año** durante **5 años**, renovables otros 5 años.
 - **Ejemplo:** Para un Préstamo de 130.000€ correspondería una Subsidiación de 1.040€ anuales
 - **De 3,5 a 4,5 veces el IPREM**, **60€ de subsidio/10.000€ de préstamo al año** durante **5 años**, renovables otros 5 años.
 - **Ejemplo:** Para un Préstamo de 130.000€ correspondería una Subsidiación de 780€ anuales

Nota: En los supuestos de personas con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM, familias numerosas, familias monoparentales y personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo, gozan de un tratamiento especial, regulado en el Artículo 43.3 del Plan Estatal, en el que se establecen unos subsidios superiores a los indicados anteriormente.

Elección de su Vivienda

- ⇒ Una vez **entregada** la **documentación** enunciada en el apartado anterior, podrá **elegir** entre las **viviendas** que estén **disponibles**.
- ⇒ Deberá **ingresar** en la **cuenta corriente** de la **Cooperativa** la **entrada** a cuenta del precio final de la vivienda y la **cuota de participación** en la Cooperativa, siendo esta última de **60,10€**. Esta **cuenta corriente** está **asegurada** por la **firma**

mancomunada de los Representantes de los socios de la Cooperativa y un apoderado de la Gestora.

Valor de Adjudicación de su Vivienda

⇒ Al tratarse de un **proyecto de autopromoción** de viviendas protegidas desarrollado por la Cooperativa el **precio de adjudicación** de las viviendas, **con sus plazas** –una o dos, en función del tipo de vivienda- **de garaje y trastero** vendrá fijado por la **suma total de costes**. El **coste estimado** por vivienda es de:

Tipología	m ² útiles	Régimen	Precio Coste Estimado	1ª aportación	Letra	24 letras hasta llaves	Hipoteca
Planta Baja (V+1GJ+1TR)	90	General	139.987,69 €	16.916,30 €	120,00 €	2.880,00 €	120.191,39 €
Planta Tipo (V+1GJ+1TR)	90	General	142.690,76 €	17.298,55 €	120,00 €	2.880,00 €	122.512,20 €
Planta Tipo (V+2GJ+TR)	90	General	157.752,86 €	16.564,99 €	118,54 €	2.842,80 €	138.245,07 €
Ático (V+2GJ+TR)	90	Tasado	208.532,86 €	28.655,74 €	400,00€	9.600,00 €	170.277,12 €

Notas:

- El importe por letra corresponde a Mar-11, si entra más tarde a formar parte de nuestra Cooperativa, las letras vencidas se añadirán a la 1ª aportación.
- Tanto la Hipoteca y el precio podrán sufrir modificaciones.
- A todas las cantidades que se deban aportar se les añadirá el IVA vigente al momento de producirse, en la actualidad el 8%

⇒ El **Precio Máximo** establecido por el **Decreto Aragonés 60/2009** se expone a continuación. Para hallar el precio establecido por el Real Decreto para **Régimen General** hay que multiplicar la **superficie útil** de la vivienda por el Módulo Básico Aragonés (**MBA**) establecido en **758€/m²** multiplicado a su vez por **1,6** y finalmente por **1,15**, los **garajes y el trastero** se calculan de la misma manera, pero **minorando** en un **40%** el **MBA**.

⇒ A modo de **ejemplo**:

⇒ Un piso en **Régimen General** de **90m² útiles** tendría un **precio máximo** de venta de:

$$90\text{m}^2 \times 758\text{€/m}^2 \times 1,6 \times 1,15 = 125.524,80 \text{ €}$$

Al que habría que sumar las **dos plazas de garaje** (25m²/plaza x 2 = 50m²) y el **trastero** (8m²):

$$58\text{m}^2 \times 758\text{€/m}^2 \times 0,6 \times 1,6 \times 1,15 = 48.536,25\text{€}$$

El **precio máximo** de esta **vivienda** con sus **anejos** está en **174.061,05€**.

Si por el contrario quieres acceder a una vivienda de **Régimen Tasado**, su **precio máximo de venta** será:

$$90\text{m}^2 \times 758\text{€/m}^2 \times 1.80 \times 1.25 = 153.495\text{€}$$

Al que se le tiene que **sumar** las **dos plazas de garaje** (25m²/plaza x 2 = 50m²) y su **trastero** (8m²):

$$58\text{m}^2 \times 758\text{€/m}^2 \times 0.6 \times 1.8 \times 1.25 = 59.351,40\text{€}$$

Por lo que el **precio máximo** de esta **vivienda** y sus **anejos** se encuentra en **212.846,40€**

Como podrá ver, **nuestra Cooperativa** produce y adjudica [**coste=precio**] viviendas a un **precio inferior** al **máximo establecido** por la **Comunidad Autónoma de Aragón**.

Orden de Elección

⇒ El **orden** se establece por **adhesión a la Cooperativa**. Para **acceder** a ella deberá seguir el siguiente procedimiento:

- **Visita** al Domicilio de la **Gestora** para **obtener** los documentos y una explicación de la promoción: **Planos, Estatutos, Memoria de Calidades, Dossier, Formas de Pago, etc.**
- Revisión de la **resolución favorable del TOC-TOC** y la **documentación** que le hemos solicitado en el apartado de **“Requisitos de los Adquirentes”**.
- Rellenar el **formulario** para formar parte del **listado de expectantes**.
- **Cita** con la entidad financiera, que en nuestro caso es **Caja Mar**, y explicación de la **documentación que debe aportar**.
- Tras el **visto bueno** de **Caja Mar** se programará una **cita** para que **elija definitivamente** su **vivienda**. La **elección** será en función de su **antigüedad**.
- **Elección** de su vivienda y elaboración de la **forma de pago**
- **Cita** para **firmar el contrato de adhesión** a nuestra **Cooperativa Novacasa** y **desembolso** de la **cuota de adhesión** y **primera aportación**.
- **Emplazamiento** para la **siguiente reunión** de la **Cooperativa**.

Forma de Pago y Precios Orientativos de Adjudicación

Tipología	m ² útiles	Régimen	Precio Coste Estimado	1ª aportación	Letra	24 letras hasta llaves	Hipoteca
Planta Baja (V+1GJ+1TR)	90	General	139.987,69 €	16.916,30 €	120,00 €	2.880,00 €	120.191,39 €
Planta Tipo (V+1GJ+1TR)	90	General	142.690,76 €	17.298,55 €	120,00 €	2.880,00 €	122.512,20 €
Planta Tipo (V+2GJ+TR)	90	General	157.752,86 €	16.564,99 €	118,54 €	2.842,80 €	138.245,07 €
Ático (V+2GJ+TR)	90	Tasado	208.532,86 €	28.655,74 €	400,00€	9.600,00 €	170.277,12 €

Notas:

- El importe por letra corresponde a Mar-11, si entras más tarde a formar parte de nuestra Cooperativa, las letras vencidas se añadirán a la 1ª aportación.
- Tanto la Hipoteca y el precio podrán sufrir modificaciones.
- A todas las cantidades que se deban aportar se les añadirá el IVA vigente al momento de producirse, en la actualidad el 8%
-

Seguro de Cantidades a Cuenta

- ⇒ Las **cantidades entregadas a cuenta del precio** de la vivienda quedan **aseguradas** mediante la **firma mancomunada** de los **Representantes de los socios** de la Cooperativa y de un **apoderado de la Gestora**

Baja de la Cooperativa

- ⇒ **Baja Voluntaria:** El Socio podrá darse de baja de la Cooperativa en **cualquier momento** mediante **preaviso por escrito** al Consejo Rector con **tres meses de antelación**.
- ⇒ La **baja será efectiva** y cesará la **obligación** de continuar **satisfaciendo nuevas aportaciones** en el momento en que un **nuevo titular** quede **subrogado** en la **posición jurídica** del **socio causante** de la **baja** ante la Cooperativa.
- ⇒ En ese momento le serán devueltas las cantidades al Socio causante de la baja

Contacto (deberá estar tanto dentro de este dossier como en el apartado de "Contacto" en la página principal de la Cooperativa Novacasa)

- ⇒ Puede **contactar** con nosotros **llamando** al teléfono **976 211 778**; vía **email** escribiendo a **gesmar@gesmar.es** o **visitándonos** en nuestras **oficinas** de **Gran Vía 34 esquina** con la calle **Eduardo Dato de Zaragoza**

Normativa VPA

- ⇒ **Real Decreto 2066/2008, Regulación del Plan de Vivienda 2009-2012**
 - Resolución 19 de Mayo de 2009, Acuerdo del Consejo de Ministros, en el que se modifican algunas características generales de los Préstamos Convenidos del Plan Estatal de Vivienda 2009-2012
 - Orden 11 de Mayo de 2009, Publicación del Convenio entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Aragón para la Aplicación del Plan Estatal de Vivienda 2009-2012
 - Orden 01 de Julio de 2009, en la que se acuerda la distribución de recursos a conceder por las Entidades de Crédito colaboradoras con el Plan Estatal 2009-2012
 - Orden de 15 de Julio de 2009, del Ministerio de Vivienda, en la que se hace pública la Relación de Entidades de Crédito Colaboradoras y Preferentes para la Financiación del Plan 2009-2012
- ⇒ **Decreto 60/2009, Plan Aragonés de Acceso a Viviendas Protegidas y Fomento de la Rehabilitación**
 - Decreto 211/2008, por el que se aprueba el Reglamento de Registro de Solicitantes de Viviendas Protegidas de Aragón
 - Orden de 31 de Julio 2009, por el que se aprueba el modelo de solicitud de Inscripción en el Registro de Solicitantes de Viviendas Protegidas de Aragón
 - Decreto 1/2009, de Aprobación del Plan Especial de Dinamización del Sector de la Vivienda y Prestación de Avaes el Gobierno de Aragón
 - Resolución 07 de Mayo de 2009, Publicación del Acuerdo de convalidación del Decreto Ley 1/2009
 - Orden 03 de Junio de 2009, Regulación del Procedimiento de Tramitación de las medidas de los Art. 17 y 18 del Decreto 1/2009, de Dinamización del Sector de la Vivienda y Prestación de Avaes por el Gobierno de Aragón
 - Orden de 28 de Julio de 2009, en la que se establecen los procedimientos de tramitación de declaración de viviendas garantizadas conforme al Decreto 1/2009
 - Resolución de 05 de Junio 09, por el que se delegan competencias en materia de Vivienda Protegida contenidas en el Decreto Aragonés 60/2009 y en el Decreto 1/2009
- ⇒ **Ley 24/2003, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida**

- ⇒ **Ley 9/2004, Reforma Ley 24/2003, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida**
- ⇒ **Resolución 15 de Marzo de 2005, Dirección Gral. de Vivienda y Rehabilitación. Aplicación de Descalificación voluntaria de Viviendas Protegidas**
- ⇒ **Resolución 09 de Agosto de 2005, Dirección Gral. de Vivienda y Rehabilitación, Derechos de Adquisición Preferente de Vivienda Protegida de Aragón**
- ⇒ **Real Decreto 1472/2007, de Regulación de la Renta Básica de Emancipación para Jóvenes**
 - **Real Decreto 366/2009, modificación del Real Decreto 1472/2007, de Renta Básica de Emancipación**
- ⇒ **Decreto Ley 2/2007, Adaptación del Ordenamiento Urbanístico a la Ley 8/2007 de suelo, sostenibilidad urbanística e impulso de políticas de vivienda y suelo de Aragón**
- ⇒ **Ley 1/2008, de adaptación de ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de suelo, sostenibilidad urbanística e impulso de políticas de vivienda y suelo de Aragón**
- ⇒ **Orden 14 de Junio de 2008, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, que establece las reservas de Vivienda Protegida**