



Dossier Informativo

Qué es?

Objeto de la promoción

Suelo

Emplazamiento

Titular de la Promoción

Gestora de la Promoción

Valor de Adquisición de su Vivienda

Orden de Elección

Elección Definitiva de su Vivienda

Forma de Pago y Precios Orientativos de Adjudicación

Seguro de Cantidades a Cuenta

Baja de la Cooperativa

Contacto

Qué es?

Es una Asociación de Personas con personalidad jurídica propia que se unen para realizar acciones empresariales mediante una empresa de propiedad conjunta.

La Cooperativa actúa como una Empresa Promotora. Los socios llevan a cabo la promoción inmobiliaria comenzando por la compra del solar, construyen las viviendas y finalmente la Cooperativa las adjudica a sus socios a precio de coste

Es la fórmula más económica de acceso a una vivienda libre, ya que desaparece el beneficio del promotor

Como miembro de la Cooperativa, usted puede adquirir a precio de coste su vivienda al construirse mediante el sistema de autopromoción

Como socio usted participa en todo el desarrollo de la promoción a través de las Juntas de Socios

Objeto de la promoción

La Cooperativa Novacasa Fase Binefar 9, va a comprar la Parcela Número 1 Residencial resultante del Área de Intervención F-43.2 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Zaragoza para desarrollar una promoción inmobiliaria

La promoción se compone de 32 viviendas de 85m² útiles con plaza de garaje y trastero vinculado. Adicionalmente la promoción contará con 51 garajes no vinculados a las viviendas en los sótanos y 564.90 m² de superficie construida base de locales en planta baja, que también serán adjudicados a los socios interesados en dichos garajes y locales

La gestión de esta promoción será realizada 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 Número 1 Residencial resultante del Área de Intervención F-43.2 del PGOU de Zaragoza, en el sector de Salvador Allende

El solar cuenta con una superficie total de 1.447,25m² y con una superficie edificable de 3.622,50m²

Emplazamiento

El edificio se ubicará en la Calle Binefar número 9, en el sector Salvador Allende de Zaragoza

La parcela se encuentra ubicada en un sector muy valorado de Zaragoza al ser un barrio completamente consolidado que cuenta con una amplia oferta de servicios, entre ellos el centro comercial Gran Casa a escasos 15 minutos a pie, y gran cantidad de zonas verdes

La promoción contará con cuatro escaleras y un total de 32 viviendas con una superficie útil aproximada de 85m², de tres dormitorios, dos baños, salón-comedor, cocina, una plaza de aparcamiento vinculado a la vivienda y un trastero también vinculado

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, trasteros, garajes y locales en régimen libre. La Cooperativa se rige por sus propios Estatutos, que fueron aprobados por la Asamblea General de Socios.

Gestora de la Promoción

La gestión de esta promoción será realizada 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 los Socios de la Cooperativa prestando servicios de asesoramiento y dirección de proyecto a través de GV34 Gabinete de Arquitectura, SL, y de gestión a través de VBGI Gestión Inmobiliaria, SA

Su domicilio social está en Gran Vía 34 entresuelo derecha, código postal 50005, donde puede venir a solicitar toda la información. Nuestro es teléfono 976 211 778 y email es gesmar@gesmar.es

También puede venir cualquier día de la semana a solicitar toda la información en nuestra oficina de ventas ubicada en la Calle Somport 20, en las inmediaciones de nuestra parcela donde les atenderá nuestro equipo comercial o llamar al teléfono 976 743 330

Valor de Adquisición de su Vivienda

Al tratarse de un proyecto de autopromoción de viviendas desarrollado por los socios, el precio de adjudicación de las viviendas con su plaza de aparcamiento y trastero vinculados, así como el de los locales situados en planta baja y los garajes no vinculados, vendrá determinado por la suma total de costes. Es decir, $COSTE=PRECIO$, hay que recordar que desaparece el beneficio del promotor.

El coste, como en cualquier promoción inmobiliaria, está compuesto por el valor del solar, honorarios de proyecto, honorarios de gestión y costes de construcción. Como puede ver, al construir su vivienda en la modalidad de autopromoción, el promotor no interviene y por tanto desaparece su margen.

| | | | |
|---------------|-------------------------------------|---|----------------------------------|
| | Sistema de Promoción | | Sistema de Auto-promoción |
| Coste | Valor del Solar | | Valor del Solar |
| | + | | + |
| | Honorarios de Proyecto | | Honorarios de Proyecto |
| | + | | + |
| | Coste de Construcción | ≠ | Coste de Construcción |
| | + | | + |
| | Honorarios de Gestión | | Honorarios de Gestión |
| | + | + | |
| Margen | Beneficio Promotor | | Beneficio Promotor |
| | Precio = Coste + Bº Promotor | | Precio = Coste |

El coste estimado por vivienda es:

| Tipología | m ² útiles desde | Precio de Coste Estimado desde |
|-------------|-----------------------------|--------------------------------|
| V + GR + TR | 85 + 11,72 + 8 | 172.016,80 € |
| GR + TR | 11,72 + 5,22 | 18.894,03 € |
| GR | 11,64 | 13.356,84 € |
| Local en PB | 15,76 | 16.440,47 € |

Notas:

- El precio podrá sufrir modificaciones
- A todas las cantidades que se deban aportar se les añadirá el IVA vigente al momento de producirse. En la actualidad las viviendas con su trastero y hasta dos plazas de aparcamientos son gravadas al 8% y tanto las plazas de aparcamiento como locales están gravados al 18%

Orden de Elección

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

- Visita a la Oficina de Ventas o al domicilio de la Gestora para obtener los documentos y una explicación descriptiva de la promoción: Planos, Estatutos, Memoria de Calidades, Dossier, Formas de Pago, etc
- Rellenar el formulario de inscripción al listado de socios y elección provisional de su vivienda
- Cita con la entidad financiera, que en nuestro caso es BBVA, y explicación de la documentación que deberá aportar
- Tras el visto bueno de BBVA se programará una cita para que elija definitivamente su vivienda. La elección será en función de su antigüedad
- Elección provisional de su vivienda y elaboración de la forma de pago
- Cita para firmar el contrato de adhesión a nuestra Cooperativa y desembolso de la cuota de adhesión y primera aportación
- Emplazamiento para la siguiente reunión de la Cooperativa

Elección Definitiva 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.

Forma de Pago y Precios orientativos de Adjudicación

| Tipología | m ² útiles | Precio de Coste Estimado desde | 1ª Aportación | Letra Mensual | 30 Letras hasta Llaves | Hipoteca |
|-------------|-----------------------|--------------------------------|---------------|---------------|------------------------|--------------|
| V + GR + TR | 85 + 11,72 + 8 | 172.016,80 € | 13.403,36 € | 700 € | 21.000,00 € | 137.613,44 € |
| GR + TR | 11,72 + 5,22 | 18.894,03 € | 5.668,21 € | 0,00 € | 0,00 € | 13.225,82 € |
| GR | 11,64 | 13.356,84 € | 4.007,05 € | 0,00 € | 0,00 € | 9.349,78 € |
| Local en PB | 15,76 | 16.440,47 € | 4.932,14 € | 0,00 € | 0,00 € | 11.508,33 € |

Notas:

- El importe por letra corresponde a Nov.10, si entra más tarde a formar parte de la Cooperativa, las letras vencidas se añadirán a la primera aportación
- Tanto la Hipoteca como 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 las viviendas con su trastero y hasta dos plazas de aparcamientos son gravadas al 8% y tanto las plazas de aparcamiento como locales están gravados al 18%

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

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

También puede hacerlo visitando nuestra oficina de ventas cualquier día de la semana en la Calle Somport número 20, teléfono 976 743 330