

## FUNCIONAMIENTO DE LA COOPERATIVA

ÚNICO HOMES Promoción y Gestión de Viviendas, S.L. está llevando a cabo labores de pre-comercialización para un Proyecto en Régimen de Cooperativa, con la finalidad de formar un colectivo que constituirá una Cooperativa que se denominará VITORIA BY ÚNICO, S. COOP., todo ello con la finalidad de desarrollar una promoción de 81 viviendas, 99 parcelas de garaje y 81 trasteros a ejecutar sobre la Parcela S1-M-42 del Sector 1 “Borinbizkarra” en Zabalgana, Vitoria, para su adjudicación en plena propiedad a sus socios. Para ello se cuenta con el Proyecto Básico elaborado por el arquitecto D. José Antonio Barroso Aspe.

Durante la comercialización de los inmuebles que promoverá VITORIA BY UNICO, S. COOP., los interesados que deseen formar parte de la Cooperativa y adjudicarse una vivienda en dicha promoción suscribirán el contrato de reserva con la aportación de QUINCE MIL EUROS (15.000.- €) en concepto de reserva, que serán ingresados en una cuenta bancaria de Residential Set by Único SLU y permanecerán indisponibles hasta que se formalice el contrato de adhesión, momento en el que se ingresarán en la cuenta de la Cooperativa.

En estos momentos se está llevando a cabo la captación de futuros socios y adjudicatarios de vivienda, con la finalidad de obtener un número suficiente de personas que garantice la viabilidad de la promoción, lo que como mínimo deberá ser del 50%, esto es, 41 compromisos o reservas.

Una vez obtenido lo anterior, se podrá constituir la Cooperativa y formalizar los contratos de adhesión por los socios, momento en el que se deberán realizar dos aportaciones al capital: una por CINCO MIL EUROS (5.000 €), como aportación mínima inicial y que quedará en las cuentas de la Cooperativa hasta el fin de la promoción, y otra como aportación obligatoria de CINCUENTA Y SEIS MIL EUROS (56.000 €), de los que se deducirán los 15.000€ aportados en el momento de la firma de la reserva de su condición de socio, y que se aplicará posteriormente como pago a cuenta de la vivienda. El capital aportado por el socio se destinará, íntegramente, a financiar a la Cooperativa para que pueda cumplir con su objeto.

Una vez formalizadas las adhesiones de los socios a la Cooperativa, ésta formalizará la compra del suelo y una vez alcanzado el 70% de socios, el préstamo promotor con la/s entidades financiadoras, y formalizará las líneas de avales de cantidades anticipadas para, una vez que VITORIA BY ÚNICO, S. COOP. disponga de la correspondiente licencia de obras concedida por el Ayuntamiento de Vitoria-Gazteiz, se proceda a firmar los contratos de adjudicación de los inmuebles. A partir de ese momento se entregarán las pólizas de afianzamiento de cantidades anticipadas que garantizarán las aportaciones efectuadas para el pago de la vivienda durante la construcción del edificio, el IVA correspondiente y los intereses legales. En el contrato de adjudicación se recogerá el calendario de pagos a efectuar por los inmuebles durante la construcción, que será del 25% del precio de la vivienda y sus anejos, más su IVA correspondiente, abonándose CINCUENTA Y SEIS MIL EUROS (56.000 €) (IVA incluido) en el momento de la firma del contrato (convirtiendo la aportación obligatoria en anticipo de vivienda) y el importe restante hasta alcanzar el anticipo total del 25% a abonar en dos pagos iguales a los 6 y a los 12 meses desde la firma del contrato de adjudicación.

El plazo estimado de duración de las obras de construcción es de 20 meses a contar desde el Acta de Replanteo, una vez obtenida la licencia de obras del Ayuntamiento de Vitoria-Gazteiz. Una vez finalizadas las obras, la cooperativa tiene que realizar una serie de trámites administrativos y legales para estar en disposición de escriturar y entregar las viviendas a sus socios. El plazo aproximado para la realización de estas gestiones se estima en unos tres o cuatro meses desde el fin de obra.

Como interesado en formalizar su reserva en VITORIA BY ÚNICO, S. COOP su adhesión a la Cooperativa y posterior adjudicación de una vivienda, debe ser informado del funcionamiento previsto para la Cooperativa durante su desarrollo, previa su aprobación por los órganos rectores de la misma. En este sentido, VITORIA BY ÚNICO, S. COOP pedirá al menos dos ofertas a empresas constructoras reconocidas para llevar a cabo la obra de edificación proyectada, así como con una oferta de **ÚNICO HOMES Promoción y Gestión de Viviendas, S.L.**, para llevar a cabo la gestión de los distintos aspectos de la promoción inmobiliaria de acuerdo con el estudio económico de la promoción, según el cual los gastos se equilibran con los ingresos.

Los socios de la Cooperativa tendrán limitada su responsabilidad a la cifra de las aportaciones al capital social realizadas y a las cantidades a entregar para cubrir el precio de adjudicación de su vivienda y anejos.

Por parte de **ÚNICO HOMES Promoción y Gestión de Viviendas, S.L.** se está actualmente realizando gestiones de cara a la obtención por parte de la Cooperativa del oportuno préstamo promotor necesario para financiar la construcción de las viviendas, y que tendrá su correlativa garantía hipotecaria sobre la finca todo ello con IBERCAJA. Si la entidad financiera requiriese, además de las garantías hipotecarias, la garantía personal de cada uno de los socios, estos al incorporarse a la Cooperativa, asumen el compromiso de prestarla si bien, en todo caso, tendrá carácter de mancomunada y limitada a la parte pendiente de pago de su vivienda, garaje y trastero.

Estas garantías refuerzan la viabilidad de la promoción evitando que algún socio pueda, sin causa que lo justifique, desistir de su adjudicación, en perjuicio del conjunto de cooperativistas.

Por consiguiente, **serán obligaciones de los socios:**

1. Efectuar las aportaciones comprometidas en los plazos establecidos.
2. Aportar las garantías personales, caso de ser exigidas por la entidad financiera, en la forma descrita.
3. Participar en las Asambleas y acatar los acuerdos adoptados en las mismas.
4. Cumplir con los Estatutos Sociales y con las obligaciones que los mismos imponen al socio cooperativista.

Todas las cantidades entregadas por los socios, con excepción del capital mínimo obligatorio, quedarán avaladas (bien por el banco financiador, bien por compañía de seguros), como establece la ley.