

NORMAS DE LA PROMOCIÓN COMO REGLAMENTO INTERNO.-

1. La promoción de ARROBITXULO, S. COOP., se construirá en las fincas incluidas dentro de la Unidad de Ejecución U.E.U.8.2 "AGUI" del Plan General de Ordenación Urbana de Astigarraga (Gipuzkoa).
2. Las viviendas que se van a construir, se registrarán por la Ley 4/1.993, de 24 de Junio, de cooperativas Euskadi, por la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, reguladora de los beneficios fiscales de las cooperativas, y demás normativa aplicable.
3. Para ser admitido como socio adjudicatario de vivienda, el interesado deberá reunir los requisitos establecidos en los estatutos sociales, debiendo cumplir las formalidades que le indiquen el Consejo Rector y la gestora, abonando el importe como aportación al capital social, el importe como reserva de vivienda y atender al pago de las aportaciones en plazo y forma recogidos en los Contratos de adhesión a la cooperativa y adjudicación de vivienda.

El socio se compromete a escriturar los elementos que le hayan sido adjudicados.

El socio se compromete a no darse de baja voluntariamente, sin justa causa que califique la misma de justificada hasta que haya finalizado la promoción. La baja que incumpliera dicho compromiso, y no tuviere acreditada una causa justa, de las previstas en los estatutos, será considerada como No justificada, y dará lugar a la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.

Aparte de las causas señaladas en los estatutos de la cooperativa, será considerada como baja obligatoria, el supuesto en el que la entidad KUTXABANK, o en su defecto, la entidad financiera que definitivamente otorgue la financiación de la promoción, determine que el socio carece de la suficiente solvencia, por incumplir con los criterios mínimos de solvencia requeridos en el scoring que obligatoriamente debe realizarse a cada uno de los socios cooperativistas. En dicho



*[Handwritten signature]* 1

caso, previa acreditación de la entidad financiera sobre el incumplimiento, se procederá a la devolución de las cantidades adelantadas.

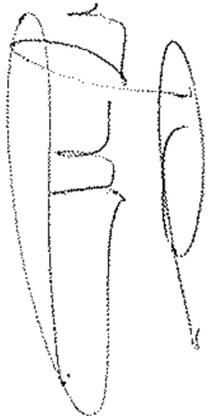
4. El orden de elección de vivienda concreta se realizará por riguroso orden de solicitud de ingreso en la cooperativa.

El ingreso por sustitución de un socio que cause baja, se realizará preferentemente por el propio socio cooperativista, quien podrá presentar un interesado para que le sustituya en derechos y obligaciones. Dicha propuesta deberá ser validada por acuerdo del Consejo Rector, y se considerará causa de baja justificada. Subsidiariamente, la sustitución se realizará mediante el respeto riguroso del listado de interesados existentes en la cooperativa.

5. Cuando el socio deje de efectuar las aportaciones a vivienda comprometidas según contrato de adjudicación de vivienda, a los que está obligado, en las fechas previstas, la Cooperativa, por decisión del Consejo Rector, podrá anular la adjudicación provisional, perdiendo el socio el derecho a la vivienda, a la plaza de garaje y trastero, reintegrándosele sus aportaciones a vivienda con las deducciones que el Consejo Rector estime, sólo en el caso y en el momento en que la vivienda sea adjudicada nuevamente a otro socio y haya sustituido en derechos y obligaciones.

6. La asistencia a las Asambleas generales se ejercerá personalmente por cada socio o socio consorte, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Cooperativas de Euskadi, y en los propios estatutos de la Cooperativa. Las Asambleas serán presididas por el Presidente o el Vicepresidente de la Cooperativa, asistido por el Secretario, pudiendo ser presidida por otro miembro del Consejo Rector en quien haya delegado el Presidente, Vicepresidente o Consejo Rector, en su caso.

A las Asambleas asistirán miembros del Consejo Rector, responsables de la dirección facultativa y de la empresa gestora EKOGI, S.L. La asamblea será presidida por el presidente de la cooperativa, y dirigida por la empresa gestora EKOGI, S.L.



quienes darán cumplida cuenta de los hechos y circunstancias concurrentes en el desarrollo de la promoción, y en los diferentes puntos del orden del día, y en ruegos y preguntas contestarán a cuantas cuestiones sean planteadas por los asistentes.

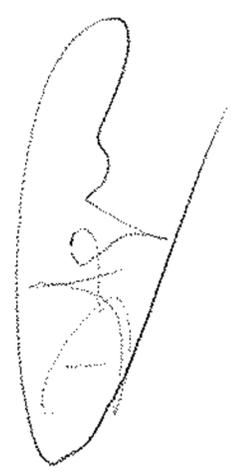
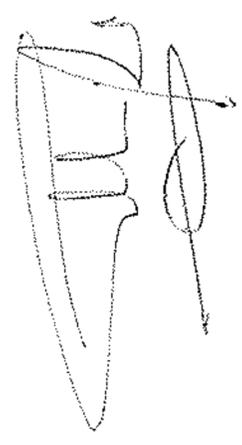
7. La gestión, administración, gerencia y asesoramiento para la realización de la promoción serán llevadas a cabo y ejecutadas por la gestora EKOGE, S.L, comprendiendo las labores necesarias hasta la entrega de las viviendas y recepción definitiva de las obras. Esta prestación de servicios se rige por el correspondiente contrato suscrito entre la mencionada Gestora y la Cooperativa, que entre otras estipulaciones, recoge que por estos servicios percibirá una retribución del 8,5% sobre el presupuesto total de la promoción.

8. Las viviendas y el edificio en general, tendrán las características constructivas que se consignan en el proyecto que redacten los arquitectos contratados, sin más modificaciones que las que puedan ser exigidas por los organismos oficiales competentes o por razones técnicas aducidas por la Dirección facultativa de la obra.

En las viviendas elegidas por los socios, sólo se podrán introducir mejoras que no signifiquen modificaciones del Proyecto Técnico o influyan en la tramitación de los correspondientes permisos o licencias oficiales, debiendo contar siempre con el visto bueno de la Dirección Facultativa. Si se permitieran tales mejoras, éstas serán decididas por cada socio en plazo adecuado, y los interesados abonarán su importe por adelantado a la Cooperativa.

Una vez finalizada la obra, los socios tendrán acceso a sus viviendas, con objeto de efectuar una inspección de las mismas, y elaborar, en su caso, una lista de faltas que puedan apreciar. Estas faltas serán reparadas por la empresa constructora, quedando conforme cada socio con las reparaciones, sobre las que en última instancia se manifestará con carácter decisorio la Dirección Facultativa.

9. La adjudicación de las viviendas a los socios, mediante escritura pública, se efectuará una vez



obtenido el Certificado final de obra y cumplidos los demás requisitos establecidos por la legislación aplicable.

La escritura de adjudicación de la vivienda a cada socio, se otorgará ante notario en fecha y hora acordadas por el Consejo Rector, y a su requerimiento, quedando el socio obligado a comparecer en su momento, cuando para ello sea citado.

10. La entrega material de las viviendas a los socios, se llevará a cabo, una vez otorgada la escritura de adjudicación, como norma general. No obstante, el consejo Rector, atendiendo las circunstancias especiales que puedan concurrir en algún caso, podrá autorizar dicha entrega antes de dicho otorgamiento.
11. Cada vivienda tendrá vinculados como anejo inseparable una plaza de garaje y un trastero. La Escritura Pública de Obra Nueva y división Horizontal será aprobada por el Consejo rector que fijará los coeficientes de propiedad de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad horizontal.
12. La superficie comercial de la promoción, si la hubiere, estará a disposición de socios y de terceros, para su adjudicación o venta.
13. Las segundas plazas de garaje están igualmente a disposición de socios y de terceros, para su adjudicación o venta.
14. El coste de las viviendas, facilitados a los socios, es el resultado de un minucioso estudio de cada uno de los conceptos que integran el presupuesto total de la promoción, el cual ha sido aprobado el Consejo Rector.
15. El préstamo hipotecario que se conceda sobre cada finca se procurará que sea de cuantía suficiente para cubrir total o parcialmente el IVA y los gastos financieros.

