

REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO INTERNO

1. La cooperativa de viviendas RESIDENCIAL ACEQUIA DE MESTALLA, COOPERATIVA VALENCIANA tiene previsto realizar una promoción sobre las parcelas TER-MS, EDA-M2 y EDA-M1A, resultantes del proyecto de reparcelación del Plan de Actuación Territorial Estratégica "Valencia Club de futbol", zona "Antiguo Mestalla", del término de Valencia, hoy propiedad de la entidad VALENCIA CLUB DE FUTBOL, S.A.D.. Se contempla que las parcelas y usos Terciarios (no residenciales), puedan ser adquiridos en la escritura pública directamente por un tercero al VALENCIA CLUB DE FUTBOL, S.A.D., o adquiridos por la Cooperativa con acuerdos con terceros con quienes desarrollar esos usos.
2. Sobre las citadas parcelas ADU MEDITERRANEO SL dispone de un compromiso de compra privado, estando pendiente a la aprobación de este Reglamento la formalización del contrato privado de compraventa por la Cooperativa, y posterior elevación a público una vez se inscriba el proyecto de reparcelación, por lo que la promoción no se llevará a cabo sin la consecución de estos hitos.
3. La Promoción consiste en la construcción de viviendas libres, garajes, trasteros, zonas comunes y Terciario Comercial en las Parcelas referidas.
4. Para el inicio de las Obras de Construcción, es requisito imprescindible el previo desalojo del estadio de futbol "Mestalla" por el VALENCIA CLUB DE FUTBOL, S.A.D. que está previsto para julio de 2022.
5. El socio adjudicatario conoce y asume que es copromotor y adjudicatario final de su vivienda junto con el resto de los socios de la Cooperativa. El socio adjudicatario de vivienda, deberá, reunir los requisitos establecidos en los estatutos sociales y aquéllos otros que puedan exigir los bancos o entidades financiadoras de la promoción de las viviendas, debiendo cumplir las formalidades que le indiquen el órgano de gobierno y sus asesores, atender al pago de las aportaciones en plazo y forma recogidos en los contratos de adhesión a la cooperativa, de adjudicación y en los demás documentos relacionados.
6. De conformidad con los Estatutos de la Cooperativa, la admisión del socio y del asociado por el Consejo Rector viene precedida por el abono de las suscripciones, cuotas, desembolsos y garantías a que viene obligado, conforme a dichos Estatutos, a los acuerdos válidamente adoptados y a la normativa en vigor. A tal efecto el futuro socio, y el asociado, deberán aportar al capital social la cantidad de SEISCIENTOS EUROS (600.-€), así como CINCUENTA (50.- €), IVA incluido, como única cuota de inscripción, con anterioridad a su admisión, y SETENTA Y CINCO EUROS (75.-€), IVA incluido, al mes, como cuota periódica no reembolsable, hasta la toma de posesión de las parcelas resultantes de la reparcelación.
7. Previamente a la admisión del futuro socio adjudicatario por el Consejo Rector éste ha debido ser informado de la promoción, las condiciones físicas y jurídicas de las futuras parcelas y viviendas a construir, las obligaciones y derechos, los estatutos sociales y el reglamento interno de la cooperativa, con los requisitos exigidos en los Estatutos y la Ley 8/2004 de

Residencial Acequia de Mestalla, Cooperativa Valenciana

Vivienda, en todo aquello que resulte de aplicación a una autopromoción de socios cooperativistas.

8. La admisión del nuevo socio adjudicatario podrá ser denegada por falta de cumplimiento del scoring, en caso de hacerse del banco o entidad financiadora que vaya o haya financiado la promoción de las viviendas, así como por decisión motivada basada en el incumplimiento de la Ley 10/2010 de 28 de abril de Prevención de Blanqueo de Capitales y de la financiación del terrorismo.
9. Las personas interesadas deberán presentar a la entidad financiera, a través de los asesores de la Cooperativa, los documentos acreditativos de solvencia exigidos por ésta para poder hacer frente a los pagos previstos a la cooperativa. La entidad financiera, en su caso, realizará el "scoring" del solicitante para comprobar su solvencia y el cumplimiento de los preceptos legales establecidos en la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, con su reglamento aprobado mediante Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo. El cooperativista al incorporarse a la Cooperativa acepta la cesión de sus datos a las entidades financieras y compañías de caución a efectos de hacer el citado "scoring".

Los socios cooperativistas autorizan la cesión al vendedor de sus datos económicos, y contrato de adhesión (adjudicación), si ello resultase preceptivo de conformidad a la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, y por su reglamento aprobado mediante Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo.

10. Los socios tendrán derecho de información en los términos contemplados en el artículo 10 de los Estatutos. Podrán consultar en la sede de la Cooperativa, previa petición de cita al efecto, la documentación relativa al desarrollo de la promoción, pero la obtención de copias estará limitada por lo dispuesto en la legislación de protección de datos, y un acuerdo expreso del Consejo Rector.
11. El orden de elección de vivienda concreta queda determinado por el orden cronológico de suscripción del contrato de reserva en el Registro de Demandantes de Vivienda.

La obligación del socio de formalizar la escritura de compraventa de los elementos adjudicados existirá desde el mismo momento de la suscripción del contrato de adjudicación de vivienda. La elección del Notario autorizante de las Escrituras de adjudicación se hará por el Consejo Rector de la cooperativa.

12. Cuando el socio deje de efectuar las aportaciones económicas a que estuviere obligado por sus compromisos asumidos con la Cooperativa, o bien haga las aportaciones con retraso, la Junta Rectora podrá anular la adjudicación provisional, perdiendo éste socio el derecho a la vivienda, devengando el importe adeudado un interés del 8% anual hasta la solicitud de baja, o ponerse al corriente de pago, en su caso, o del acuerdo de expulsión con anulación de la adjudicación. La Cooperativa se compromete a devolver las cantidades aportadas por el socio en el momento que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio con las mismas condiciones de solvencia, estando íntegramente cubierta la promoción por socios adjudicatarios, de conformidad a la Liquidación que habrá de hacerse atendiendo a los Estatutos Sociales, Reglamento Régimen Interno y la legislación vigente.

12. Cuando el socio cause baja, para que ésta pueda ser calificada como justificada, deberá presentar a la Cooperativa un nuevo aspirante que cumpla con los requisitos para su admisión y que haya desembolsado todas las cantidades a que estaba obligado el socio causante de la baja. El nuevo socio deberá presentar ante el órgano de gobierno la correspondiente solicitud de admisión aportando la documentación exigida. El nuevo socio en concepto de estudio y administración de admisión deberá abonar a la asesoría de la Cooperativa (asesoría) la cantidad de MIL EUROS, más IVA. Estos honorarios se devengarán igualmente en el caso de cesión de aportaciones o adjudicación a otro socio. Igualmente en el caso de que la vivienda u otros inmuebles adjudicados a un socio que cause baja sea cubierta por otro socio expectante o no, o ex socio, el definitivo adjudicatario deberá abonar a la asesoría igual importe de MIL EUROS, más IVA en concepto de estudio y administración de admisión. Las cantidades que la asesoría perciba por esta causa no son compensables con ningún otro importe que la Cooperativa adeude a la misma y no se considerarán pago de honorarios de la Cooperativa a la asesoría, si no pago del aspirante a la asesoría por el trabajo que ésta realice de gestión por cambio de socio.
13. El socio que permanezca en la Cooperativa a partir del fin del ejercicio económico en el que se haya cumplido el plazo de garantía de un año desde la recepción de la Obra, deberá abonar anualmente a la Cooperativa la cantidad de TRESCIENTOS EUROS (300 €) más I.V.A. por servicios de administración.
14. En el caso de que la adjudicación se realice en proindiviso a favor de dos socios, o un socio y un coadjudicatario serán aplicables las siguientes normas:
 - a. Ambos socios designarán como representante a uno de ellos, con quien se entenderá la Cooperativa para cuantas cuestiones se deriven de la adjudicación, fijándose su domicilio a efecto de notificaciones. En defecto de designación se considerará representante al que conste como primer titular en el contrato de adjudicación. En caso de que solo uno de ellos sea socio, será este quien ostentará la representación ante la Cooperativa, si bien ésta puede ser cedida en Asamblea.
 - b. Sin perjuicio de los derechos individuales derivados de la condición de adjudicatarios por la condición de socio del representante, para los procesos de adopción de acuerdos colectivos relativos a la promoción de viviendas, ambos adjudicatarios tendrán un único voto conjunto y que será emitido por el representante designado.
 - c. El pago de las aportaciones, con independencia de quien haga la entrega, se imputará por partes iguales a cada socio, salvo que se haya manifestado expresamente lo contrario obligándose éstos a domiciliar o realizar el pago desde una cuenta corriente o Libreta de Ahorros, abierta a tal efecto a nombre de ambos. Los socios o coadjudicatarios responden solidariamente de sus obligaciones derivadas de la adjudicación.

Residencial Acequia de Mestalla, Cooperativa Valenciana

- d. En el caso de que uno de los coadjudicatarios causara baja en la Cooperativa antes de la escritura de adjudicación definitiva, el otro coadjudicatario podrá, dentro del plazo de veinte días desde que así se lo comunique la Cooperativa, hacerse cargo de los derechos y obligaciones como único adjudicatario de la vivienda. Si así no lo hiciera se entenderá que solicita la baja y ambas serán consideradas como injustificadas a salvo que aporten un nuevo aspirante a socio cooperativista en los términos del punto 12.
15. A las Asambleas asistirán miembros del órgano de gobierno, responsables de la dirección facultativa y de la gestión, y asesoramiento, 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.
16. El Consejo Rector convocará a los Bancos o entidades financiadoras a las Asambleas en cuyo orden del día se prevea la adopción de acuerdos cuyo contenido pueda perjudicar a sus derechos de crédito.
17. A las Asambleas podrán asistir representantes de los bancos o entidades financiadoras de la promoción de las viviendas. En el supuesto de que la Asamblea fuera a adoptar algún acuerdo contrario a los derechos como acreedores de estos bancos o entidades financiadoras, el órgano de gobierno advertirá a la Asamblea de dicha circunstancia. Si a pesar de la advertencia la Asamblea adoptara dicho acuerdo y este fuera contrario a los derechos de los bancos o entidades financiadoras, el órgano de gobierno podrá volver a plantear la cuestión en la Asamblea siguiente para que la Asamblea vuelva a considerar el asunto sobre la base de las recomendaciones que le dirija el órgano de gobierno. En cualquier caso, podrán ser impugnados (además de por las causas establecidas en los estatutos sociales) los acuerdos que lesionen los derechos otorgados a favor de los bancos o entidades financiadoras en virtud del crédito hipotecario de promoción inmobiliaria y de las garantías reales y personales para garantizar dichos derechos, así como aquellos derechos adquiridos en virtud de los estatutos sociales.
18. La Cooperativa concede a la empresa que pueda avalar o afianzar el Préstamo Hipotecario, o bien financie a la Cooperativa, la condición de Asociado y, en su caso, el derecho a voto en la Asamblea hasta la cuota máxima del 25% permitida por la Ley, y estatutos sociales automáticamente esta ingresase el capital social.
19. Sin perjuicio de lo establecido en los estatutos sociales, podrán comunicarse a los bancos o entidades financiadoras la siguiente información:
 - a. Admisión como adjudicatario provisional de vivienda. A los presentes efectos la Cooperativa podrá trasladar copia de todos los contratos de adjudicación al Banco o la entidad financiera, quien una vez realizado el scoring correspondiente, en su caso, puede reservarse la facultad de no aceptar la adjudicación provisional del socio, quedando obligadas las partes (Socio y Cooperativa) a resolver la adjudicación provisional.

Residencial Acequia de Mestalla, Cooperativa Valenciana

- b. Disolución de la cooperativa. No obstante, los bancos o entidades financiadoras no podrán impedir la disolución de la cooperativa si todas las obligaciones (ya sean económicas o de otro tipo) de la cooperativa y sus socios con respecto a los bancos o entidades financiadoras han sido liquidadas y satisfechas en su totalidad.
20. El asesoramiento integral para la realización de la promoción será ejecutada por la compañía "ADU MEDITERRANEO S.L." (ADU), que comprenderá las labores necesarias hasta la entrega de las viviendas y recepción definitiva de las obras de edificación, excepción hecha de las que por Ley o por los estatutos estén atribuidas como indelegables a los órganos sociales de la Cooperativa. Esta prestación de servicios se regirá por el correspondiente contrato entre la mencionada compañía y la Cooperativa. La prestación de los servicios de asesoramiento no supondrá la asunción de la figura de promotor ni una intervención decisoria en el desarrollo de la/s promoción/es, por lo que no se extenderá a dicha empresa la responsabilidad establecida en el artículo 17.4 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación.
21. Las labores de Dirección Facultativa y redacción de Proyectos de la promoción serán efectuadas por el estudio de servicios técnicos COLUMBUS CONSULTING INTERNATIONAL, S.L., conforme a lo establecido en los contratos de prestación de servicios que habrán de suscribirse con la cooperativa.
22. Las viviendas, tendrán las características constructivas que se consignen en el proyecto que redacte el arquitecto, sin más modificaciones que las que puedan ser exigidas por los organismos oficiales y compañías suministradoras competentes o por razones técnicas aducidas por la Dirección facultativa de la obra, u económicas aducidas por el órgano de gobierno.
23. 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. Se admitirán modificaciones particulares de los socios al proyecto, aceptadas por la Dirección Facultativa, siempre y cuando su realización no suponga para los socios que no las realicen, ni para la cooperativa en su conjunto, un incremento del coste ni del plazo de finalización de las obras de ejecución de las viviendas de la promoción, salvo acuerdo expreso de la asamblea general. 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. En caso de baja no se reintegrará el saldo abonado a la Cooperativa en concepto de mejora y se descontará al socio en la Liquidación, el coste de la restitución de la vivienda adjudicada a su estado previsto en el Proyecto de Ejecución. No se admitirán modificaciones particulares de los socios en el proyecto, fuera de los criterios antes expresados. En el coste de la mejora se incluirá además del coste de la Contrata los honorarios devengados por la Dirección facultativa, asesoría y se repercutirán los gastos e impuestos correspondientes.
24. 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 repasos que puedan apreciar. Estos repasos serán reparadas por la empresa constructora, quedando conforme cada socio con las reparaciones, sobre las que en última instancia se manifestará con carácter

Residencial Acequia de Mestalla, Cooperativa Valenciana

decisorio la Dirección Facultativa. No obstante, la falta de ejecución de los repasos no será justificación para no otorgar la Escritura de Adjudicación, toda vez que la ejecución de los repasos por la constructora está garantizada por la Ley de Ordenación de la Edificación.

25. La adjudicación definitiva de las viviendas a los socios, mediante escritura pública, se efectuará una vez autorizada el Acta de Finalización de Obra.
26. El socio adjudicatario/s deberá notificar a la cooperativa de manera fehaciente, cualquier variación en el domicilio, teléfono, email, estado civil o estado financiero que se produzca, con el fin de que la cooperativa pueda tener comunicación inmediata y directa con sus socios.
27. La Escritura Pública de Obra Nueva y División Horizontal será aprobada por el órgano de gobierno o sus apoderados que fijará los coeficientes de propiedad de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, y la documentación facilitada por la Dirección Facultativa.
28. El coste estimado de las viviendas, facilitados a los socios, es el resultado de un estudio de cada uno de los conceptos que integran el presupuesto total de la promoción, y sobre el que se ha gestionado y obtendrá la financiación de la promoción. Las cantidades a aportar por los socios, de acuerdo al plan financiero previsto serán garantizadas mediante la suscripción por la Cooperativa de la correspondiente póliza de seguro o aval, de conformidad con la legislación vigente de conformidad a la LOE.
29. La promoción de las viviendas se financiará a través de un banco o entidad financiera que facilite un préstamo para la promoción garantizado mediante hipoteca y, en su caso, otras garantías. Entre estas garantías se encuentra la pignoración de los derechos de los socios frente a la cooperativa y también una fianza solidaria que cada uno de los socios adjudicatarios ofrece hasta el límite máximo de la financiación obtenida, todo ello en garantía de las obligaciones de amortización y pago frente a ese banco o entidad financiera en caso de ser requerido por la entidad financiera, por el contrario si fuera la empresa asesora quien avalase el Préstamo Hipotecario, y no los socios cooperativistas, estos deberán afianzar el aval de ADU proporcionalmente al porcentaje de su vivienda en la Promoción.
30. Los socios, que soliciten que un tasador haga una visita a la vivienda adjudicada, a los efectos de hacer una tasación individualizada, se harán cargo del coste de organizar la visita, acompañar, abrir y cerrar la vivienda que asciende a doscientos cincuenta euros más IVA, que habrá de abonar directamente a la empresa que se haga cargo de la labor descrita.
31. Cargos sociales: Los cargos serán ostentados siempre por socios. Caso que los cargos no se ocuparan por presentación voluntaria de los socios, se procederá al nombramiento de los cargos, entre los socios, por sorteo, realizado en Asamblea General convocada al efecto.

Habiéndose valorado por la primera Asamblea General que las personas que desempeñen labores profesionales en el Sector Inmobiliario, y/o construcción pueden ser de gran ayuda a la Cooperativa, y en particular en funciones de responsabilidad como la del Consejo Rector, se autoriza que las personas que trabajen o ejerzan funciones por cuenta propia o ajena en el Sector Inmobiliario o de la Construcción, puedan ser socios y miembros del Consejo Rector. No obstante, se deberán inhibir en votaciones y reuniones, si como profesionales por cuenta propia o ajena, ellos o su empresa liciten algún trabajo o servicio a la Cooperativa.

Residencial Acequia de Mestalla, Cooperativa Valenciana

32. Gestión Escrituras Adjudicación: La gestión del pago de Notaria, Registro, alta IBI, plusvalía, AJD y, en general, cuantas gestiones sean precisas para que en los diferentes archivos públicos conste debidamente inscrita y liquidada la adjudicación de la vivienda, anejos y demás activos adjudicados al socio, serán realizadas por la/s gestoría/s designada/s por el órgano de gobierno. Los socios deberán atender directamente los gastos que por dichas gestiones le sean giradas por la dicha gestoría. Los contratos de suministros, agua, luz, teléfono, gas, etc, serán realizados directamente por cada socio con las diferentes compañías.
33. Los datos de los socios estarán sujetos a lo dispuesto en el Reglamento Europeo de Protección de Datos (Reglamento UE 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo), y en la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de protección de datos de carácter personal y se incorporará a ficheros automatizados titularidad de la cooperativa, todo ello con sujeción a lo dispuesto en la mencionada Ley. No obstante el socio autoriza a que los mismos pueden ser comunicados en su momento a los bancos o entidades financieras que vayan a financiar la promoción, así como a cualquier organismo del Sector Público o empresa suministradora que lo requiera. Así como a todos aquellos que sea preciso para dar cumplimiento a la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, su reglamento aprobado mediante Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo.
34. Al amparo de dicho Reglamento Europeo y la Ley Orgánica, el socio autoriza expresamente y consiente de forma explícita el tratamiento automatizado de sus datos personales al efecto de que la cooperativa pueda remitirlos a las entidades u organismos públicos o los citados y relacionados con este documento, o cualesquiera otros precisos para el correcto desarrollo de la Promoción. Para el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, oposición o cancelación deben dirigirse al domicilio de la Cooperativa.