

**NUEVO RETIRO TORRES CAÑAVERAL
S. COOP. MAD.**

CONTRATO DE INCORPORACIÓN A UNA ACTUACIÓN PROMOCIONAL EN RÉGIMEN COOPERATIVO DE 111 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS CON ZONAS COMUNES EN LAS PARCELAS T-5A, T-5B y T-5C DEL SECTOR U.Z.P. 2.01 “DESARROLLO DEL ESTE - EL CAÑAVERAL” (MADRID).

En Madrid, a ____ de _____ de 2017.

REUNIDOS

De una parte: D. David xxxxxx, con D.N.I. nº xxxxxxxxxxxxxxxx y domicilio a estos efectos en la Plaza de la Constitución nº 2, tercera planta de Fuenlabrada, 28943 - Madrid.

Y de otra:

INTERVIENEN

D. *Nombre y Apellidos, en nombre y representación de la Cooperativa de Viviendas “NUEVO RETIRO TORRES CAÑAVERAL, S. COOP. MAD”. Ejerce dicha representación en su calidad de Administrador Único, de la citada cooperativa, cargo para el que fue nombrado en escritura pública de constitución de la cooperativa NUEVO RETIRO TORRES CAÑAVERAL, S. COOP. MAD. otorgada ante el Notario de Madrid, D. José Luis de Garayo y Gallardo, el 11 de Mayo de 2.018, con número de orden 1.879, e inscrita con nº 28/CM-5809 en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid y con CIF nº F-88117593, en adelante la COOPERATIVA.

La representación del compareciente y su legitimación para la firma del presente contrato resulta de la mencionada escritura de constitución de la cooperativa.

Y D/Dña. _____
comparecen en su propio nombre y derecho.

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato y, a tal efecto,

EXPONEN

I.- Que D/Dña. _____
conocen y aceptan, respecto de la promoción sita en las parcelas de resultado T-5A, T-5B y T-5C en el Sector U.Z.P. 2.01 “Desarrollo del Este – El Cañaverál” de Madrid, la situación física de las mismas:

1º.- La Sociedad Cooperativa “NUEVO RETIRO TORRES CAÑAVERAL, S. COOP. MAD.” está promoviendo la construcción de 111 Viviendas, garajes y trasteros con zonas comunes, todas ellas de Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL).

NUEVO RETIRO TORRES CAÑAVERAL S. COOP. MAD.

Las parcelas de resultado T-5A, T-5B y T-5C sobre los que se promoverán las viviendas del socio, se hayan inscritas en el Registro de la Propiedad nº 42 de Madrid, Fincas Registrales números 543, 544 y 545 respectivamente, destinadas a la construcción de Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL).

El 100% del pleno dominio de las mencionadas fincas le pertenecen al día de la fecha a la sociedad cooperativa “S.C.M.V. NUEVO RETIRO” en virtud de las escrituras de adjudicación por el Ayuntamiento de Madrid, otorgadas ante el notario D. Juan Díez Herrera, de fecha 20 de Enero de 2015. El Ayuntamiento de Madrid, mediante resolución de fecha 10 de Octubre de 2018, ha autorizado la transmisión de las parcelas de resultado T-5A, T-5B y T-5C del Sector U.Z.P. 2.01 “Desarrollo del Este – El Cañaverál” de Madrid a favor de la cooperativa “NUEVO RETIRO TORRES CAÑAVERAL, S. COOP. MAD.”.

2º.- Los estudios técnicos y Anteproyectos, y en su caso el Proyecto Básico y de Ejecución de las 111 viviendas, garajes y trasteros de la promoción, han sido realizados por el estudio de servicios técnicos “GERES TREINTA, S.L.”.

3º.- La obra de ejecución de las 111 viviendas, garajes y trasteros de la promoción cuenta Informe Técnico favorable de la Licencia de Obras.

4º.- Los equipos técnico-jurídicos al servicio de la Cooperativa han elaborado el “Plan de Obra” y el “Estudio de Viabilidad” de las 111 viviendas, garajes y trasteros de la promoción, contemplando este último el pago del coste total de la promoción con las aportaciones de los socios y el préstamo hipotecario que la Cooperativa obtendrá por entidad financiera.

5º.- Que la cooperativa ha contratado a la Gestora “ASESORAMIENTO Y GESTION DE DESARROLLOS URBANISITICOS, S.L.”, para que gestione la promoción.

II.- Que los comparecientes se incorporan como socio, y en su caso coadjudicatario de la cooperativa “NUEVO RETIRO TORRES CAÑAVERAL, S. COOP. MAD.” habiendo formalizando la preceptiva solicitud y abonando la suma de CIENTO CINCUENTA Y UN EUROS (151,00 €), en concepto de aportación al capital social obligatoria y mínima para adquirir la condición de socio. Dichas cantidades han sido ingresadas en la cuenta de la Cooperativa con anterioridad a este acto, así como la cuota para cubrir los gastos de constitución y administración por importe de CINCUENTA EUROS (50,00 €) (IVA incluido), al amparo de lo dispuesto en los artículos 17.1 y 23.3 de los Estatutos Sociales. Dichas cantidades han sido ingresadas en la cuenta de la Cooperativa con anterioridad a este acto.

III.- Que, al reunir todos los requisitos establecidos en los Estatutos para adquirir la condición de socio, _____ es admitido como socio de la cooperativa “NUEVO RETIRO TORRES CAÑAVERAL, S. COOP. MAD.” por el órgano de gobierno de la cooperativa al amparo de lo dispuesto en los artículos 6, 7 y 8 de los Estatutos y de acuerdo con las disposiciones vigentes, adquiriendo los derechos y obligaciones asociativos que, como tal socios, les corresponden.

IV.- El socio, y en su caso el coadjudicatario declara bajo su única responsabilidad que cumple los requisitos exigidos para acceder a una Vivienda con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, comprometiéndose a mantener su cumplimiento en el momento en que se suscriba el título de adjudicación definitiva. En caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para acceder a una Vivienda con Protección Pública en el momento de suscripción del título de adjudicación, la reserva quedará anulada, perdiendo cualquier derecho sobre la

NUEVO RETIRO TORRES CAÑAVERAL

S. COOP. MAD.

vivienda y causará baja voluntaria en la Cooperativa. En caso de denegación del visado del título de adjudicación, asumirá la posible sanción que la Comunidad de Madrid, pueda imponer a la Cooperativa.

V.- Que, con independencia de su afiliación como socios a la Cooperativa, los comparecientes se incorporan a la Promoción 111 viviendas, garajes y trasteros a desarrollar sobre las Parcelas de Resultado T-5A, T-5B y T-5C del Sector U.Z.P. 2.01 “Desarrollo del Este – El Cañaverál”, por cuyo motivo formaliza su participación en la actuación promocional mediante el presente contrato.

Que a tal efecto, en la representación ostentada por el Administrador Único, en nombre de la cooperativa “NUEVO RETIRO TORRES CAÑAVERAL, S. COOP. MAD.”, y los comparecientes en su propio nombre y derecho, establecen la vinculación de éste al proceso promocional a desarrollar sobre las Parcelas de Resultado T-5A, T-5B y T-5C del Sector U.Z.P. 2.01 “Desarrollo del Este – El Cañaverál”, conforme a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- D./Dña. _____
_____ participan en la promoción a desarrollar sobre las Parcelas de Resultado T-5A, T-5B y T-5C del Sector U.Z.P. 2.01 “Desarrollo del Este – El Cañaverál”, habiendo escogido la vivienda a construir en la siguiente finca: _____.

La referida finca se encontrara libre de arrendatarios y ocupantes y con las cargas inscritas en el Registro de la Propiedad al día de la fecha y las que se constituyan de naturaleza hipotecaria a fin de poder financiar la construcción.

La vivienda cuya construcción se ha de terminar en la finca descrita, y que en este caso corresponde con la Tipología _____ situada en el Bloque ____ – Portal ____ – Piso ____ - Letra _____, plaza de garaje vinculada nº _____ y trastero vinculado nº _____, en la promoción a desarrollar sobre la parcela de resultado _____ del Sector Urbanístico U.Z.P. 2.01 “Desarrollo del Este – El Cañaverál” de Madrid.

En el caso de que el socio estuviera interesado en que la vivienda estuviera dotada de algún cambio, que supusiese cambio en el coste de la vivienda previsto en el Estipulación Segunda del presenta contrato se elevará o reducirá proporcionalmente a lo que resulte del aumento o disminución del coste de dichas solicitudes o derramas de obra y, a cuyo efecto, las partes intervinientes habrán de suscribir un anexo al contrato en el que se concreten dichas cantidades y su forma de pago.

Dicha finca una vez otorgada la declaración de Obra Nueva y División Horizontal se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Las obras se ejecutarán conforme al Proyecto redactado por arquitectos superiores de GERES TREINTA, S.L. no obstante, la Cooperativa se reserva el derecho de efectuar en las obras las modificaciones que oficialmente le fueren impuestas, así como las que vengan motivadas por exigencias técnicas, administrativas, económicas o jurídicas durante su ejecución.

NUEVO RETIRO TORRES CAÑAVERAL S. COOP. MAD.

SEGUNDA.- El coste inicial de la vivienda objeto del presente contrato se fija en la cantidad total de _____ (_____.-€), IVA no incluido.

Todos los costes directos e indirectos de la obra, que han sido posibles han sido contratados por la cooperativa a precio cerrado, o bien se dispone de ofertas a precio cerrado o, sin posibilidad de revisión o modificación ni al alza ni a la baja, asimismo y, como quiera que el coste de la vivienda se ajustará siempre y en todo caso al riguroso coste, éste podría sufrir oscilaciones derivados de posibles retrasos en la entrega de las viviendas una vez finalizadas éstas, generados principalmente, si los hubiera, por trámites administrativos, o por exigencias, debidamente justificadas, tanto técnicas como jurídicas, y por los costes financieros.

El coste estimado está considerado siempre que las rasantes del terreno sean sensiblemente horizontales y la cimentación del edificio sea normal directa y superficialmente; en el supuesto de que, las características geológicas y portantes del suelo obligarán a realizar una **cimentación especial**, el sobre coste de la misma, en caso de producirse, se repercutirá sobre cada vivienda en proporción.

El referido coste podrá ser modificado, en su caso, en función de las regularizaciones aprobadas por la Asamblea General y/u órgano de gobierno, según competencias por modificaciones que se produzcan por razones de índole jurídico, administrativo o técnico o como consecuencia de las decisiones que adopten los organismos y entidades que intervienen necesariamente en el proceso de promoción, o por retrasos en la entrega de la Obra, fuera cual fuera la causa al devengarse intereses del Préstamo Hipotecario no previstos.

Las cantidades a entregar por el socio para financiar la adquisición de la vivienda descrita en la anterior Estipulación Primera se abonarán de conformidad con el Cuadro individualizado de Aportaciones del Plan Económico Financiero Provisional de la promoción que se adjunta como Anexo nº 1.

La cooperativa asume el compromiso de informar al socio de las condiciones del préstamo-promotor en los exactos términos en que sea concedido a la cooperativa por la entidad financiera, de modo que el socio adquirente pueda optar por subrogarse en el préstamo con garantía hipotecaria, siempre y cuando cumpla los requisitos exigidos al efecto y que habrá de acreditar el socio puntual y diligentemente ante la entidad bancaria, en cuyo caso se comprometerá a asumir, en el momento de la firma de la correspondiente escritura pública de constitución del Préstamo Hipotecario la condición de avalista del préstamo, en el porcentaje que se corresponda por los inmuebles adjudicados al socio, o bien se deberá afianzar el aval que autorizase la Gestora al Préstamo Hipotecario.

Al momento de formalizarse la escritura de adjudicación de los inmuebles del socio, y en su caso subrogación en el Préstamo Hipotecario asumirá sobre los inmuebles adjudicados la condición jurídica de deudor y, consecuentemente, a hacer efectivo su pago, así como el de los intereses, comisiones y amortizaciones que correspondan en los plazos y condiciones que sean fijados, subrogándose no solo en la garantía hipotecaria sino también en la obligación personal y demás responsabilidades derivadas del préstamo hipotecario con aquella garantizada.

En todo caso, el socio podrá elegir por su cuenta pago al contado u otra entidad bancaria con la que desea formalizar la subrogación de la hipoteca, o constitución de una nueva hipoteca que garantice el préstamo para la adquisición de su vivienda y, si la entidad de su elección fuere distinta de aquella que hubiere concedido el préstamo a la construcción a la cooperativa, serán

NUEVO RETIRO TORRES CAÑAVERAL S. COOP. MAD.

de cargo del socio todos los gastos, comisiones e intereses que se exijan para cancelar dicho préstamo a la construcción, incluidos los gastos notariales y registrales afectos a su vivienda.

En cualquier caso, serán de cuenta del socio adjudicatario los intereses devengados por el préstamo a la construcción que se conceda a la cooperativa, que se generen desde que sea requerido por la cooperativa en proporción a la hipoteca concedida al inmueble provisionalmente adjudicado, para el otorgamiento de la escritura pública de adjudicación y hasta su efectiva escrituración, en el supuesto de que el otorgamiento de la referida escritura de adjudicación se demore.

La forma de pago obedece a un calendario de pagos e ingresos previstos, pero que podrá verse modificado por la Asamblea de la Cooperativa, o bien por las condiciones definitivas de financiación bancaria

TERCERA.- En el momento del otorgamiento de la correspondiente escritura pública de adjudicación se producirá la entrega de llaves, lo que tendrá lugar a la obtención de la Licencia de Primera Ocupación por el Ayuntamiento de Madrid y la Calificación Definitiva de Viviendas con Protección Pública por la Comunidad e Madrid, que habrá de tramitarse una vez terminada la Obra cuyo plazo se estima en veinte meses contados desde el inicio de las obras de ejecución de las viviendas de la promoción; no obstante, tratándose de la incorporación a una actividad cooperativa de construcción de viviendas, cada socio acepta expresamente que la fecha de entrega es aproximada y que asume una posible variación en el plazo, principalmente por retrasos administrativos de tramitación de Licencias y permisos o por razones de fuerza mayor en la ejecución de Obra u obtención de suministros.

CUARTA.- Las cantidades entregadas por el socio para financiar la adquisición de la vivienda objeto de este contrato serán garantizadas, conforme a la normativa vigente, mediante la suscripción del correspondiente contrato de seguro de caución o instrumento similar, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Edificación, el cual será contratado por la cooperativa tan pronto sea escriturado el préstamo-promotor y contratada la Obra, momento en el que se puede suscribir la reseñada Póliza.

QUINTA.- El socio se compromete a cumplir los acuerdos adoptados por la Asamblea General y el órgano de Gobierno, así como lo dispuesto en los Estatutos de la Cooperativa y en las Normas de la Promoción, los cuales conoce y acepta y cuyas copias han sido entregadas con anterioridad a este acto a los adjudicatarios.

SEXTA.- El incumplimiento de las obligaciones económicas con la Cooperativa, por impago de cuotas o de aportaciones al capital social o por falta de entrega de las cantidades destinadas a financiar la adquisición de la vivienda o a amortizar préstamos e intereses de los mismos, será considerado falta muy grave, pudiéndose sancionar con la expulsión de socio de la cooperativa y con cualesquiera otras consecuencias previstas en los Estatutos Sociales, y Reglamento de Régimen Interior pudiendo igualmente ejercer la cooperativa los derechos que le otorga el artículo 1.124 del Código Civil.

SÉPTIMA.- Los gastos correspondientes a las escrituras de Obra Nueva y División Horizontal, así como los de las escrituras de Préstamo y de División Hipotecaria, se encuentran incluidos en el presupuesto de gastos de promoción que ha servido para establecer el coste de adjudicación

NUEVO RETIRO TORRES CAÑAVERAL S. COOP. MAD.

de la vivienda, incluyéndose además los intereses derivados del préstamo a la construcción hasta que se firme la escritura pública de adjudicación a excepción del supuesto previsto en el penúltimo párrafo de la Estipulación Segunda del presente contrato (demora en la escrituración imputable al socio).

Todos los gastos e impuestos que se deriven del otorgamiento de la correspondiente escritura pública de adjudicación, serán satisfechos por el socio adquirente, si bien los correspondientes a la Cooperativa habrán sido incluidos en los presupuestos que sirvan de base a las aportaciones de los socios.

OCTAVA.-El socio acepta recibir las notificaciones que le dirija la Cooperativa, a través de la Gestora en las siguientes localizaciones;

Domicilio Postal.- La que figura en la comparecencia de este contrato
Teléfono (Voz, SMS, WHATSAPP).- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Correo Electrónico.- xxxxxxxxxxxxxxxx

En el caso de ser adjudicatarios por más de una persona, se entenderá suficiente la notificación realizada a uno de ellos, aunque este no sea socio de la Cooperativa.

LA COOPERATIVA designa como dirección a efectos de comunicaciones Fuenlabrada (Madrid), Plaza de la Constitución nº 2, planta 3ª, despacho 4.

NOVENA.- La Cooperativa informa que trata todos los datos personales recogidos en este contrato de acuerdo con lo establecido en el **Reglamento General de Protección de Datos (UE) 2016/679** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, con la finalidad de realizar la gestión administrativa, contable y fiscal necesaria para cumplir con la relación contractual que se establece en el presente.

Los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación contractual o durante el tiempo necesario para cumplir con las obligaciones legales.

Se advierte que los datos no se cederán a terceros salvo en los casos en que exista una obligación legal o sean necesarios para el cumplimiento de la relación contractual, así sean bancos (para tramitar Préstamo Hipotecario), a la Gestora, y sus colaboradores (trámites administrativos, jurídicos-contables), a las compañías de Crédito y Caución, y sus agencias de suscripción o corredurías de seguros, donde se tramite la Póliza de Afianzamiento de las cantidades entregadas a cuenta, Notarias donde se escribure, los Auditores, en caso de ser contratados por la Cooperativa, el Project Monitoring designado por la entidad financiera, constructora, así como a las compañías suministradoras (luz, agua, gas, etc.), igualmente a entidades vendedores del Solar, en caso de estar obligadas cumplir los estándares establecidos en la Ley 10/2010, sobre Prevención del blanqueo de Capitales.

La suscripción del presente Contrato supone la autorización expresa de los adjudicatarios a ceder los datos de carácter personal a todas aquellas empresas o profesionales cuyo conocimiento de los datos personales de los adjudicatarios sea elemento esencial para cumplir con los objetivos y objeto social de la Cooperativa.

Asimismo, le informa de la posibilidad de ejercer los siguientes derechos sobre sus datos personales: derecho de acceso, de rectificación, de supresión u olvido, de limitación, de oposición, de portabilidad y de retirar del consentimiento prestado, dirigiendo un escrito a la

NUEVO RETIRO TORRES CAÑAVERAL S. COOP. MAD.

Cooperativa, bien a la siguiente dirección: Fuenlabrada (Madrid), Plaza de la Constitución nº 2, planta 3ª, despacho 4, o bien al e-mail:info@aduasesores.com

La cooperativa dejará de tratar sus datos, salvo por motivos legítimos imperiosos o en el ejercicio o la defensa de posibles reclamaciones.

DÉCIMA.- COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

Los adjudicatarios se comprometen a cumplir las normas que, para regular el régimen de propiedad horizontal, que se establezcan por la COOPERATIVA en los correspondientes Estatutos y autoriza a la COOPERATIVA para que convoque la primera reunión de copropietarios, a fin de constituir la Comunidad, en la que se designe al Presidente y Secretario Administrador.

La COOPERATIVA, conforme a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, fijará por escrito y con la debida antelación, el Orden del día, lugar, día y hora, de la reunión, a la que, caso de no asistir por sí mismo o representada la parte compradora, ésta lo estará a todos los efectos y asuntos que hayan de tratarse en la misma, por la propia COOPERATIVA.

Los adjudicatarios facultan expresamente a la parte COOPERATIVA para que en nombre de la Comunidad contrate, por el tiempo máximo de dos años, los servicios precisos para la puesta en funcionamiento del edificio y, en su caso, de la urbanización, incluida la póliza de un seguro que cubra el riesgo de incendios del edificio, obligándose los adjudicatarios a sufragar a partir de la entrega de llaves o de su ofrecimiento el porcentaje de la prima que corresponda a la vivienda adquirida. A tal fin al momento de autorizar la Escritura Pública de Adjudicación entregara 200.-€, en concepto de provisión de fondos para sufragar los gastos de constitución, puesta en marcha y mantenimiento de la Comunidad de Propietarios.

UNDÉCIMA.-Para cualquier cuestión en orden a la interpretación o cumplimiento del presente contrato, se tendrá presente la Ley de Cooperativas, los estatutos sociales, y el Reglamento de la Promoción, y en caso de falta de acuerdo las partes se someten a los Juzgados y Tribunales de Madrid, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiese corresponderles.

Y en prueba de conformidad con lo expuesto, ambas partes suscriben el presente contrato por duplicado, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

POR LA COOPERATIVA
ADMINISTRADOR UNICO

LOS SOCIOS