

REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR O NORMAS DE LA PROMOCIÓN

NUEVO RETIRO TORRES CAÑAVERAL S. COOP. MAD.

1. La promoción de NUEVO RETIRO TORRES CAÑAVERAL S. COOP. MAD., consiste en la construcción de 111 viviendas, garajes y trasteros en las parcelas de resultado T-5A (Finca Registral nº 543), T-5B (Finca Registral nº 544), y T-5C (Finca Registral nº 545), del Sector U.Z.P. 2.01 “Desarrollo del Este – El Cañaveral” de Madrid, finca número 2007, inscritas en el Registro de la Propiedad de Madrid nº 42.
2. La promoción que se va a construir, tendrá la condición de viviendas destinada a la construcción de Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) y zonas comunes.
3. Previamente al abono del capital social por los socios cooperativistas estos deberán haber sido informados sobre la promoción, las condiciones físicas y jurídicas de la parcela y viviendas a construir, las obligaciones y derechos, los estatutos sociales y el reglamento interno de la cooperativa. Las personas interesadas deberán presentar a través de la Gestora ante la entidad financiera documentos acreditativos de solvencia para poder hacer frente a los pagos previstos a la cooperativa de acuerdo con las exigencias de la entidad financiera que realizara el “scoring” de cada uno y de los bancos o entidades financiadoras que vayan a financiar la promoción de las viviendas, así como para acreditar ante el vendedor, en su caso, 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, su reglamento aprobado mediante Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo.
4. 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 que vayan a financiar la promoción de las viviendas, debiendo cumplir las formalidades que le indiquen el órgano de gobierno y la gestora, atender al pago de las aportaciones en plazo y forma recogidos en los contratos de adhesión a la cooperativa y de adjudicación y en los demás documentos relacionados.
5. El socio adjudicatario de vivienda protegida, bajo su responsabilidad, deberá cumplir las condiciones que para acceso a una Vivienda con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, establezca la normativa estatal y autonómica aplicable en el momento en que suscriba el título de adjudicación, en caso contrario la reserva quedará anulada, perdiendo cualquier derecho sobre la 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.
6. El Título de Adjudicación preceptivo para la tramitación de la Calificación Definitiva de VPPL, se formalizará cuando así lo requiera el Órgano de Administración al socio, una vez realizada la elección de la vivienda.

Si en el plazo de diez días, contados desde el momento en que el Órgano de gobierno requiera fehacientemente al socio para la firma del Título, éste así no lo hiciera, la reserva quedará anulada, perdiendo cualquier derecho sobre la vivienda y reintegrándosele la cantidad entregada hasta esa fecha con la deducción que corresponda según calificación de la baja y, en todo caso, con un mínimo del cinco por ciento de la misma en concepto de penalización por gastos.

7. El socio que se incorpore a la Cooperativa y tenga derecho a una vivienda protegida y plaza de garaje vinculadas a minusválido, cuando dicha circunstancia le afecte a el o a las personas o familiares con los que vaya a convivir en la vivienda, deberá notificar fehacientemente a la Cooperativa dicha circunstancia, bien en el momento de incorporación a la Cooperativa o bien en el momento en que esta se produzca si es con posterioridad a la incorporación, acreditando dicha condición con el grado de minusvalía mínimo exigido del 33%, mediante certificación expedida por la Dirección Provincial del Instituto Nacional de Servicios Sociales o el organismo competente.

8. Los socios podrán consultar en la sede de la Cooperativa, previa petición de cita al efecto, la documentación relativa al desarrollo de la promoción, sin que se pueda obtener copia de los documentos de conformidad con la Legislación aplicable en materia de Protección de Datos, con el fin de evitar que puedan causar perjuicio a los intereses de la Cooperativa, de los terceros con ella contratantes o de los demás socios.
9. El futuro socio deberá aportar la cantidad inicial al capital social de CIENTO CINCUENTA Y UN EUROS a la cuenta corriente abierta en el banco o entidad financiadora prevista para ser admitido como socio, así como 50.- € (IVA incluido) como cuota de inscripción.
10. El orden de elección de vivienda concreta queda determinado por orden cronológico de adhesión a la Cooperativa y suscripción del contrato de adjudicación.
11. La obligación del socio en cuanto a la escrituración de los elementos adjudicados existirá desde el mismo momento de la suscripción del contrato de adjudicación de vivienda, siempre y cuando no transcurran más de cinco años a contar de la fecha de suscripción del contrato de adjudicación. La elección del Notario autorizante de las Escrituras de adjudicación se hará por los socios de manera colegiada a través de sus representantes, el órgano de gobierno.
12. Cuando el socio deje de efectuar las aportaciones a vivienda comprometidas según contrato de adjudicación de vivienda y en los demás documentos legales que sean requeridos, a los que está obligado, en las fechas previstas, la Cooperativa, por decisión del órgano de gobierno, podrá anular la adjudicación provisional, perdiendo el socio el derecho a la vivienda, devengando en todo caso, a favor de la Cooperativa, un interés del 8% anual hasta la solicitud de baja, en su caso, o el acuerdo de expulsión con anulación de la adjudicación. La Cooperativa se compromete a devolver las cantidades aportadas 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 Interior y la LCCM. La admisión del nuevo socio deberá ser aprobada, en su caso por el banco o entidad financiadora que vaya a financiar la promoción de las viviendas.
13. Cuando el socio cause baja, para que la baja pueda ser calificada como justificada, deberá presentar a la cooperativa un nuevo aspirante cumpliendo los requisitos para ser adjudicatario de vivienda, y este reintegre al socio las cantidades aportadas por éste a la Cooperativa, tanto la aportación a capital social, como las aportaciones para el pago de la actividad promotora de la cooperativa. 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 Gestora la cantidad de mil euros, más IVA. Estos honorarios se devengarán igualmente en el caso de cesión de aportaciones a otro socio. Las cantidades que la Gestora reciba por esta causa no son compensables con ninguna otra que la Cooperativa adeude a la misma y no se considerarán pago de honorarios de La Cooperativa a La Gestora, sino pago del aspirante a La Gestora por el trabajo que ésta realice de gestión por cambio de socio.
14. 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 la cantidad de 300 € (TRESCIENTOS EUROS) más su I.V.A. correspondiente, por servicios de administración.
15. En el caso de que la adjudicación se realice proindiviso a favor de dos socios:
 - 1) 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 el primer titular en el contrato de adjudicación.
 - 2) 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 único voto conjunto y que será emitido por el representante designado.

- 3) 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 el citado pago a cuenta corriente o Libreta de Ahorros abierta a tal efecto a nombre de ambos, suponiendo el incumplimiento de tal obligación causa de resolución de la adjudicación, con la pérdida del 30% de las cantidades aportadas.
 - 4) Los socios responden solidariamente de sus obligaciones derivadas de la adjudicación.
 - 5) En el caso de que uno de los adjudicatarios causara baja en la Cooperativa antes de la escritura de adjudicación definitiva, el otro socio 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 su baja como la del otro cotitular será considerada injustificada.
16. La expulsión del socio, por las causas y el procedimiento establecidos en los estatutos sociales, deberá ser acordada por el órgano de gobierno.
 17. La asistencia a las Asambleas generales se ejercerá personalmente por cada socio o apoderado del mismo, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, y en los propios estatutos de la Cooperativa. Las Asambleas serán presididas por el Presidente de la Cooperativa, asistido por el Secretario, pudiendo ser presidida por otro miembro del órgano de gobierno en quien haya delegado el Presidente.
 18. A las Asambleas asistirán miembros del órgano de gobierno, responsables de la dirección facultativa y de la gestión, 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.
 19. El órgano de gobierno deberá dar cuenta a bancos o entidades financiadoras de la celebración de Asambleas cuando haya en el orden del día puntos cuyos acuerdos puedan ser considerados contrarios a los derechos como acreedores de estos.
 20. 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 el artículo 45.1 de 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.
 21. El órgano de gobierno concede a la Gestora si avalase o afianzase el Préstamo Hipotecario la condición de Colaboradora y, en su caso, el derecho a voto en la Asamblea y órgano de gobierno hasta la cuota máxima del 35% permitida por la Ley, automáticamente esta ingresase el capital social.
 22. Sin perjuicio de lo establecido en los estatutos sociales, los siguientes acuerdos podrán darse traslado a los bancos o entidades financiadoras:
 23. 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 puede reservarse la facultad de no aceptar la adjudicación provisional del socio, quedando obligadas las partes (Socio y Cooperativa) a resolver la adjudicación provisional.
 24. 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.

25. La gestión, administración, gerencia y asesoramiento para la realización de la promoción será ejecutada por la gestora "ASESORAMIENTO Y GESTIÓN DE DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S.L." (ADU), comprendiendo las labores necesarias hasta la entrega de las viviendas y recepción definitiva de las obras, 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 Gestora y la Cooperativa. La prestación de los servicios de gestión 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, ni la establecida en el artículo 2.3 de la Ley 9/2003 de 26 de Marzo de Régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid.
26. Las labores de Dirección Facultativa de la promoción serán efectuadas por el estudio de servicios técnicos GERES TREINTA, S.L. con domicilio Madrid, en C/ Gran Vía nº 78 – 1ª Planta y con C.I.F. B-83.179.036, conforme a lo establecido en las hojas de encargo que habrá de suscribirse con la cooperativa.
27. Las viviendas, tendrán las características constructivas que se consignent 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.
28. 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. 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.
29. 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 reparados 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. 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 está garantizada por la LOE.
30. La adjudicación definitiva de las viviendas a los socios, mediante escritura pública, se efectuará una vez autorizada el Acta de Finalización de Obra.
31. La escritura de adjudicación de la vivienda a cada socio, se otorgará ante notario en fecha y hora acordadas por el órgano de gobierno, y a su requerimiento, quedando el socio obligado a comparecer en su momento, cuando para ello sea citado. La no comparecencia al acto de otorgamiento por causa no justificada podrá dar lugar a la resolución de la adjudicación con la pérdida de un cinco por ciento de las cantidades aportadas.
32. El socio adjudicatario/s deberá notificar a la cooperativa de manera fehaciente, cualquier variación en el domicilio, estado civil o estado financiero que se produzca, con el fin de que la cooperativa pueda tener comunicación inmediata y directa con sus socios.
33. La entrega material de las viviendas a los socios se llevará a cabo una vez otorgada la escritura de adjudicación.

34. 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.
35. El coste estimado 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, y sobre el que se ha gestionado y obtendrá la financiación de la promoción. Las cantidades ha 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.
36. 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 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 del precio de su vivienda que resulte de la liquidación final, 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 Gestora quien avalase el Préstamo Hipotecario, y no los socios cooperativistas, estos deberán afianzar el aval de la Gestora proporcionalmente al porcentaje de su vivienda en la Promoción. Los socios, que soliciten que un tasador haga una visita a la vivienda adjudicada, a los efectos de hacer una tasación individualizada, se hará 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.
37. Cargos sociales y en Comités: 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.
38. Gestión Escrituras Adjudicación: La gestión del pago de Notaría, Registro, alta IBI, pago de 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.
39. 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 para su inscripción en la Agencia de Protección de Datos, 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 y a los bancos o entidades financieras que vaya a financiar la adquisición de las viviendas por cada uno de los socios, 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.
40. 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. Para el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, oposición o cancelación deben dirigirse al domicilio de la Cooperativa.