

«Parcela»
P «Portal», «Planta» - «Letra»
Tipo «Tipo_Vivi»

Madrid, «Contrato_Incorporacion»

REUNIDOS

DE UNA PARTE, **Don LUIS JULIO GÓMEZ GANZA**, mayor de edad, con domicilio a efecto de este contrato en la calle Javier de Miguel 9, de Madrid (28018), provisto de D.N.I. nº 51.832.517-Q

Y DE OTRA, «**M_1ºNOMBRE**» «**M_1ºAPELLIDOS**» mayor de edad, con domicilio en «M_1ºVia» «M_1ºCalle» de «M_1ºPoblacion» («M_1ºCP»), con D.N.I. nº «M_1ºDNI» y de estado civil «M_1ºEC». Y «**M_2ºNOMBRE**» «**M_2ºAPELLIDOS**» mayor de edad con domicilio en «M_2ºVia» «M_2ºCalle» de «M_2ºPoblacion» («M_2ºCP»), con D.N.I. nº «M_2ºDNI» y de estado civil «M_2ºEC».

INTERVIENEN

El primero en nombre y representación, en su condición de Presidente del Consejo Rector, de ACENTO, SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA, con domicilio social en la calle Javier de Miguel 9, de Madrid (28018), constituida mediante escritura otorgada el día 15 de noviembre de 2000 ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Ricardo Vilas de Escauriaza con el nº 4.455 de su orden de protocolo, provienen sus poderes de la escritura de poder otorgada el día 23 de julio de 2010, ante el Notario de Madrid D. Juan López Durán nº 2.035 de orden de su protocolo. Inscrita en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, con el número 28/CM-3515 y con C.I.F.: F-82807280.

El segundo/los segundos, en su propio nombre y derecho.

Reconociéndose ambas partes en la calidad con que intervienen capacidad suficiente para obligarse en este acto.

EXPONEN

I.- Que la Cooperativa de Viviendas ACENTO, S. COOP. MADRILEÑA que, en lo sucesivo, denominaremos la COOPERATIVA, es dueña de ls parcelas RC1' y RC2', mediante escrituras de compraventa otorgadas ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Gustavo Adolfo Martínez de Diego con fecha 29 de julio de 2010 y 6 de septiembre de 2010, bajo los números 1381 y 1450.

Inscripción RC1': Inscrita en el Registro de la Propiedad de Rivas Vaciamadrid en el Folio 74 del Tomo 2006, Libro 494, Finca 32584, Inscripción 2ª.

Inscripción RC2': Inscrita en el Registro de la Propiedad de Rivas Vaciamadrid en el Folio 78 del Tomo 2006, Libro 494, Finca 32586, Inscripción 2ª.

«Parcela»
P «Portal», «Planta» - «Letra»
Tipo «Tipo_Vivi»

II.- Que la Parcela resultante tiene el emplazamiento, forma, dimensiones y linderos que se describen a continuación:

Urbana.- PARCELA RC1' en el término municipal de Rivas Vaciamadrid, hoy calle Luis Mateo Díaz, número 4, incluida dentro del sector SUS-D "LAS COLINAS", de forma cuadrada, con una superficie de 1.981 m².

Urbana.- PARCELA RC2' en el término municipal de Rivas Vaciamadrid, hoy calle Agustín Sánchez Millán, número 3, incluida dentro del sector SUS-D "LAS COLINAS", de forma rectangular, con una superficie de 1.919 m².

III.- Que sobre dicha finca, la COOPERATIVA va a promover la construcción de 150 Viviendas con Protección Pública (V.P.P.B), 150 trasteros, 282 garajes y urbanización interior, conforme al Proyecto redactado por Área Quatro Arquitectos.

El Proyecto redactado hasta la fecha contempla la construcción de 150 viviendas, 150 trasteros, 282 garajes y locales comerciales. En la fase de obtención del Proyecto Definitivo y tras la obtención de la correspondiente Licencia Municipal y la Calificación Provisional de Vivienda Protegida de la Comunidad de Madrid, se ajustarán el número de elementos y superficies definitivos.

IV.- Que la COOPERATIVA tiene encomendada la gestión de la Promoción pretendida a ALCALA CONSULTORES URBANÍSTICOS, S.L., mediante contrato al efecto.

V.- Que «M_1ºNombre» «M_1ºApellidos» y «M_2ºNombre» «M_2ºApellidos» (en adelante "El Socio") desea incorporarse a la Cooperativa con la finalidad de ser adjudicatario de la vivienda en la **Parcela «Parcela», del Portal «Portal», Planta «Planta», Letra «Letra» y Tipo «Tipo_Vivi»**, con **una/dos** plazas de garaje y trastero en la promoción citada anteriormente, por lo que solicita en este acto su admisión como Socio de la misma, declarando conocer y aceptar los Estatutos Sociales, las Normas de Promoción y los acuerdos legalmente adoptados por los órganos sociales, acompañándose como Anexos.

Asimismo declara el Solicitante que cumple las condiciones requeridas en la normativa legal aplicable para acceder a una Vivienda con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, comprometiéndose a mantener tales condiciones en el momento de la adjudicación de la vivienda.

VI.- Que la Cooperativa, ha tramitado con CajaMadrid la contratación de una Póliza Global de Afianzamiento de las cantidades entregadas a cuenta por los socios, para la adjudicación de las viviendas de la promoción al amparo de la Ley 57/62.

Por lo que, ambas partes,

ACUERDAN

«Parcela»
P «Portal», «Planta» - «Letra»
Tipo «Tipo_Vivi»

Primero.- El Consejo Rector de la Cooperativa admite como Socio a «**M_1ºNombre**» «**M_1ºApellidos**» y «**M_2ºNombre**» «**M_2ºApellidos**», habiendo ingresado éste en concepto de desembolso de la aportación obligatoria al capital social, la cantidad de CIENTO CINCUENTA EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (150,25 €).

Segundo.- La Cooperativa procede a la reserva de adjudicación a favor del socio de la vivienda del **Parcela «Parcela», del Portal «Portal», Planta «Planta», Letra «Letra» y Tipo «Tipo_Vivi»**, con los anejos vinculados **y segunda plaza de garaje vinculada** en la parcela señalada, elegida por el socio conforme al **número «Nº»**, rigiéndose la adjudicación por las normas de promoción que se adjuntan.

Tercero.- Como requisito para llegar a perfeccionar la adjudicación de la vivienda, anejos vinculados **y segunda plaza de garaje**, el socio deberá abonar el total de las aportaciones necesarias para su financiación, que será en todo caso, igual al de su coste real.

El valor definitivo de la vivienda vendrá determinado por la parte proporcional que conforme a su superficie y características le corresponda en el coste real de las edificaciones, debiendo además realizar cada socio el pago de las aportaciones y/o cuotas que le correspondan para sufragar los gastos de administración de la Cooperativa o por imputación de los resultados de la misma.

Cuarto.- En tanto no sea aprobado el Plan Económico-Financiero de la Promoción, una vez obtenida la Licencia municipal de obras, y aceptado el presupuesto de contratación de la ejecución de las obras, el socio vendrá obligado a satisfacer las aportaciones que figuran en el Plan Provisional y que se desglosan de la siguiente manera:

		Sin I.V.A.	Con I.V.A. 8%
Capital Social	A la incorporación	150,25 €	-
Entrada	A la incorporación	12.000,00 €	12.960,00 €
28 pagos en 24 meses (*letras dobles enero y julio)	Desde 5 de marzo de 2011 a 5 de febrero 2013 (ambos incluidos) € €

La primera aportación de 12.000,00 € más su IVA al 8% de 960,00 € que ascienden a un total de 12.960,00 € en concepto de entrada, han sido satisfechas por el Socio con anterioridad a este acto.

Las aportaciones mensuales de **xxxx €** más su IVA al 8%, que asciende a un total de **xxxx €**, tendrán vencimiento el 5 de cada mes y serán abonadas por el Socio mediante domiciliación bancaria en la cuenta que nos indique, siendo la primera el día 5 del mes de marzo de 2011 y la última el 5 de febrero de 2013, siendo de importe doble los meses de enero y julio.

«Parcela»
P «Portal», «Planta» - «Letra»
Tipo «Tipo_Vivi»

Dichas cantidades se imputarán al coste de la vivienda que se adjudique, minorándose de las aportaciones previstas para la adjudicación de la misma.

Quinto.- Las aportaciones que el Socio realiza, tanto en concepto de reserva o entrada como las aportaciones mensuales y extraordinarias serán ingresadas en la cuenta corriente de la Cooperativa nº 2038-1787-49-6000216032 en la sucursal de CAJAMADRID, sita en calle Martínez de la Riva nº 143 de Madrid, cuyos fondos se destinarán exclusivamente a sufragar los costes de la promoción de la Cooperativa en la promoción de Acento en “Las Colinas”, Rivas-Vaciamadrid (Madrid).

Sexto.- El Socio se obliga a subrogarse en las obligaciones derivadas del crédito hipotecario que la Cooperativa solicitará para la financiación de la Promoción.

Séptimo.- El Socio declara conocer que la mencionada promoción, en lo que respecta a la vivienda y anejos vinculados, formará parte del expediente que se tramitará para la obtención de la correspondiente Calificación de Viviendas con Protección Pública y que por tanto, se sujeta a las limitaciones y prohibiciones de la legislación vigente en dicha materia.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede firman y ratifican el presente documento por duplicado en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Fdo.: L. Julio Gómez Ganza
La Cooperativa

Fdo.: El Socio

NORMAS DE PROMOCIÓN DE ACENTO, SOC. COOPERATIVA MADRILEÑA
FASE RIVAS-VACIAMADRID, LAS COLINAS.

- I.- La promoción se desarrollará sobre las parcelas RC1' - RC2' de RIVAS VACIAMADRID, "LAS COLINAS" (MADRID), para la construcción de Viviendas con Protección Pública de Precio Básico (V.P.P.B).
- II.- La promoción constituirá una fase independiente y con responsabilidad limitada para los socios en los términos del artículo 115 de la Ley 4/1999, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, y contará con su propia Junta Especial para asuntos de su exclusiva competencia cuando concurra con otras promociones de la Cooperativa.
- III.- Para ser admitido como socio adjudicatario de una vivienda y sus anexos y, en su caso, de otros elementos no vinculados, el interesado deberá cumplimentar la solicitud de admisión aceptando los Estatutos, los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales, las presentes Normas de Promoción y los Planes Económicos o de Aportaciones, así mismo deberá ingresar las cantidades correspondientes a la aportación obligatoria al capital social y las aportaciones para la vivienda y demás elementos adjudicados.

Dadas las características de la promoción, el proyecto determinará la vinculación de una segunda plaza de garaje a determinadas viviendas. La plaza de garaje y trastero serán las que resulten vinculadas de acuerdo con el proyecto. La segunda plaza de garaje será asignada de acuerdo a proyecto.

El socio adjudicatario de vivienda deberá cumplir las condiciones que requiera la normativa legal aplicable para acceder a una vivienda de Protección Pública de la Comunidad de Madrid.
- IV.- Los servicios de gestión, administración y asesoramiento de la promoción serán prestados por la empresa ALCALÁ CONSULTORES URBANÍSTICOS, S.L. Esta prestación de servicios, que no se extiende a actos de dominio, se rige por el contrato suscrito con fecha de 7 de mayo de 2010 y por los que percibirá como precio una cantidad igual al 10%, quedando excluida la asunción de la figura de promotor por parte de la gestora, por lo que no se le extenderá la responsabilidad del mismo establecida en el artículo 17.4 de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación.
- V.- Las edificaciones y, por tanto, las viviendas de la promoción tendrán las características constructivas que se designen en los Proyectos que elabore el equipo de AREA CUATRO ARQUITECTOS, quien además designará la Dirección Facultativa, sin más modificaciones que las que puedan ser exigidas por los organismos oficiales competentes o por razones técnicas determinadas por la Dirección Facultativa de las obras.

Sólo podrán admitirse mejoras generales que sean aceptadas por el 75% de los socios adjudicatarios del edificio, siempre que cuenten con el visto bueno de los Arquitectos autores del Proyecto y de la Dirección Facultativa.

VI.- La ejecución de las obras de construcción será llevada a cabo por la empresa constructora cuya contratación acuerde la Junta de Fase, pudiendo otorgarse derechos preferentes a aquellas empresas constructoras que colaboren o faciliten en la financiación de la promoción.

VII.- Dado que los propios cooperativistas son socios copromotores de la construcción de las viviendas y como tales vienen obligados a sufragar el coste real de las mismas, el valor definitivo de la vivienda y demás elementos adjudicados vendrá determinado por la parte proporcional que, conforme a su superficie y características, le corresponda el coste real de las edificaciones. Cada socio satisfará el valor de la adjudicación mediante la entrega de las aportaciones que se determinen en el correspondiente Plan Económico de la Promoción, así como las que resulten de las regularizaciones necesarias que acuerden los órganos sociales competentes, debiendo además el socio realizar el pago de las aportaciones y/o cuotas que le correspondan para sufragar los gastos de administración de la Cooperativa o por imputación de resultados.

Para completar la financiación de la promoción, la Cooperativa concertará y formalizará los oportunos préstamos hipotecarios quedando el socio obligado a reintegrar el principal, los intereses, sus comisiones y sus gastos, subrogándose en los mismos, aportando las garantías y cumpliendo las condiciones que requiera la entidad prestataria para ello.

Cuando el socio deje de efectuar las aportaciones a las que esté obligado, la Cooperativa, por decisión del Consejo Rector, podrá anular la adjudicación o su reserva, perdiendo el socio todo derecho sobre la vivienda, reintegrándosele sus aportaciones con las deducciones que procedan estatutaria y contractualmente en el momento en que la vivienda sea adjudicada nuevamente a otro socio y éste abone las cantidades precisas y a partir del momento en que esté completa la promoción.

Entre tanto no se elabore el Plan Económico-Financiero de la promoción, el socio adjudicatario vendrá obligado a realizar las aportaciones resultan del Plan de Aportaciones Provisional y que se adjunta como Anexo.

Las cantidades aportadas por los socios para la financiación de la vivienda serán garantizadas mediante la suscripción por la Cooperativa de la correspondiente póliza de seguro o aval.

VIII.- La vivienda en concreto que le será adjudicada a cada socio será la que resulte de la elección que efectúe según el nº de orden asignado. La elección se realizará cuando así lo requiera el Consejo Rector una vez obtenida la idoneidad del proyecto de edificación.

Cuando un socio requerido para la elección así no lo hiciera perderá su derecho, asignándosele la vivienda no elegida por los demás.

El nº de orden asignado a los socios sólo y únicamente tiene validez hasta el momento de la elección de la vivienda, no pudiendo ser invocado posteriormente para reclamar ningún derecho.

IX.- En los casos de baja del socio se estará a lo dispuesto estatutariamente y en estas normas.

En el caso de baja voluntaria de un socio que esté al corriente de sus obligaciones, éste podrá designar la persona para sustituirle y subrogarse en sus derechos y obligaciones.

El socio que haga uso de este derecho, deberá abonar a la Cooperativa los gastos de gestión y tramitación que devengue la Gestora por este concepto, que según contrato suscrito entre ambas y referido anteriormente, asciende a la cantidad de 1.800 € (MIL OCHOCIENTOS EUROS), más su IVA correspondiente.

El socio que permanezca en la Cooperativa a partir del fin del ejercicio económico en el que se hubieran entregado las viviendas de la promoción, deberá abonar anualmente la cantidad de 300 € (TRESCIENTOS EUROS) más su I.V.A. correspondiente, por servicios de administración.

X.- El Título de Adjudicación se formalizará cuando así lo requiera el Consejo Rector al socio.

Si en el plazo de diez días, contados desde el momento en que el Consejo Rector requiera al socio para la firma el Título, éste así no lo hiciera, la adjudicación quedará anulada, perdiendo cualquier derecho sobre la vivienda y reintegrándosele la cantidad entregada hasta esa fecha con una deducción del quince por ciento de la misma en concepto de penalización por gastos.

XI.- La adjudicación definitiva se producirá una vez finalizada la obra y liquidado el total de las aportaciones, en el acto de otorgamiento de la escritura pública ante el Notario y con la gestión que libremente designe la Cooperativa, siendo todos los gastos de cuenta del adjudicatario. Así mismo la firma de la escritura pública de adjudicación tendrá lugar en la fecha que tenga por conveniente la Cooperativa dentro del plazo máximo de tres meses desde la fecha de Calificación Definitiva de Vivienda Protegida, viniendo obligado el socio a comparecer a dicho acto siempre que hubieres requerido para ello de forma fehaciente con una antelación de diez días. En el mismo acto, la Cooperativa entregará al socio las llaves de la vivienda, tomando éste posesión de la misma. La no comparecencia al acto por causa no justificada podrá dar lugar a la resolución con la pérdida de un quince por ciento de las cantidades aportadas.

XII.- En el caso de que la adjudicación se realice proindiviso a favor de dos socios:

1ª.- Para que la Cooperativa admita este tipo de adjudicación, deberán cumplirse entre los dos socios las condiciones para acceso a Vivienda de Protección Pública como si de una unidad familiar se tratara.

2ª.- 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.

Sin perjuicio de los derechos individuales derivados de las condiciones de socios, 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.

3ª.- El pago de las aportaciones, con independencia de quien haga la entrega, se imputará por partes iguales a cada socio, 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.

Los socios responden solidariamente de sus obligaciones derivadas de la adjudicación.

4ª.- En el caso de que uno de los socios causara baja en la Cooperativa por alguno de los motivos establecidos legal y estatutariamente 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 se producirá la resolución de la adjudicación con respecto a ambos socios, con la pérdida de un 30% de las cantidades aportadas, imputándosele de la misma un 20% al socio que causó baja y el 10% restante al segundo.

Fdo.: El Socio