

**REGLAMENTO
REGIMEN
INTERNO**

NORMAS DE LA PROMOCION

ENSANCHE DE VALLECAS 2 HOMES, S.COOP. MAD.

PREAMBULO

El presente Reglamento se ha confeccionado al amparo de la ley 4/1999 de 30 de marzo de Cooperativas de la Comunidad de Madrid (Art.- 29 apartado J. ~~aprobación~~ o modificación del Reglamento Interno de la cooperativa) y de los Estatutos de la Cooperativa.

En los referidos artículos se recoge la posibilidad de tener un Reglamento de funcionamiento interno de la Cooperativa que desarrolle situaciones que se recogen en los Estatutos y normas vigentes, pero de manera más definida, contribuyendo de esta forma al buen funcionamiento de la Cooperativa y de la promoción.

En base a lo referido en los párrafos anteriores, la Asamblea, en su reunión con carácter de Asamblea General Extraordinaria celebrada el 15 de septiembre de 2020, ha acordado dotar a la Cooperativa del siguiente Reglamento de Régimen Interno o Normas de la Promoción, con entrada en vigor en el mismo día de su aprobación.

ENSANCHE DE VALLECAS 2 HOMES, S.COOP. MAD.

INDICE

Artículo 1.	Objeto del Reglamento de Régimen Interno.
Artículo 2.	Aprobación del Reglamento de Régimen Interno.
Artículo 3.	Modificación del Reglamento de Régimen Interno.
Artículo 4.	Ámbito de aplicación.
Artículo 5.	Interpretación y resolución de cuestiones.
Artículo 6.	Aplicación del Reglamento de Régimen Interno en las Fases existentes.
Artículo 7.	Procedimiento de apertura de nuevas Fases.
Artículo 8.	Requisitos para ser socio.
Artículo 9.	Procedimiento de incorporación como socio.
Artículo 10.	Número de socios.
Artículo 11.	Número de preinscripción.
Artículo 12.	Adjudicación de Viviendas y anejos.
Artículo 13.	Entrega de las viviendas y anejos y cumplimiento de obligaciones económicas.
Artículo 14.	Firma de Escritura Pública de Adjudicación.
Artículo 15.	Adjudicación y transmisión de locales y anejos de adquisición voluntaria.
Artículo 16.	Solicitud de información.
Artículo 17.	Medios de pagos admisibles.
Artículo 18.	Cuota anual.
Artículo 19.	Cuotas o aportaciones periódicas.
Artículo 20.	Subrogación Hipotecaria.
Artículo 21.	Gastos.
Artículo 22.	Solicitud de ayudas.
Artículo 23.	Modificaciones al Proyecto.
Artículo 24.	Baja del socio.
Artículo 25.	Procedimiento para cubrir las bajas.
Artículo 26.	Devolución de las aportaciones.

ENSANCHE DE VALLECAS 2 HOMES, S.COOP. MAD.

Artículo 27.	Cesión de derechos a familiares.
Artículo 28.	Cesión de derechos a terceros.
Artículo 29.	Aportación documentación socios.
Artículo 30.	Comunicación con profesionales externos.
Artículo 31.	Tratamiento de terrazas y jardines en propiedad
Artículo 32.	Cambio de porcentajes
Artículo 33	Permanencia mínima
Artículo 34	Federación de la Cooperativa

Disposición Final

ENSANCHE DE VALLECAS 2 HOMES, S.COOP. MAD.

Artículo 1. Objeto del Reglamento de Régimen Interno.

El presente Reglamento de Régimen Interno o Normas de la Promoción, complementa a los Estatutos Sociales de ENSANCHE DE VALLECAS 2 HOMES, S. COOP. MAD., y desarrolla aquellas cuestiones que, o bien no eran tratadas en el primero, o bien lo eran pero necesitan desarrollo o aclaración, por lo que su rango normativo es inferior a lo recogido en los propios Estatutos, primando en caso de contradicción los Estatutos frente al Reglamento.

Artículo 2. Aprobación del Reglamento de Régimen Interno.

El presente Reglamento de Régimen Interno o Normas de la Promoción ha sido aprobado en la Asamblea General Extraordinaria celebrada 15 de septiembre de 2020, con entrada en vigor en el mismo día de su aprobación.

Artículo 3. Modificación del Reglamento de Régimen Interno.

Las disposiciones contenidas en este Reglamento de Régimen Interno, sólo podrán ser modificadas, con el voto favorable de 2/3 del número total de socios de la Cooperativa en Asamblea General. Las futuras modificaciones del RRI, no podrán tener efectos retroactivos para aquellas cuestiones que se hayan llevado a cabo al amparo de las presentes normas.

Artículo 4. Ámbito de aplicación.

Todos los socios cooperativistas deberán cumplir los deberes y obligaciones que resulten del Reglamento de Régimen Interno, con la salvedad de lo expresado en el artículo 6 de este documento, siendo por tanto su ámbito de aplicación el de la propia Promoción.

Artículo 5. Interpretación y resolución de cuestiones.

Es facultad del Consejo Rector de la Cooperativa, resolver las cuestiones no contempladas en este Reglamento, previa consulta, al igual que en los casos de dificultades de interpretación, a la autoridad de aplicación o al órgano local competente en materia cooperativa, remitiéndose expresamente a la interpretación que pueda emitir la Federación de Cooperativas de Vivienda y Rehabilitación de la CAM.

Artículo 6. Aplicación del Reglamento de Régimen Interno en las Fases existentes.

Acordada la aprobación del Reglamento de Régimen Interno o una modificación de éste, el acuerdo no será aplicable a los miembros de una fase o promoción, si dicho acuerdo es rechazado en la Asamblea/Junta correspondiente a la Fase o Promoción.

Artículo 7. Procedimiento de apertura de nuevas Fases.

El Consejo Rector podrá acordar la apertura de una fase o promoción nueva, que deberá ser ratificada en la primera Asamblea General que se celebre.

El Consejo Rector deberá publicitar la fase o promoción nueva, de manera previa y durante un plazo no inferior a 15 días naturales, entre el conjunto de los socios, incluso antes de la ratificación por parte de la Asamblea, mediante anuncio expuesto públicamente de forma destacada en el domicilio social y mediante comunicación vía

ENSANCHE DE VALLECAS 2 HOMES, S.COOP. MAD.

correo electrónico. Transcurrido el plazo anterior, y tras la confección de la lista de socios solicitantes, se podrá iniciar el proceso de captación de nuevos socios.

El Consejo Rector establecerá, en cada caso, el procedimiento para cursar las solicitudes, además de fijar la cuantía de la preinscripción necesaria para validar dicha solicitud.

En el supuesto que la Asamblea no ratifique la creación de una nueva Fase o Promoción, se procederá a cancelar los acuerdos y decisiones adoptados sobre la misma, y caso de no ser ello posible por afectar a intereses o derechos de terceros, se procederá a crear una nueva Cooperativa por segregación de las distintas Fases, corriendo con los gastos que ello ocasione la nueva Fase o Promoción.

Artículo 8. Requisitos para ser socio

Sólo podrán ser socios de la Cooperativa y tener derecho a ocupar una vivienda, las personas que reúnan los requisitos marcados, por la Ley y por los Estatutos de la Cooperativa.

Para ser admitido como socio adjudicatario de una vivienda y sus anejos y, en su caso, de otros elementos no vinculados, el interesado deberá cumplimentar el procedimiento recogido en el Artículo 9, aceptando los Estatutos, los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales, el presente Reglamento de Régimen Interno y los Planes de Actuación; asimismo, deberá ingresar las cantidades correspondientes a las aportaciones obligatorias al capital social de la Cooperativa, aportación obligatoria mínima a la Fase o Promoción y demás obligaciones económicas contraídas, así como firmar, en tiempo y forma, todos los documentos relativos tanto a la adhesión como a la adjudicación.

Artículo 9. Procedimiento de incorporación como socio.

- a. El solicitante entregará en la sede social de la cooperativa, debidamente cumplimentado el documento denominado SOLICITUD de ADMISIÓN/PREINSCRIPCIÓN, al que adjuntará copia del justificante del ingreso de la aportación obligatoria inicial.
- b. Una vez recibida la solicitud, el Consejo Rector procederá a su evaluación y si se cumplen todos los requisitos, declarará al solicitante como socio de la cooperativa, de forma provisional. La antigüedad del socio vendrá determinada por la fecha de ingreso, según extracto bancario o recibo emitido al efecto, de la aportación obligatoria inicial.

Artículo 10. Número de socios.

El número total de socios de cada Fase o Promoción, no podrá superar el número de elementos inmobiliarios promovidos, se primará la optimización del Proyecto en cuanto a las tipologías y número de viviendas frente a las peticiones de los socios.

En el supuesto de que por motivos técnicos, económicos o administrativos deba reducirse el número de viviendas o modificarse el número de viviendas de cada tipología, se verán afectados los cooperativistas de menor antigüedad en la Cooperativa, en dicho caso podrán solicitar la baja con devolución íntegra de todas sus aportaciones.

Artículo 11. Número de preinscripción.

El número asignado a los socios en el momento de preinscribirse para formar parte de la cooperativa, solo será usado para determinar el orden en el que los socios

ENSANCHE DE VALLECAS 2 HOMES, S.COOP. MAD.

serán citados para la elección y Adjudicación Provisional de las viviendas y anejos correspondientes o en el supuesto de que se realicen distintas fases o promociones para poder acceder a las viviendas de las mismas.

Artículo 12. Adjudicación de Viviendas y anejos.

Si en el momento de formalizar el documento de preinscripción no se hubiese realizado elección de vivienda, una vez que se dispongan de un Proyecto arquitectónico lo suficientemente desarrollado, podrá procederse a la Adjudicación Provisional de viviendas y anejos vinculados, convocándose por el Consejo Rector.

Los anejos vinculados a la vivienda serán los marcados según Proyecto, realizándose por tanto la elección de la Adjudicación Provisional que será exclusivamente sobre la vivienda.

La elección de vivienda y anejos se hará de la siguiente forma:

- 1.- Se elaborará un calendario por orden del nº de preinscripción con los días y horas en que serán citados.
- 2.- En el supuesto en que el socio no pueda acudir a la cita fijada en el punto anterior, deberá autorizar a un tercero para que pueda efectuar la elección en su nombre.
- 3.- Si el socio previamente citado no acude el día y hora señalado, por si o mediante representante debidamente autorizado, no se paralizará la adjudicación provisional, continuando la misma con las citas fijadas en el calendario referido en el punto primero del presente artículo.
- 4.- El socio que no se presentó a su cita programada y acudiera posteriormente, podrá efectuar su elección sobre las viviendas que queden disponibles en el momento de su personación, no retrotrayéndose en ningún caso la adjudicación al momento en que estaba citado.
- 5.- En el supuesto que con posterioridad a la Adjudicación Provisional el Proyecto sufriera modificaciones de carácter sustancial, el Consejo Rector podrá decidir repetir el proceso de elección de la Adjudicación Provisional.

Artículo 13. Entrega de las viviendas y anejos y cumplimiento de obligaciones económicas.

Deberá estarse al corriente de pago de todas las obligaciones económicas para poder firmar la Escritura Pública de Adjudicación, no pudiendo adeudarse a la Cooperativa cantidad alguna por ningún concepto, ya sea este Capital Social, aportaciones para la financiación de la vivienda y anejos, aportaciones periódicas para el mantenimiento de la Cooperativa, aportaciones para cubrir modificaciones sobrevenidas o cualesquiera otras cantidades que válidamente haya acordado la Cooperativa.

Una vez que el socio haya cumplido con sus obligaciones económicas se procederá a la preparación de la documentación necesaria para la entrega de las viviendas y anejos, comunicando la fecha, lugar y hora de la firma de Escritura Pública con suficiente antelación para proceder a la firma y entrega de llaves.

En el supuesto de que un socio no haga frente a las obligaciones económicas se aplicarán las sanciones y penalizaciones que correspondan según los Estatutos y el presente Reglamento de Régimen Interno.

ENSANCHE DE VALLECAS 2 HOMES, S.COOP. MAD.

Artículo 14. Firma de Escritura Pública de Adjudicación

El otorgamiento de la Escritura Pública se producirá, dentro de los tres meses siguientes a la obtención de Licencia de Primera Ocupación/Cédula de Habitabilidad, ante un Notario de Madrid que designará la Cooperativa, corriendo todos los gastos que conlleve la escrituración por cuenta de la parte adjudicataria.

Aquellos cooperativistas que libremente opten por escriturar la vivienda en notaria diferente a la optada por la Cooperativa con carácter general, deberán comunicarlo de manera fehaciente, indicando los datos de la misma y deberán esperar a que se terminen las firmas colectivas, así mismo se deberá tener en cuenta la disponibilidad de los firmantes del Consejo Rector, en atención a sus agendas personales y profesionales y al carácter no retribuido de los cargos.

Artículo 15. Adjudicación y transmisión de locales y anejos de adquisición voluntaria

En el supuesto de que el proyecto concreto contemple locales comerciales o anejos no vinculados tales como plazas de garaje de libre adquisición, se procederá utilizando los siguientes criterios:

- Se dará un derecho de adquisición preferente a los socios de la Promoción durante un plazo no inferior a 15 días, con respecto a terceros no socios de la Promoción o Fase.
- Finalizado el anterior plazo, se dará un derecho de adquisición preferente a los socios de la Cooperativa durante un plazo no inferior a 15 días, con respecto a terceros.
- Tras el derecho de adquisición preferente se utilizará como criterio para adjudicar/transmitir los locales y anejos de adquisición voluntaria el criterio económico, dándose prioridad a aquellas ofertas económicas que impliquen unos mayores ingresos para la promoción.

Será el Consejo Rector quien en atención a las circunstancias particulares de la Promoción fije el procedimiento a seguir para las adjudicaciones/transmisiones de los elementos aquí recogidos, respetando siempre los anteriores criterios.

Artículo 16. Solicitud de información.

Se acuerda el siguiente sistema de cara a facilitar información documental a aquellos cooperativistas que así lo soliciten:

Una vez que un socio haya solicitado ejercer su derecho a la información mediante correo electrónico, carta o similar al Consejo Rector, será citado en la sede de la Cooperativa para que pueda estudiar y analizar la información solicitada, debiendo firmar un recibí en el que conste que le ha sido puesta a su disposición la documentación solicitada o facilitado copias o certificados según sea el caso.

En el supuesto en que la información requerida implique facilitar datos personales de otros cooperativistas, deberá motivarse la petición, decidiendo el Consejo Rector la mejor manera de dar cumplimiento al derecho de información del socio sin vulnerar la debida Protección de Datos del resto de socios.

La información deberá en cualquier caso ponerse a disposición del solicitante en un plazo no superior a 30 días naturales, salvo justa causa.

ENSANCHE DE VALLECAS 2 HOMES, S.COOP. MAD.

Se recuerda, que en la Ley de Cooperativas y en los Estatutos viene reflejada la obligación de los socios de guardar secreto sobre las actividades y datos de la cooperativa, cuando su divulgación pueda perjudicar a los intereses sociales.

Se recoge la obligatoriedad y compromiso de los socios de no hacer uso total o parcial de la información o documentos facilitados por la cooperativa, su publicación o difusión total o parcial en cualquier medio de comunicación, Internet, etc. Así mismo cualquier comentario u opinión vertida por el socio en cualquier foro o lugar de encuentro con acceso a personas ajenas a la cooperativa que puedan ocasionar que directamente o indirectamente tengan acceso a datos o información de la cooperativa, será causa para la aplicación del régimen disciplinario descrito en los Estatutos de la sociedad.

Artículo 17. Medios de pagos admisibles

Los pagos se realizarán mediante órdenes de transferencia, ingresos en efectivo en la cuenta de la Cooperativa, cheques bancarios o conformados, o recibos domiciliados en la cuenta que libremente designe el socio. Cualquier coste o gasto vinculado a los medios de pago será satisfecho por el cooperativista ordenante.

No podrán realizarse entregas en efectivo en el domicilio social de la Cooperativa.

Durante la fase de captación podrá utilizarse con carácter transitorio y hasta que se disponga de cuenta en la Cooperativa vinculada a la promoción, cuenta bancaria de la gestora, quien actuará como depositaria de las cantidades con el fin de poder asignar los números de orden de las reservas/preinscripciones.

Artículo 18. Cuota anual.

El Consejo Rector podrá fijar una cuota periódica anual para el mantenimiento de las actividades propias de la cooperativa, no pudiendo ser superior a CIEN EUROS (100,00 €) por socio y año, dicha cantidad podrá ser disminuida en ejercicios posteriores si el Consejo Rector considera que existe reserva económica suficiente para cubrir dicho apartado, requiriéndose para incrementar dicha cantidad acuerdo favorable de la Asamblea General por una mayoría de dos terceras partes de los cooperativistas.

Artículo 19. Cuotas o aportaciones periódicas.

Las cuotas o aportaciones periódicas fijadas por el Consejo Rector o la Asamblea General, deberán ingresarse sucesiva e ininterrumpidamente todos los meses y hasta el final total de las obras, entre el día primero y el día quinto de cada mes. El socio que no ingrese el importe de la cuota dentro de los plazos precedentemente enunciados incurrirá en mora de pleno derecho y se le podrá aplicar una sanción económica traducida en intereses diarios que el Consejo Rector fijará en pos de la consecución del proyecto, considerándose que ha incurrido en una falta grave.

El socio que haya incurrido en tres incumplimientos, alternados o consecutivos, en el término de un año y no se avenga a saldar su deuda en los términos que el Consejo Rector disponga, o si habiendo convenido incumple el acuerdo, podrá ser excluido como socio, aplicándose lo recogido en los Estatutos para los supuestos de expulsión.

Será responsabilidad del socio comunicar con antelación suficiente a la Cooperativa cualquier cambio de la cuenta designada, corriendo con cuantos gastos supongan las devoluciones.

ENSANCHE DE VALLECAS 2 HOMES, S.COOP. MAD.

Artículo 20. Subrogación Hipotecaria.

Cada vivienda y sus anejos contará con Préstamo Hipotecario, con el que se financiará parcialmente la promoción y en cuya devolución podrá subrogarse el socio, a partir de la Escritura de Adjudicación, 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.

Este préstamo será negociado, inicialmente, por la Cooperativa, siendo responsabilidad de los socios el cumplimiento de los requisitos que individualmente les pudieran ser exigidos por la misma. Si el préstamo concedido fuese inferior al previsto, cada socio abonará la diferencia correspondiente; caso de resultar superior al previsto, cada socio se podrá subrogar en el concedido por la Entidad prestamista.

De manera previa a la subrogación el socio libremente podrá decidir si subrogarse o no, a tal efecto se le solicitará manifieste su voluntad por escrito, en el caso de no subrogarse podrán aplicársele los gastos en que se hubiese incurrido por su decisión de no subrogarse.

Lo referido en el párrafo anterior. podrá ser dejado sin efecto si se acuerda en Asamblea la aprobación de una derrama extraordinaria que cubra el coste potencial de la no subrogación del 100% de los socios.

Podrá decidirse en Asamblea General aplicar una derrama que cubra los posibles gastos de no subrogación, en el supuesto de que los haya, para aquellos cooperativistas que en ejercicio de su prerrogativa legal no quieran subrogarse en el préstamo concedido a la Cooperativa.

Artículo 21. Gastos

Adicionalmente a los gastos establecidos en el artículo anterior (Subrogación del préstamo hipotecario al promotor), serán de cargo del socio todos los gastos e impuestos que la adjudicación de la vivienda origine, excepto el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (Plusvalía).

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) de la vivienda e inmuebles complementarios, será satisfecho por la Cooperativa y el socio adjudicatario, prorrateando los días en que cada uno de ellos sea titular de los inmuebles (fecha de escrituración), pudiendo solicitar la parte a la que se le vaya a girar el citado impuesto provisión de fondos.

El socio, a partir del día en que se ponga a su disposición la vivienda, participará en la proporción que resulte de todos los gastos de mantenimiento, conservación y reparaciones ordinarias y extraordinarias de los espacios comunes.

Asimismo, el socio vendrá obligado a partir de la entrega, a pagar todos los gastos, impuestos, tasas y arbitrios que se refieran a la vivienda y anexos adjudicados, así como los proporcionales a los elementos comunes que le correspondan.

También serán de cuenta del socio los gastos y tributos devengados desde la puesta a disposición de la vivienda si la entrega se demora por causa que le sea imputable.

Artículo 22. Solicitud de ayudas.

ENSANCHE DE VALLECAS 2 HOMES, S.COOP. MAD.

El Consejo Rector queda facultado ampliamente para solicitar cuantas ayudas o subvenciones estime oportunas de acuerdo con la legislación aplicable a la promoción.

Será responsabilidad individual de cada uno de los socios la solicitud y tramitación de cuantas ayudas de carácter personal, le puedan corresponder.

Artículo 23. Modificaciones al Proyecto.

El Proyecto podrá sufrir modificaciones por cuestiones Técnicas, Administrativas, Económicas o a solicitud de los socios, teniendo por tanto la consideración de provisional hasta la obtención de la preceptiva Licencia de Primera Ocupación.

En el supuesto que las modificaciones sean generales y a propuesta de los socios, las mismas deberán ser aprobadas en Asamblea General, para ello un mínimo de un 20% de los socios o el propio Consejo Rector solicitará un informe previo sobre la modificación o mejora solicitada, que recogerá como mínimo una cuantificación económica aproximada y las posibles implicaciones para con el Proyecto, como pueden ser posibles retrasos técnicos o administrativos, etc.

Si la modificación implicase un incremento sobrevenido de los costes fijados en el estudio económico provisional en cuantía superior a un 2% del presupuesto general de la promoción, se deberá aprobar en Asamblea General la aportación obligatoria necesaria, distinta de las aportaciones para la financiación de la vivienda y anejos a que hubiese lugar.

Con carácter general, las modificaciones deberán ser de aplicación a todas las viviendas y/o anejos de la promoción que técnicamente y constructivamente lo permitan, no siendo optativo para los socios que las mismas se apliquen a unas viviendas si y a otras no.

Artículo 24. Baja del socio.

El Socio podrá solicitar la baja de la cooperativa en cualquier momento, el único trámite a cumplimentar será solicitarlo por escrito de manera fehaciente al Consejo Rector de la Cooperativa.

El socio que cause baja y hubiese solicitado modificaciones en la vivienda, deberá asumir el coste total de las mismas, si hubiesen implicado incremento de costes, las cantidades resultantes de la liquidación de las modificaciones podrán ser retenidas por la Cooperativa de las devoluciones a que haya lugar como consecuencia de la baja, no teniendo en ningún caso la consideración de penalización por baja.

Artículo 25. Procedimiento para cubrir las bajas.

1.- En el caso en que la baja a cubrir se haya producido con anterioridad a la adjudicación provisional de vivienda y anejos, la misma se cubrirá de la siguiente manera:

1º Se llamará a la primera persona de la Lista de Espera de la Cooperativa si la hubiese, dándole la opción de adherirse a la Cooperativa con el orden que por antigüedad le correspondiese como nuevo socio.

2º Si no hubiese Lista de Espera, se le dará la opción al cooperativista saliente para que presente a algún posible interesado en ocupar la plaza que quedaría

ENSANCHE DE VALLECAS 2 HOMES, S.COOP. MAD.

libre, si bien la antigüedad será la de un nuevo socio, no subrogándose en la antigüedad y posición del socio que causa baja.

- 2.- En el caso en que la baja a cubrir se haya producido con posterioridad a la adjudicación provisional de vivienda y anejos, la misma se cubrirá de la siguiente manera:

1º Se comunicará a los socios la solicitud de baja y se informará de la vivienda y anejos que como consecuencia de la misma quedarán libres, dándose un derecho preferente por un plazo de 5 días naturales desde la comunicación, para que aquellos cooperativistas que estén interesados en optar al cambio de vivienda y anejos puedan comunicarlo por escrito a la Cooperativa.

Pasado el plazo recogido en el punto anterior, se procederá a adjudicar la vivienda y anejos al cooperativista que lo haya solicitado. En el supuesto de ser más de uno se adjudicará al socio con mayor antigüedad.

2º Si ningún socio está interesado en la vivienda vacante, se llamará a la primera persona de la Lista de Espera de la Cooperativa si la hubiese, dándole la opción de adherirse a la Cooperativa con el orden que por antigüedad le correspondiese como nuevo socio.

3º Si no hubiese Lista de Espera, se le dará la opción al cooperativista saliente para que presente a algún posible interesado en ocupar la plaza que quedaría libre, si bien la antigüedad será la de un nuevo socio, no subrogándose en la antigüedad y posición del socio que causa baja.

4º Las re adjudicaciones serán como cuerpo cierto, esto es, asumiendo las modificaciones ya ejecutadas o contratadas que pudiera tener la vivienda vacante.

No obstante el procedimiento anterior, si se considerase necesario por parte del Consejo Rector, se podrá optar por un proceso abreviado, si la tesorería de la Cooperativa, la situación comercial u otras análogas lo recomendasen. En tal supuesto y con carácter prioritario al anterior procedimiento, directamente se comercializará a la calle las plazas vacantes sin tener un derecho de elección prioritario los socios.

Artículo 26. Devolución de las aportaciones.

La forma y plazos de devolución de las aportaciones al socio que cause baja, las precisará el Consejo Rector, con las limitaciones fijadas estatutaria y legalmente.

Para que un socio, una vez que haya solicitado la baja, pueda obtener del Consejo Rector la devolución de sus aportaciones y ser relevado en la obligación de continuar con sus compromisos de pago, deberá existir un nuevo socio que reúna los requisitos marcados, hasta la fecha, que lo sustituya y realice las aportaciones y desembolsos que según el calendario de pagos/aportaciones le corresponda.

Independientemente de las causas y cuantías a retener recogidas en los Estatutos, se procederá a retener los gastos del ejercicio económico ocasionados, como son las diferentes pólizas de seguros suscritos, avales, gastos administrativos y cualquier otro imputable al socio.

Artículo 27. Cesión de derechos a familiares.

En el caso que durante el desarrollo de la promoción por cualquier circunstancia un socio viera modificadas sus circunstancias personales, laborales, etc., y no pudiese cumplir con los compromisos contraídos con la cooperativa, podrá solicitar que la vivienda adjudicada se le transfiera a un familiar de 1º o 2º grado, quien deberá

ENSANCHE DE VALLECAS 2 HOMES, S.COOP. MAD.

subrogarse en su posición, asumiendo todas las obligaciones contraídas por el socio que causa baja.

En dicho caso, el socio realizará cuantas gestiones sean necesarias y se hará cargo de todos los gastos e impuestos que origine dicha transmisión, debiéndose justificar la realización y abono de los mismos a la Cooperativa con carácter previo a la escrituración y entrega de las viviendas.

Artículo 28. Cesión de derechos a terceros.

Los socios podrán ceder sus derechos a terceros, el socio que causa baja podrá presentar a un candidato a subrogarse en sus derechos y obligaciones, quien deberá cumplir todos los requisitos de acceso fijados en los Estatutos y en el presente Reglamento de Régimen Interno.

En dicho caso, el socio realizará cuantas gestiones sean necesarias y se hará cargo de todos los gastos e impuestos que origine dicha transmisión, debiéndose justificar la realización y abono de los mismos a la Cooperativa con carácter previo a la escrituración y entrega de las viviendas.

Artículo 29. Aportación documentación socios.

Los socios estarán obligados a aportar la documentación o información personal necesaria para el buen desarrollo de la Promoción, especialmente la que pueda ser requerida por Entidades Financieras o Administraciones Públicas, para ello deberán cumplir diligentemente con los plazos e indicaciones que les comunique a tal efecto la Cooperativa.

En el supuesto que la entrega de los referidos documentos o informaciones fuese preceptiva para obtener algún hito general de la Promoción (Licencias, Préstamo Suelo, Préstamo Promotor, etc.), el socio podrá ser conminado a entregarla pudiendo ser constitutiva de sanción muy grave su negativa, aplicándosele en dicho supuesto las sanciones que se recogen en los Estatutos.

Artículo 30. Comunicación con profesionales externos.

Los socios se abstendrán de mantener relaciones, al respecto de la Promoción, con los profesionales externos contratados (Arquitectos, Auditores, OCT, Tasadores, etc.) al efecto por la Cooperativa, realizando las consultas, petición de aclaraciones, etc. vía Consejo Rector, quien las realizará como representante de la Cooperativa.

Artículo 31. Tratamiento de terrazas y jardines en propiedad

Aquellas viviendas donde en cumplimiento de la normativa vigente se les pueda adjudicar en propiedad elementos tales como terrazas o jardines, se incrementarán en precio por la aplicación de la normativa propia.

Artículo 32. Cambio de porcentajes

En el supuesto que figuren varias personas como titulares de los derechos de socio, salvo indicación expresa en el contrato de incorporación, se computarán a todos los efectos por partes iguales. Cualquier modificación de tales porcentajes deberá quedar documentada y acreditada con la oportuna transmisión de derechos, debiendo justificarse con la liquidación del impuesto que corresponda.

Artículo 33 Permanencia mínima

ENSANCHE DE VALLECAS 2 HOMES, S.COOP. MAD.

Una vez firmado el contrato de incorporación a la Cooperativa, los socios tienen una obligación de permanencia mínima de 2 años, cualquier baja dentro del referido periodo de obligado cumplimiento implicará su calificación como baja no justificada, tal implicación conllevará la aplicación de lo que al respecto indiquen los estatutos.

Artículo 34 Federación de la Cooperativa

La Cooperativa podrá tramitar su afiliación a la Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de la CAM, una vez obtenida la misma, se somete expresamente con carácter previo a cualquier reclamación judicial, a la mediación y arbitraje de la referida Federación, para resolver los conflictos que puedan ocasionarse entre los socios y la propia Cooperativa.

En el supuesto que los mencionados servicios de mediación o arbitraje tuviesen costes los mismos se sufragarán a partes iguales entre las partes.

Disposición Final

Cualquier artículo de los que componen el presente Reglamento de Régimen Interno que pueda ser contrario a derecho o incumpla precepto legal presente o futuro, se tendrá por no puesto, anulándose el mismo.

La anulación de cualquier Artículo no implicará en ningún caso la anulación global del presente Reglamento, siendo de aplicación en todo lo no anulado.