

En Madrid, a

CONTRATO DE RESERVA

REUNIDOS

DE UNA PARTE, D. Luis Amate Cuevas mayor de edad, provisto de D.N.I./N.I.F. nº 33522311-H, con domicilio a efectos de este Contrato, en Rivas-Vaciamadrid (Madrid), calle Marie Curie, 5 Edificio Alfa Planta 1ª.

Y, DE OTRA,, mayor de edad,, de nacionalidad española, con domicilio, a estos efectos, en, y D.N.I. nº

..... mayor de edad,, de nacionalidad española, con domicilio, a estos efectos, en, y D.N.I. nº

INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación de la Sociedad Cooperativa de Viviendas denominada "**SOC. COOP. MADRILEÑA LAS COLINAS DE RIVAS.**", constituida en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid Don Ignacio Ramos Covarrubias, con fecha 15 de septiembre de 2008, haciendo el número 4.805 de su orden de protocolo, e inscrita en el Servicio de Registros de Entidades de Economía Social, Dirección General de Trabajo y Empleo de la Consejería de Economía y Empleo de la Comunidad de Madrid, con el número _____, al Tomo __, Folio __, Asiento número __, con domicilio social en Rivas-Vaciamadrid (Madrid) calle Marie Curie, número 5, Edificio Alfa, Planta 1ª y C.I.F provisional número _____.

Actúa en su condición de Presidente de la citada Sociedad Cooperativa, en virtud de las facultades que le fueron conferidas por el Consejo Rector de la Sociedad Cooperativa, en la propia Escritura de Constitución de la misma, anteriormente mencionada, apoderamiento que quedó inscrito en el Registro de Cooperativas de Madrid bajo el asiento número 2.

"Soc. Cooperativa Madrileña "LAS COLINAS DE RIVAS".

1

Los segundos,nombre y representación (En adelante, el "SOCIO").

..... En su propio nombre y representación (En adelante, el "SEGUNDO APORTANTE").

Las PARTES comparecientes se reconocen mutuamente la capacidad de obrar suficiente para otorgar, con su intervención, este **Contrato de RESERVA** (en adelante, el "CONTRATO"), asegurando que sus poderes y facultades no están revocadas, modificadas ni limitadas, y a tal fin

EXPONEN

- I. Que la **COOPERATIVA** se constituyó con el objeto social de procurar exclusivamente a sus socios viviendas y/o locales, edificaciones e instalaciones complementarias; mejorar, conservar y administrar dichos inmuebles y los elementos comunes; crear y prestar los servicios correspondientes, pudiendo también realizar la rehabilitación de viviendas, locales y otras edificaciones e instalaciones destinadas a ellos.
- II. Que la **COOPERATIVA** está llevando a cabo la promoción que se detallará en el siguiente expositivo en un terreno con las siguientes características:
 - **Situación.-** URBANA.- PARCELA DE TERRENO denominada RC-5, sita en el Sector SUS-D "Las Colinas", en el término municipal de Rivas-Vaciamadrid (Madrid).
 - **Régimen Urbanístico.-** El Plan Parcial que desarrolla el SUS-D del P.G.O.U de Rivas Vaciamadrid (Madrid), ha sido redactado en desarrollo de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid y los reglamentos vigentes, de aplicación supletoria. Constituye el instrumento de ordenación integral del territorio definido en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio como Sector SUS-D.

Establece las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, conforme a la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid.

Normativa: Planeamiento General. Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid., revisión 2003, 7.000,00 metros cuadrados edificables, Número máximo de viviendas: 100.

- **Superficie Parcela.-** Comprende una superficie de TRES MIL CIENTO VEINTIDOS METROS CUADRADOS (3.122,00 m²).
- **Linderos.-** Posee los siguientes linderos: Norte, con parcela red viaria calle 4; Sur, con parcela red viaria calle 5 ; Este con la parcela red viaria calle 11 y Oeste, con parcela RC-4.
- **Edificabilidad.-** Edificabilidad cerrada. Metros cuadrados edificables total de 7.000,00 m²; Metros cuadrados edificables viviendas 6.984,57 m²; Metros cuadrados edificables.
- **Inscripción.-** Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad _____ de _____, al tomo _____, libro _____, folio _____, finca nº _____. Se une copia de la nota simple registral, como ANEXO Nº 1, firmado por ambas partes y parte de este contrato.
- **Referencia catastral.-** 2222202VK5664S0001WX.
- **La propiedad del terreno.-** La **COOPERATIVA** tiene suscrito con **GRUPO INMOBILIARIO FERROCARRIL,S.A.** un contrato de opción de compra para la adquisición de la parcela, que deberá ejercitar a su elección una vez tenga un número de cooperativista suficiente a criterio del Consejo Rector de la misma.
- **Cargas y gravámenes.-** La finca se encuentra gravada por _____
_____.
- **Estado posesorio.-** Libre de arrendatarios y ocupantes.

III. Que las características de la PROMOCIÓN que la **COOPERATIVA** está llevando a cabo son las siguientes:

- **Denominación:** “Soc. Coop. Madrileña “Las Colinas de Rivas”.
- **Régimen de la Promoción:** VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE PRECIO BÁSICO (VPPB)
Número de Viviendas: 100

“Soc. Cooperativa Madrileña “LAS COLINAS DE RIVAS”.

3

P. de Garaje: 200

Trasteros: 100

Portales: 2

Plantas: BAJA + 6 + Atico

Con proyecto: BÁSICO

- **Del Estudio de Arquitectura de:** D. JORDI PEÑAS PADILLA. Estudio7Dos Arquitectos, SL
- **Con domicilio en:** Madrid, C/ Senda del Infante 27, B-1 28035 Madrid.

IV. INMUEBLES OBJETO DE RESERVA EN EL PRESENTE CONTRATO:

Vivienda.....

TIPO

y ANEJOS: 2 plazas de garaje y 1 trastero.

En la promoción: “**RESIDENCIAL NUEVO RIVAS**”

V. LICENCIA DE OBRAS.-

La Licencia de Obras está: Pendiente de ser concedida sobre
PROYECTO BÁSICO

Con fecha:

En el Ayuntamiento de: RIVAS-VACIAMADRID

Licencia nº:

VI. OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL

La escritura de Obra Nueva y División Horizontal del edificio, se encuentra pendiente de otorgar ante fedatario público.

VII. PRÉSTAMO HIPOTECARIO

La Promoción se desarrollará mediante un Préstamo Hipotecario que gravará los inmuebles en garantía de dicho préstamo.

Para las características del Préstamo Hipotecario, las partes se remiten a lo establecido en la escritura de constitución de dicha hipoteca, cuando se otorgue, cuyo contenido estará a disposición del **SOCIO**.

VIII. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

Enterado el **SOCIO** de cuanto queda expuesto en los antecedentes, acepta y asume los efectos jurídicos y consecuencias de todo orden que de ellas se pudieran derivar y deseando llevar a efecto el presente **Contrato de Reserva**, las partes lo formalizan con arreglo y sujeción a las siguientes:

ESTIPULACIONES PARTICULARES

PRIMERA.- OBJETO DE ESTE CONTRATO:

Por el presente contrato, la **COOPERATIVA** reserva al **SOCIO** y al **SEGUNDO APORTANTE**, los inmuebles descritos en el EXPOSITIVO IV y que son conocidos por el **SOCIO** y el **SEGUNDO APORTANTE**, por haber examinado el Proyecto de los mismos, tanto en la descripción de inmuebles y en general del edificio, como en sus zonas comunes y servicios accesorios, así como en los materiales empleados en la construcción. La **COOPERATIVA** se compromete a vender dichos inmuebles al **SOCIO** y al **SEGUNDO APORTANTE**, y estos a adquirirlos, en las condiciones y plazos señalados en el presente Contrato. La reserva se efectúa sobre plano, y la venta, en su caso, se realizará como cuerpo cierto, libre de cargas y gravámenes, salvo las pertenecientes a afecciones fiscales y cargas urbanísticas mencionadas en el expositivo de este Contrato, así como la hipoteca reflejada en el correspondiente expositivo, al corriente de impuestos, contribuciones y arbitrios, con el coeficiente de copropiedad que le corresponda en el edificio y en la parcela, y cuantos derechos y obligaciones, usos y servidumbres sean inherentes a la finca y resulten del Proyecto de Edificación.

SEGUNDA.- PRECIO DE LA VENTA:

Elementos vinculados: (vivienda + 2 garajes + 1 trastero)-€(.....-
€ **EUROS** (.....-€), más la cantidad de IVA correspondiente.

En todo caso, el precio se determinará conforme a la Estipulación General 7ª. El precio corresponde a los inmuebles que han sido especificados en el expositivo de este **CONTRATO**. Al precio se le sumará el Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente.

El **SOCIO** y el **SEGUNDO APORTANTE**, aceptan en su integridad las características y circunstancias de la vivienda elegida conforme al plano comercial (no contractual) entregado; no obstante, asumen que éstos pueden ser modificados a requerimiento de los organismos oficiales, por exigencias técnicas, estéticas o funcionales o por fuerza mayor. En caso de que la variación de la superficie de la vivienda fuese superior al VEINTICINCO POR CIENTO (25%) sobre la actualmente prevista, el **SOCIO** podrá causar baja justificada en la **COOPERATIVA**.

TERCERA.- FORMA DE PAGO:

El precio indicado en la ESTIPULACIÓN SEGUNDA, se abonará de la siguiente forma:

- (a) **ENTRADA:** En este acto, la cantidad de-€ (.....-€) EUROS, de la cual EUROS corresponden al precio yEUROS al IVA correspondiente.
- (b) **APLAZADO:** En este acto también, la cantidad de-€ (.....-€) EUROS, de la cual-€ (.....-€) EUROS corresponden al precio y-€ (.....-€) EUROS al IVA correspondiente enletras. Las letras están aceptadas y domiciliadas.

Fechas de vencimiento:

.....

A LLAVES: En la escritura, la cantidad de-€ EUROS, que corresponden al resto del precio y que se abonarán por subrogación en el préstamo hipotecario, en su caso, o al contado y EUROS por el IVA correspondiente.

CUARTA.- CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE ADJUDICACIÓN DEFINITIVO:

El presente **CONTRATO** estará en vigor hasta la celebración de un Contrato Posterior de COMPRAVENTA (de ADJUDICACIÓN DEFINITIVO) cuya firma se realizará una vez obtenidas las licencias oportunas y la Calificación Provisional de VPPB, así como una vez inscritos tanto el préstamo hipotecario suscrito para la promoción como la declaración de obra nueva y división horizontal. En todo caso, la firma del contrato definitivo de compraventa se realizará antes de la solicitud para la obtención de la Calificación Definitiva de VPPB.

El plazo estimado para la firma del mencionado CONTRATO es de un mínimo de 12 meses desde la firma del presente Contrato. Este plazo podrá revisarse de común acuerdo entre las partes, siempre que medie notificación por escrito a la otra parte en tal sentido, con un preaviso de QUINCE (15) días.

QUINTA.- PLAZOS:

La fecha prevista de fin de obras se estima en 24 meses desde el inicio de obras de edificación.

Para la entrega de los inmuebles se estará a lo previsto en las Estipulaciones Generales de Contratación que se adjuntan como anexo al presente **CONTRATO**.

SEXTA.- ESTIPULACIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN Y ANEXOS AL CONTRATO:

El **SOCIO** y el **SEGUNDO APORTANTE**, declaran que han recibido de la **COOPERATIVA** información suficiente por escrito antes de la firma de este contrato, así como las Estipulaciones Generales de Contratación, cuyo contenido conocen y aceptan de plena conformidad, quedando incorporadas a este contrato.

SÉPTIMA.- ANEXOS AL PRESENTE CONTRATO:

Al presente Contrato se incorporan también, todos ellos debidamente suscritos por las partes y fechados en el día de la suscripción del mismo, los siguientes Anexos:

Anexo 1. Condiciones Generales de Contratación.

Anexo 2. Aportaciones Obligatorias al Capital Social de la Cooperativa.

Anexo 3. Nota Simple Registral.

Anexo 4. Descripción General del Edificio, las zonas comunes y los servicios accesorios y Plano de emplazamiento de la vivienda.

Anexo 5. Plano de la vivienda (incluyendo la superficie útil)

Anexo 6. Memoria de Calidades (indicando materiales empleados en la construcción del edificio, la vivienda, las zonas comunes y los servicios accesorios, incluyendo los aislamientos térmicos y acústicos)

Anexo 7. Ficha Económica.

Anexo 8. Estatutos de la Cooperativa.

En cuanto la **COOPERATIVA**, como promotora, disponga de la Declaración de Obra Nueva y División Horizontal, se comunicará al **SOCIO** y al **SEGUNDO APORTANTE**.

OCTAVA.- ESTIPULACIONES ESPECIALES DEL CONTRATO:

El **SOCIO** y al **SEGUNDO APORTANTE**, declaran que conocen y cumplen los requisitos que deben cumplir para ser adjudicatarios de la presente promoción por lo que exime a la **COOPERATIVA** de toda responsabilidad en el caso de incumplimiento de los mismos, conforme se determina en la Estipulación General 12ª.

El precio de los inmuebles, así como sus superficies, serán en función de lo que determine la Calificación de Viviendas con Protección Pública, así como la Licencia de Obras.

El importe de los timbres correrá por cuenta del **SOCIO** y el **SEGUNDO APORTANTE**.

Si el **SOCIO** y el **SEGUNDO APORTANTE**, dejaran de abonar puntualmente cualquiera de las cantidades fijadas en las estipulaciones relativas al precio y forma de pago, éstas se verán incrementadas con los correspondientes gastos generados en la entidad bancaria, más SESENTA (60) EUROS en concepto de los gastos de gestión de recobro e intereses de demora al DIEZ POR CIENTO ANUAL (10%).

NOVENA.- RESOLUCIÓN EXPRESA DEL CONTRATO POR IMPAGO:

En caso de impago de alguna de las cantidades pactadas en este contrato, la **COOPERATIVA** podrá optar entre la resolución del contrato o exigir el cumplimiento de la obligación.

Si el **SOCIO** y el **SEGUNDO APORTANTE**, dejaran de cumplir puntualmente las obligaciones fijadas en las CLÁUSULAS SEGUNDA y TERCERA, relativas respectivamente al precio y la forma de pago, así como alguna de las sumas que están obligados a abonar en virtud de las condiciones pactadas, tendrá lugar la resolución de la reserva, que operará de forma automática una vez practicado requerimiento fehaciente al **SOCIO** y al **SEGUNDO APORTANTE**, por escrito, al domicilio del **SOCIO** que aparece en el encabezamiento del presente **CONTRATO**, con un preaviso de QUINCE (15) días.

Una vez transcurrido el plazo anteriormente indicado, la **COOPERATIVA** podrá disponer nuevamente de los inmuebles en la forma que tuviere por conveniente.

En tal caso, el **SOCIO** y el **SEGUNDO APORTANTE**, se darán por íntegramente satisfechos con la devolución de las cantidades entregadas, excepto una cantidad equivalente a la suma del 20% de las cantidades entregadas como capital social más un 5% de las cantidades entregadas para financiar el pago de la vivienda, tal y como establece la Ley de Cooperativas de la Comunidad de Madrid y los estatutos que regulan el funcionamiento de la **COOPERATIVA**.

Si con anterioridad a la recepción del requerimiento correspondiente, el **SOCIO** y el **SEGUNDO APORTANTE**, optasen por abonar las cantidades impagadas a la **COOPERATIVA**, éstas se verán incrementadas con los correspondientes gastos generados en la entidad bancaria, CIEN (100) EUROS en concepto de los gastos de gestión de recobro y el DIEZ POR CIENTO ANUAL (10%) de intereses de demora

DECIMA.- NULIDAD PARCIAL:

La nulidad o ineficacia de cualquiera de las cláusulas previstas en el presente **CONTRATO** no determinará la nulidad o ineficacia total del mismo, debiéndose considerar vigente el resto, interpretándose lo no regulado en él de conformidad con su espíritu y la legislación vigente.

DÉCIMOPRIMERA.- LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN COMPETENTE:

Las disputas en la interpretación de éste **CONTRATO** se dirimirán según la legislación española. Para los problemas y litigios dimanantes de la aplicación y/o interpretación del presente **CONTRATO**, las **PARTES** se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Alcobendas y superiores de orden jerárquico, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

En prueba de todo lo anterior, las **PARTES** formalizan el presente **CONTRATO** mediante la firma del mismo por sus representantes, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicada *ut supra*.

Por el **SOCIO**

Fdo.: **#NOMBRE-CLIENTE1**

Por la **COOPERATIVA**

Fdo.: D. _____

SEGUNDO APORTANTE

Fdo.: **<#NOMBRE-CLIENTE2>**