

**ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE LA COOPERATIVA "JARDÍN DE LOS ROSALES, SDAD. COOP"**

**Entidad:** JARDÍN DE LOS ROSALES, S. COOP

**Órgano que se reúne:** Asamblea General Ordinaria

**Celebración:** Tiene lugar el 18 de Diciembre de 2019 en **segunda convocatoria** con el quórum suficiente legal y estatutariamente exigido. Se adjunta la convocatoria a la reunión como **anexo nº 1**.

**Asistentes:** Asistente, entre presentes y representados, el quórum suficiente en segunda convocatoria para la celebración de la asamblea. Se adjunta como **anexo nº 2** listado de asistencia.

**Hora de comienzo:** 18:30 **De terminación:** 20:30

**Lugar:** Centro Empresarial El Coloso, C/ Leganitos nº 15-17, 28013, Madrid.

**Sistema de aprobación de la presente acta:** Se solicita por la mesa el aplazamiento de la aprobación del acta de la sesión, por lo que se procede a la elección de dos socios para que, junto al Presidente, aprueben el acta de la sesión, resultado elegidos los socios:

- D. Adrián Chitu
- D<sup>a</sup>. Elena Charro González

Asisten como invitados con voz y sin voto, representantes de la empresa TAU GESTIÓN S.A., representante de la empresa GERES 30, S.L., y del despacho de abogados, PRAXIS LEGAL ABOGADOS, S.L.P. Se solicita permiso y se concede por los asistentes para proceder a la grabación del audio de la asamblea para la posterior redacción del acta.

**Orden del día:** Se constituye la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA de la Cooperativa de Viviendas "JARDÍN DE LOS ROSALES, SDAD. COOP." pasando a tratar los asuntos relacionados en el siguiente Orden del día:

1. Renovación de los cargos de Vicepresidente y Secretario-Tesorero del Consejo Rector de la Cooperativa.
2. Información general sobre la cooperativa
3. Aprobación, si procede, de la Distribución por fases (Nuevas fases: T7C y M31H) de la cooperativa.
4. Elección de la constructora de las obras de edificación de la fase T7C.
5. Autorización a los actuales apoderados de la Cooperativa que en esta asamblea se dan de baja de sus cargos, a firmar documentos públicos y privados en nombre de la cooperativa, hasta que los poderes de los nuevos miembros del Consejo Rector elegidos en esta asamblea estén inscritos. Decisiones a tomar.
- ✓ 6. Aprobación, en su caso, de otros asuntos urgentes surgidos con posterioridad a esta convocatoria.
7. Sugerencias y preguntas.



8. Elección de los Delegados de la Asamblea General Extraordinaria que se celebrará el próximo 18 de Diciembre de 2019 a las 20 h en primera convocatoria y a las 20:30 en segunda, en el Centro Empresarial El Coloso, C/Leganitos nº 15-17 de Madrid, con el mismo orden del día que el tratado en las Justas Preparatorias.

Da comienzo la asamblea, que a continuación se explica resumidamente:

### **1. Renovación de los cargos de Vicepresidente y Secretario-Tesorero de la Cooperativa del Consejo Rector de la Cooperativa.**

Desde TAU se explica que los Estatutos regulan el modo de funcionamiento de la Cooperativa y del Consejo Rector. Se indica que todas las decisiones que toman se basan en dichos estatutos y en las decisiones tomadas por la Asamblea General de los Socios. El Consejo Rector es único todas las promociones que desarrolle la Cooperativa.

A duda de un socio, sobre qué funciones desempeña cada integrante del Consejo Rector, se explica que, a nivel formal, el Presidente del Consejo Rector es el representante de la Cooperativa a todos los efectos legales. El Secretario es quien se encarga de hacer todos los certificados de la Cooperativa, certifica con el visto bueno del Presidente o del Vicepresidente asume las funciones del Presidente en caso de ausencia del mismo y todas aquellas que el Presidente expresamente le delegue. Pero a nivel práctico, las funciones se comparten entre todos, sin distinciones, porque hace falta para la firma de dos de los tres miembros cuando se trate de cuestiones monetarias y para la firma de documentos, es suficiente que la firme uno cualquiera de ellos.

Al estar el cargo de Presidente ocupado por un socio adjudicatario de otra parcela, pregunta un socio si se va a poder votar porque ese cargo siga siendo ocupado por esa socia. Se explica que ahora mismo el cargo está en vigor y que ella puede seguir en el mismo hasta que se agote su vigencia o bien la asamblea decida su cese y nombre un nuevo socio para ocupar su cargo. Se indica que esta socia se ha quedado en el cargo para poder supervisar todo el servicio de postventa de esa parcela con las viviendas entregadas, pero que no tiene intención de interferir en la vida de esta promoción, más que las funciones que específicamente le vengán atribuidas. Por ejemplo, que se tenga que firmar un documento de la Cooperativa pero aún no han sido inscrito los poderes y cargos del resto de miembros del Consejo, ella lo puede firmar y no paraliza la gestión de todos los trámites necesarios.

A dudas planteadas a este respecto, se indica que con la elección de estos dos puestos al Consejo Rector, esta promoción tiene mayoría de representantes en el mismo y en cuanto se resuelvan todos los problemas de su parcela, la Presidenta lo normal es que deje el cargo y se podrá someter a votación y elección el puesto de Presidente entre los socios cooperativistas de esta parcela.

Se informa que para cubrir el puesto vacante de Vicepresidente del Consejo Rector se presenta Ana Molina y el de Secretario-Tesorero, Cristian George Chitu. Dado que no existen más candidaturas, se somete a votación la elección de los socios Ana Molina y Cristian George Chitu para los cargos de Vicepresidente y de Secretario-Tesorero respectivamente siendo aprobado por unanimidad.

En consecuencia, la Asamblea General adopta el siguiente acuerdo: en fecha 18/12/2019 se acuerda por unanimidad elegir para los cargos de Vicepresidente y de Secretario-Tesorero de



la Cooperativa de Jardín de los Rosales a los socios Ana Molina y Cristian George Chitu, respectivamente.

Tras cubrir los puestos vacantes de Vicepresidente y de Secretario-Tesorero de la Cooperativa, el Consejo Rector de Jardín de los Rosales queda configurado de la siguiente forma:

- D<sup>a</sup>. Saray González Castro, Presidente
- D<sup>a</sup>. Ana María Molina Sánchez, Vicepresidente
- D. Cristian George Chitu, Secretario-Tesorero.

El nombramiento del nuevo Consejo Rector y el otorgamiento de poderes tiene que formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de Cooperativas, lo cual tiene un plazo máximo de tres meses.

## 2. Información general sobre la Cooperativa

Se procede a dar una breve explicación sobre el funcionamiento de una Cooperativa. Una Cooperativa tiene una Asamblea General donde acuden los socios de la misma, tiene un Consejo Rector que toma las decisiones del día a día de una Cooperativa y los socios que tienen una serie de derechos y obligaciones recogidos tanto en los estatutos como en las normas de promoción de la Cooperativa. Entre los derechos de los socios está el derecho a votar todas las cuestiones que afectan a la Cooperativa en Asamblea General y derecho a tener toda la información que afecte a la misma. Dicha información está disponible tanto en la sede de la Cooperativa así como en la página web que próximamente estará disponible, donde habrá información general y particular de cada socio.

Las funciones del Consejo Rector: convocatorias de Asambleas, comunicaciones a socios y gestora, seguimiento de la obra, firma de certificaciones de obra, firma de órdenes de pagos (que van autorizados por la Compañía de seguros).

Se indican los diversos servicios que tiene a su disposición la Cooperativa y se explica que se está realizando una contratación individualizada de cada uno de ellos. La contratación de los servicios jurídicos se realiza con el despacho Praxis Legal, despacho independiente de la gestora. La forma de retribución del despacho, no va a provocar una variación en el presupuesto de la Cooperativa, pues ese servicio que en un principio lo iba a prestar TAU, lo detrae de sus honorarios y son abonados a Praxis Legal.

TAU únicamente es la gestora de la Cooperativa, pero no es la encargada ni de la construcción ni de la entrega de las viviendas. Se encarga de la gestión y tramitación de todo lo necesario durante la construcción de las viviendas. Por otro lado, la Cooperativa a lo largo de todo el proceso de construcción y entrega de viviendas, se relaciona con otros órganos tales como organismos de control técnico, Registro de Cooperativas, Registro de la Propiedad, Notarios, empresas encargadas de realizar tasaciones, Project Monitoring, empresas de auditoría, etc. El Consejo Rector se encargará de firmar cada contrato con cada órgano individualmente. Cada organismo emitirá su factura correspondiente, que recibirá el Consejo Rector. Dicha factura será revisada por la Dirección Técnica de la Obra y por el Project Monitoring quien decidirá si corresponde o no el abono de la misma; una vez se aprueba, se pasa a la Compañía de seguros, que es quien asegura todas las cantidades aportadas por los socios, y si lo autoriza, se va al banco con una orden de transferencia firmada por el Consejo Rector y el banco procede al abono de la factura.



The image shows four handwritten signatures in blue ink, followed by a circular stamp. The stamp contains the text "JARDIN LOS ROSALES S.D.A.D. COOP. MADRID" around the perimeter.

Todos los años se realiza una auditoria en la que se revisan todos los pagos realizados durante el año, y tras estudiar la contabilidad, emite un informe que se lleva a la Asamblea General de Socios que es quien aprueba el mismo.

En cuanto a las gestiones técnicas, se realizó un anteproyecto por los técnicos que ha servido de base para el proyecto básico que ya ha sido aprobado así como la obtención de la licencia de obras y de la calificación provisional. Ahora cuando se contrate la constructora y se firme el préstamo promotor, se empieza con el proyecto de ejecución, que en una primera fase incluye el movimiento de tierras y la cimentación, durante la obra, hay un seguimiento diario de la ejecución de la misma, para lo cual se ha contratado a GERES 30, y una vez terminada la obra, se tiene que realizar un proyecto de ejecución final, que técnicamente es necesario para la obtención de la calificación definitiva y para la licencia de primera ocupación.

El préstamo promotor en BBVA está aprobado por el departamento de riesgos, y se va a pasar al Comité del banco para que apruebe definitivamente la operación, por lo que en enero está previsto que se firme el préstamo. Esta gestión se realizará ante Notario, donde se firmarán dos escrituras, por un lado la declaración de obra nueva y por otro, el préstamo promotor. Si se realiza todo, en principio, se podría iniciar en el mismo mes de enero la construcción de las viviendas. La declaración de obra nueva es una escritura en la que se recoge la licencia de obra, se indican los metros que se van a construir, así como la edificación que se va a realizar, con expresión de los portales y alturas con los que van a contar las viviendas. En cuanto al préstamo promotor, se recogerá la minuta del banco, en la que se indicarán todas las condiciones financieras del mismo.

Según el cuadro de aportaciones, hay una cantidad que debe ser desembolsada antes de la firma del préstamo, y se comunica en la asamblea desde la gestora por las conversaciones mantenidas con BBVA, que está previsto que dicho desembolso se realice antes del día 10 de enero. Desde la celebración de esta asamblea se tiene el plazo de 23 días para realizar la aportación y una vez hecha, se firma el préstamo.

Por otro lado, se indican que por una errata, hay unos errores en algunos contratos de adhesión en cuanto a la nomenclatura de los trasteros. Se informa que se redactará un anexo a dichos contratos subsanando el error.

En cuanto a los requisitos de acceso a una vivienda de VPPL, se informará desde la gestora, de todos los trámites que se tendrán que realizar así como de toda la documentación que tendrá que aportar cada socio cooperativista, quien firmará un contrato de adjudicación de la vivienda que será visado por la Comunidad de Madrid. Para que todos los socios puedan ser adjudicatarios de su vivienda, se informa desde la gestora que se encargarán de realizar las gestiones pertinentes durante todo el proceso de construcción de las viviendas, en el momento en que cada socio cumpla con los requisitos de acceso a esta tipología de viviendas.

### **3. Aprobación, si procede, de la Distribución por fases (Nuevas fases: T7C y M31H) de la Cooperativa**

Se pasa a explicar que ahora mismo la Cooperativa tiene pendiente desarrollar las parcelas T7C y M31H, puesto que ya se entregaron las viviendas en la M31AEF. Como ya se ha hecho con anterioridad con la M31AEF, ahora hay que segregrar la contabilidad en dos fases correspondientes a las parcelas T7C y M31H y dotarlas de una serie de derechos y obligaciones.

4





Se explica que ya esta parcela tiene contratado con TINSA el Project Monitoring, la tasación y la certificación energética que viene vinculada desde el BBVA y por la que se obtendrá una bonificación de un 0,15% en los prestamos.

Se aprueba por unanimidad la distribución por fases.

#### 4. Elección de constructora de las obras de edificación de la fase T7C

Se hace referencia al cuadro comparativo y de precio para desarrolla el proyecto de ejecución de la Cooperativa. Vertebra es quizás la constructora más grande, las demás son de tamaño medio y más acordes para un proyecto de 37 viviendas. Rehbilita es conocida por TAU pues es la encargada de las obras de la parcela colindante.

Se estudia el cuadro comparativo con las diversas constructoras que han presentado oferta, y los presupuestos a analizar son:

- REHBILITA: presupuesto de 3.852.257,61 € y un plazo de ejecución de 17 meses.
- GRUPO HERBU: presupuesto de 3.896.946,04 € y un plazo de ejecución de 18 meses.
- VERTEBRA: presupuesto de 4.341.578,09 € y un plazo de ejecución de 18 meses.
- ECA: presupuesto de 4.047.274,75 € y un plazo de ejecución de 16 meses.
- MARCO: presupuesto de 3.955.464,17 € y no da plazo de ejecución.

Se indica que REHBILITA es quien da el presupuesto más barato, por otro lado, se explica que Grupo Herbu es una empresa de Albacete y que ha venido referencia a la gestora pero es con la que menos contacto tiene de todas las propuestas. Vertebra es una empresa con más volumen, y da el precio más caro. Por otro lado, un socio indica que ECA parece que está pasando alguna dificultad económica actualmente.

De la elección que salga, se procederá a negociar el contrato de obra, que será cerrado a excepción de las partidas de movimiento de tierras y cimentación. Comienza a hablar el representante de la empresa GERES 30, quien hace su valoración de las constructoras. Indica que VERTEBRA es buena pero al ser más grande, se elevan los gastos generales; a MARCO no la conoce; a ECA la conoce pero no ha trabajado con ella; GRUPO HERBU y REHBILITA son las más parejas entre sí, aunque indica que REHBILITA es con la constructora con la que está trabajando en la parcela colindante y tiene buena experiencia, además de ser conocedores del proyecto y no se demorarían con la colocación de las casetas porque están en la parcela colindante.

Por otro lado, indica que la obra no puede empezar en enero porque no se ha terminado aun el proyecto de ejecución. Dicho proyecto tiene que ser visado por el Colegio, la constructora tiene que hacer el plan de seguridad, se tienen que pagar los primeros gastos y da como previsión que podría empezarse la obra a finales de febrero. Por otra parte se informa que ya se han realizado parte de los trabajos baja rasante, porque se han movido 10 metros lineales de tierra, porque hay un convenio entre Azahir y Jardín de los Rosales pues la primera ha hecho una pantalla de pilotes, y ello implica que Jardín de los Rosales ya tiene ejecutado un pequeño porcentaje de movimiento de tierras.

5



GERES 30 hasta el momento ha confeccionado el proyecto básico, que ha permitido a la Cooperativa tener la licencia de edificación y la calificación provisional como VPPL. Ahora efectuarán el proyecto de ejecución y durante toda la construcción de las viviendas la obra estará controlada por el arquitecto y el aparejador.

Se procede a la votación de la elección de la constructora y se aprueba por unanimidad contratar a la constructora REHBILITA.

Desde TAU se indica que todas aquellas mejoras o modificaciones constructivas que impliquen un aumento económico, y se deberán aprobar en Asamblea y deberá suscribirse un anexo al contrato de construcción. Si se proponen desde la constructora una modificación en las calidades, aunque no impliquen un aumento económico, también tiene que ser aprobado también en asamblea, pues es una modificación en el proyecto de ejecución aprobado.

- 5. Autorización a los actuales apoderados de la Cooperativa que en esta asamblea se dan de baja de sus cargos, a firmar documentos públicos y privados en nombre de la Cooperativa, hasta que los poderes de los nuevos miembros del Consejo Rector elegidos en esta asamblea estén inscritos. Decisiones a tomar.**

Se explica que el Consejo Rector son 3 miembros y que se van a otorgar firmas solidarias para la mayoría de los documentos, siendo necesaria la firma de dos personas para autorizar los pagos de la Cooperativa. Estando ahora mismo pendiente de escriturar e inscribir el nombramiento de los nuevos miembros del Consejo Rector, los anteriores miembros del Consejo Rector tienen aún vigentes sus poderes frente a terceros, si se autoriza en esta asamblea, podrían aun firmar los pagos y no paralizar la actividad de la Cooperativa.

Se somete a votación este punto y se aprueba por unanimidad.

- 6. Aprobación, en su caso, de otros asuntos urgentes surgidos con posterioridad a esta convocatoria.**

Se informa que no hay nuevos puntos que debatir.

- 7. Sugerencias y preguntas**

A preguntas de un socio, se informa que ahora mismo hay adjudicadas 32 viviendas y quedan pendientes de adjudicar 5 viviendas, de los cuales uno es el piso reservado para minusválidos.

- 8. Elección de Delegados para la Asamblea General Extraordinaria de Delegados que se celebrará el 18 de diciembre de 2019 a las 20h en primera convocatoria y a las 20:30 horas en segunda, en el Centro Empresarial El Coloso, C/ Leganitos nº 15-17 de Madrid, con el mismo orden del día que el tratado en las Juntas Preparatorias**

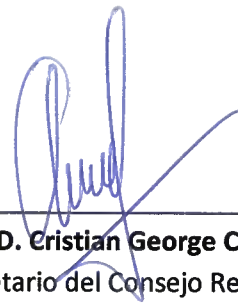
Se designan como delegados para la asamblea de delegados los socios D. Adrián Chitu y D<sup>a</sup>. Elena Charro González.

Se da por concluida la asamblea y firman la misma los que han actuado en la reunión como:





**Fdo. D<sup>a</sup>. Ana María Molina Sánchez**  
Vicepresidenta del Consejo Rector



**Fdo. D. Cristian George Chitu**  
Secretario del Consejo Rector



**Fdo. D. Adrián Chitu**  
Socio interventor



**Fdo. D<sup>a</sup>. Elena Charro González**  
Socia interventora

