

ACTA CONSEJO RECTOR 14 DE ENERO DE 2020

Entidad: JARDÍN DE LOS ROSALES SOCIEDAD COOPERATIVA

Órgano que se reúne: Consejo Rector

Tiene lugar en primera convocatoria

Fecha: 14 de enero de 2.020

Horas: De comienzo 12:00 **De terminación:** 13:00

Municipio: Madrid

Vía, número, piso, puerta y sala: C/ Monte Esquinza nº 6, 28010, Madrid.

Sistema de aprobación del presente acta: Aprobación en la misma reunión del Consejo Rector.

Miembros del Consejo Rector

- **Presidenta:** D^a. Saray González Castro
- **Vicepresidenta:** D^a. Ana María Molina Sánchez
- **Secretario-Tesorero:** D. Cristian George Chitu

Presentes:

Asisten el vicepresidente y el secretario del Consejo Rector y asisten representantes de TAU GESTIÓN y del despacho de abogados Praxis Legal Abogados Madrid, S.L.P.

ORDEN DEL DÍA:

1º.- Explicaciones sobre el contrato de ejecución de obra a precio cerrado que se va a firmar con la constructora REBILITA, novación del contrato de prestación de servicios de TAU GESTION y el contrato de prestación de servicios jurídicos de PRAXIS LEGAL ABOGADOS MADRID, SLP. Decisiones a tomar en su caso.

2º.- Sugerencias y preguntas.

Leído el orden del día, da comienzo la reunión del Consejo Rector, y se reproduce aquí resumidamente todo lo que se explicó en la misma.

1º.- Explicaciones sobre el contrato de ejecución de obra a precio cerrado que se va a firmar con la constructora REBILITA novación del contrato de prestación de servicios de TAU GESTION y el contrato de prestación de servicios jurídicos de PRAXIS LEGAL ABOGADOS MADRID, SLP. Decisiones a tomar en su caso.

Se pasa a dar una explicación conjunta por parte de TAU y PRAXIS sobre los contratos que tiene que firmar el Consejo Rector de la Cooperativa.

Se da comienzo a la reunión con el análisis al contrato de ejecución de obra a precio cerrado, sobre proyecto de ejecución, con suministro de materiales de REHBILITA. Se hace explicación

sobre los elementos esenciales del contrato (duración, importe, penalizaciones, etc) y se hace especial hincapié en algo que inquieta a los miembros del Consejo Rector y es relativo a las calidades de los materiales.

El Consejo Rector quiere conocer las calidades de los materiales que se van a emplear en la obra y se explica que en el contrato se recoge en la cláusula sexta que la constructora se obliga a presentar en obra a la Cooperativa todos los materiales que pretenda poner en un plazo máximo de dos meses siguientes a la firma del acta de replanteo y en cualquier otro caso, con esa misma antelación. Además también se explica que cualquier cambio que se haga en los materiales deberá ser aprobado por la Dirección Facultativa.

Preguntan también los miembros del Consejo Rector a PRAXIS sobre el seguro de caución. Se explica que se va a formalizar ahora el préstamo promotor y que todas las cantidades que los socios han aportado se han hecho a la cuenta de la cooperativa, de la que solo tienen firma los miembros del Consejo Rector y que necesitan dos firmas para disponer del mismo. Ahora bien, el banco no va a permitir disponer del dinero que hay en esa cuenta pues la Cooperativa ya tiene la licencia de obras desde hace varios meses. Desde la obtención de la misma, el banco es directamente responsable de esas cantidades al tener aperturada la cuenta. Aunque no existiese el seguro de caución, ya nace por parte de la entidad la obligación de custodiar ese dinero desde la obtención de la Licencia de Obras, porque es una obligación surgida por ley y en el improbable caso de que faltase algo, el banco estaría obligado a responder de todas las cantidades aportadas por los socios, además de los intereses legales generados en el tiempo de custodia. No obstante, se está formalizando el seguro y se emitirá la póliza global ya que es requisito indispensable para la firma del préstamo promotor y así lo ha exigido el banco.

Se pasa luego a analizar la novación al contrato de TAU GESTIÓN. Se explica que la Cooperativa tenía firmado con la gestora un contrato de fecha 3 de junio de 2.019, por el que TAU se encargaría de prestar una serie de servicios a la Cooperativa, que abarcan desde la gestión de la promoción inmobiliaria, así como de la Cooperativa, servicios jurídicos y llevanza de la contabilidad y presentación de impuestos.

Se ha considerado positivo para la Cooperativa externalizar en el despacho PRAXIS LEGAL ABOGADOS MADRID, S.L.P., la gestión de los servicios jurídicos, sin que suponga en ningún momento un incremento del precio para la Cooperativa.

Se analiza el contrato que se va a firmar entre la Cooperativa y el despacho de abogados PRAXIS LEGAL ABOGADOS MADRID, S.L.P. En el mismo, se expone que, a consecuencia de la novación del contrato de la Cooperativa con TAU GESTIÓN, será el despacho quien se encargue de la prestación de servicios jurídicos. Concretamente, los servicios que prestará Praxis a la Cooperativa son los siguientes:

- Preparación de cuantos documentos y trámites deba realizar la Cooperativa con sus socios y terceros en lo referente al funcionamiento de los órganos sociales y la documentación legal de la Cooperativa para llevar a cabo su objeto social, de acuerdo con las leyes vigentes.

- Información en la tramitación ante los organismos públicos o privados correspondientes de cuantas autorizaciones, licencias, permisos y calificaciones sean necesarias para la iniciación, desarrollo y legalización de la construcción de las edificaciones.
- Preparar la documentación necesaria y realizar las gestiones para la formalización en escritura pública y su inscripción de la Declaración de Obra Nueva y División en régimen de Propiedad Horizontal, Préstamo Hipotecario, así como los documentos públicos o privados necesarios para el desarrollo de la promoción.
- Trámites necesarios para la entrega de los inmuebles por parte de la Cooperativa a sus socios y terceros no socios.

Además, se explica por PRAXIS que los honorarios del despacho serán descontados de los honorarios que tenía acordados la Cooperativa con la gestora, para tales servicios, lo que no implica un incremento en el coste para los socios y se adaptarán a percibirlos conforme al calendario de pagos que acordaron la Cooperativa y la Gestora.

Se aclara también por parte de PRAXIS que aceptan que el cobro de sus honorarios se produzca conforme al cash flow que autorice la entidad financiera cuando se otorgue el préstamo promotor.

2º.- Sugerencias y preguntas.

Se solicita por parte del Consejo Rector de la Cooperativa que se remita un correo a todos los socios con la explicación que ellos han recibido sobre la seguridad de las cantidades entregadas a cuenta de la construcción de las viviendas y la proximidad con la que se emitirá la póliza global de caución, coincidiendo con la firma del préstamo promotor.

Sin más temas que tratar, se levanta la sesión en el lugar y fecha al principio indicados.



Vicepresidenta del Consejo Rector
Fdo. D^a. Ana María Molina Sánchez



Fdo. Secretario-Tesorero
D. Cristian George Chitu

