

DEMO · Bases informativas pendientes de revisión · v1

BORRADOR NO VINCULANTE - PENDIENTE DE VALIDACIÓN

BORRADOR NO VINCULANTE - PENDIENTE DE VALIDACIÓN JURÍDICA

Proyecto: RESIDENCIAL SENSAL — DEMOSTRACIÓN

Ubicación: Castellón de la Plana · Zona Sensal · ubicación ficticia

Comunidad autónoma indicada: Comunitat Valenciana

Fecha de preparación: 26/10/2026

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO

Entidad gestora: [COMPLETAR denominación, NIF, domicilio, representación y contacto]. Cooperativa: [COMPLETAR denominación, registro, domicilio, órgano de administración y estatutos]. Este documento describe el marco previsto para organizar la promoción y coordinar profesionales. La identidad, funciones, responsabilidades y contratos de cada agente deben concretarse antes de formalizar compromisos. Viviendas, anexos y situación del suelo: [COMPLETAR identificación registral, urbanística y técnica].

2. PARTICIPACIÓN Y ADMISIÓN

La inscripción inicial de interés es gratuita y no constituye reserva contractual, adjudicación ni adquisición de la condición de socio. La admisión requiere verificar requisitos, estatutos, procedimiento y resolución del órgano competente. La adhesión formal y las aportaciones requerirán su documentación propia, información previa y los acuerdos que procedan. [COMPLETAR requisitos y procedimiento de admisión].

3. DERECHOS Y OBLIGACIONES

Las personas socias ejercen sus derechos de información y participación y asumen las obligaciones económicas y societarias que resulten de la normativa aplicable, los estatutos y los acuerdos válidos. La gestora no sustituye a los órganos de la cooperativa. Las decisiones que correspondan legalmente a la asamblea u otros órganos se someterán a ellos. [COMPLETAR convocatorias, representación, votaciones y acceso a documentación].

4. CONDICIONES ECONÓMICAS

Honorarios propuestos de gestión: 5.00 % sin IVA, sobre la base contractual de costes necesarios llave en mano, excluyendo IVA y los propios honorarios. El tratamiento de otros impuestos no recuperables debe pactarse expresamente y no presumirse. El IVA del servicio de gestión se calcula por separado. El presupuesto desglosado, sus exclusiones, contingencias, financiación y calendario de aportaciones se adjuntarán con versión y aprobación identificadas. Una estimación no garantiza un precio final. Desviaciones y nuevas obligaciones se tramitarán por los procedimientos que correspondan; no se impondrán mediante una modificación silenciosa de la web.

5. HITOS Y SERVICIOS DE GESTIÓN

Distribución prevista de honorarios: constitución y viabilidad 10 %; suelo y financiación 20 %; proyecto, licencias y contratación 20 %; obra 40 %; entrega y liquidación 10 %. Su exigibilidad depende del contrato y de servicios e hitos efectivamente acreditados. El tramo de obra se devenga progresivamente por certificaciones o hitos verificables. [COMPLETAR condiciones, entregables, comprobación, vencimientos y régimen de facturación]. No se activan cobros reales desde este

borrador.

6. BAJAS Y DEVOLUCIONES

Se distinguirán inscripción de interés, baja societaria y resolución de contratos. La calificación de bajas justificadas o no justificadas, posibles deducciones y plazos de reembolso se determinarán conforme a la norma y estatutos realmente aplicables y a las circunstancias del caso. No se promete devolución inmediata o íntegra de aportaciones societarias de manera general. La sustitución por otra persona exige los requisitos y decisiones correspondientes. [COMPLETAR régimen revisado por abogado, recursos y procedimiento de liquidación].

7. PRIORIDADES Y ADJUDICACIÓN

Las preferencias y listas de espera se ordenan inicialmente por fecha y hora, con identificador como desempate técnico. Una prioridad provisional no es una adjudicación definitiva. Cada vivienda y tipología podrá tener su lista independiente. Las vacantes se comunicarán al siguiente interesado con un plazo informado para responder. Los criterios de adjudicación definitiva y cualquier excepción serán los aprobados válidamente y comunicados con anterioridad. [COMPLETAR reglas, incompatibilidades y órgano competente].

8. DESARROLLO Y RIESGOS

La promoción requiere viabilidad del suelo, financiación, proyectos, licencias y contratación de profesionales habilitados. Pueden producirse retrasos, sobrecostos, falta de personas socias, financiación insuficiente, inviabilidad o paralización. [COMPLETAR actuaciones, decisiones y consecuencias de cada supuesto]. Los anticipos para construcción, cuando se prevean, exigirán verificar el régimen de garantías y cuenta especial aplicable antes de captarlos. No se afirma que existan avales, seguros o financiación aprobada sin acreditación documental.

9. TRANSPARENCIA Y DOCUMENTACIÓN

El acceso se organizará según fase y legitimación, con presupuestos versionados, decisiones, contratos y certificaciones. Se respetarán datos personales de terceros, secretos protegidos y límites legales al acceso, sin vaciar los derechos de información de las personas socias. La plataforma registra cambios relevantes y conserva los textos aceptados; las copias técnicas no sustituyen las formalidades societarias o documentales que sean exigibles.

10. RECLAMACIONES Y CONFLICTOS

Canal de reclamaciones de la gestora y cooperativa: [COMPLETAR]. Se informarán vías de reclamación y resolución alternativas que procedan. No se establece una renuncia general de derechos ni una sumisión territorial contraria a normas imperativas. La jurisdicción y, cuando resulte válido, el eventual mecanismo arbitral deberán concretarse por el asesor jurídico para el caso.

11. PROTECCIÓN DE DATOS Y ACEPTACIÓN

Responsable, finalidad, bases jurídicas, destinatarios, conservación, transferencias y ejercicio de derechos: [COMPLETAR información exigible y contacto]. Los avisos comerciales de zona se autorizan separadamente y no condicionan la inscripción. La evidencia técnica de aceptación se limitará a lo necesario, con acceso restringido. Aceptar condiciones de uso de la plataforma no incorpora automáticamente a una cooperativa. Los textos aceptados no se modifican retroactivamente. La adhesión societaria y los cobros permanecen desactivados hasta completar los procedimientos y revisiones.

VALIDACIÓN PENDIENTE

Revisar ámbito territorial real, texto vigente, estatutos, contrato de gestión, protección de consumidores, tributación del suelo y viviendas, financiación, garantías de anticipos, bajas/reembolsos, órganos y votaciones, privacidad y conservación. Este borrador no acredita viabilidad jurídica de la promoción ni sustituye dictamen de un abogado especializado.

SHA-256 del texto íntegro:

09ead96e47e38c7daf675b733fa59e71ec9c8d08159878e26456854f42b06958