

ESTATUTOS COOPERATIVA

CAPITULO I . BASES DE LA SOCIEDAD

Artículo 1.- Denominación y régimen legal

Con la denominación de " **ECOPRAT VÍA DE LA PLATA, Sociedad Cooperativa Catalana Limitada**, se constituye una cooperativa de viviendas, sujeta a los principios y disposiciones de la Ley de cooperativas de Cataluña.

Artículo 2.- Objeto y actividades

El objeto de esta sociedad cooperativa es:

- A) Procurar a precio de coste viviendas, servicios o edificaciones y obras complementarias, que tengan carácter digno, higiénico y económico, exclusivamente para sus socios/ socias; así como la organización de su uso en lo referente a los elementos comunes y regular su administración, conservación y mejoras.
- B) La rehabilitación de viviendas, de locales y de edificaciones e instalaciones complementarias para destinarlos a sus socios/socias.
- C) La construcción de viviendas para cederlas a sus socios/socias mediante el régimen de uso y disfrute, bien para su uso habitual y permanente, o bien para descanso o vacaciones, o destinadas a residencias para personas con discapacidad.
- D) Contribuir a la difusión y enseñanza del sistema cooperativo.
- E) Impulsar y colaborar en la expansión de las prácticas cooperativas en sus diversas formas.

Como medio práctico para conseguir sus propósitos la Cooperativa podrá realizar:

- a) La compra y venta de terrenos, solares, edificaciones y parcelación de los mismos.
- b) La construcción de edificios de viviendas para sus socios/socias, o como medio para conseguir viviendas sociales destinadas a los mismos, ya fuere por cuenta propia con sus medios, o figurando como entidad constructora y acogándose a los beneficios que las leyes vigentes en todo momento establezcan sobre la materia.
- c) Realizar cuantas gestiones fueren menester para la obtención de préstamos, anticipos y subvenciones, ya fuere de organismos públicos o privados y cuantas deriven de su amortización y cancelación.
- d) Llevar a cabo la administración y régimen de habitabilidad de los edificios construidos, cobro de amortizaciones, intereses y cuotas de los socios/socias, para la prestación de servicios generales que las edificaciones requieran.
- e) Ejercer la vigilancia e inspección de las viviendas para la conservación debida a las edificaciones y buena prestación de servicios.
- f) Llevar a cabo cuantas actividades sean consecuencia o antecedentes de los fines anteriores.
- g) Realizar Convenios con otras cooperativas, tendentes al establecimiento de relaciones de mutua conveniencia o interés social y económico de sus respectivos asociados.

- h) En general, llevar a cabo todas las actividades necesarias para el cumplimiento de sus objetivos sociales.

Artículo 3. Operaciones con terceras personas

La Cooperativa podrá hacer operaciones con terceras personas que no sean socias sin más limitación que las establecidas en la ley 18/2002 de 5 de julio, de cooperativas y en especial la disposición que se entiende aplicable a las actividades y operaciones definidas y relacionadas en artículo 2 anterior.

Artículo 4.- Duración

La sociedad se constituye por tiempo indefinido y sus actividades comenzarán a partir de su constitución.

Artículo 5 Domicilio social

El domicilio social de la cooperativa se establece en El Prat de Llobregat, calle Pau Casals, 110 bajos, pudiendo ser trasladado a otro lugar dentro del mismo término municipal por acuerdo del Consejo Rector. El cambio de domicilio fuera de este supuesto exigirá acuerdo de la Asamblea General que modifique este precepto estatutario. La cooperativa desarrollara su actividad cooperativista principalmente en Catalunya sin perjuicio que pueda hacerlo también en cualquier comunidad autónoma del estado español.

CAPITULO II DE LAS PERSONAS SOCIAS

Artículo 6.- Personas que pueden ser socios/socias

Podrán ser socios de la Cooperativa todas las personas que puedan realizar el objeto social de la misma así como las actividades especificadas en el artículo 2 de estos estatutos.

Artículo 7.- Requisitos para la admisión

Para la admisión de una persona como socio/socia hace falta cumplir los requisitos siguientes:

- a) El señalado en el artículo 6 de estos estatutos
- b) Tener capacidad de obrar de acuerdo con lo preceptuado en el Código Civil
- c) Suscribir la aportación económica obligatoria y hacerla efectiva de acuerdo con los artículos 55 y 56 de la Ley de Cooperativas de Catalunya.

La solicitud de admisión debe formularse por escrito al Consejo Rector, que debe resolver en el plazo máximo de dos meses, a contar desde que tuvo conocimiento de la petición. Tanto la admisión como la denegación deben comunicarse por escrito a la persona interesada. En el supuesto de que no haya respuesta, se entenderá que la solicitud ha sido denegada. La admisión sólo puede denegarse por motivos basados en la ley o en los estatutos sociales.

La denegación de la admisión como socio o socia debe ser motivada. Tanto la admisión como la denegación, incluso si es por silencio, son susceptibles de recurso ante la Asamblea General, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación del acuerdo del Consejo Rector o desde que se produjo el silencio. El recurso debe ser resuelto, por votación secreta, por la Asamblea General, en la primera reunión que esta haga, con la preceptiva audiencia previa de la persona interesada. El acuerdo de este órgano es susceptible de recurso ante la jurisdicción ordinaria.

Se podrá denegar la admisión, si de la misma se deriva la imposibilidad o la dificultad del desarrollo de la actividad económica de la cooperativa, el propósito de mejorar la condición de sus socios/socias o su entorno social, o la imposibilidad de llevar a buen término el objeto social.

Artículo 8.- Obligaciones de los socios/as

Los socios/socias están obligados a:

- a) Efectuar el desembolso de la aportación comprometida y a cumplir puntualmente con las obligaciones económicas que les corresponda.
- b) Asistir a las reuniones de las Asambleas Generales y de los otros órganos por los que sean debidamente convocados.
- c) Aceptar los cargos sociales a excepción de causa justificada apreciada por la Asamblea General.
- d) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno.
- e) Participar en las actividades y servicios cooperativos derivados del objeto social, en función de los proyectos de construcción y en la proporción económica según la financiación de la promoción a que pertenezca.
- f) No dedicarse a actividades que puedan competir con el objeto social de la cooperativa, ni a colaborar con quién las realice, excepto que sean expresamente autorizadas por el Consejo Rector.
- g) Guardar secreto sobre los asuntos y datos de la Cooperativa, cuya divulgación pueda perjudicar los intereses sociales.
- h) No prevalerse de la condición de socio/socia para desarrollar actividades especulativas o contrarias a las leyes.
- i) Comportarse con la debida consideración en sus relaciones con los demás socios/as y especialmente con los que en cada momento ostenten en la Cooperativa Cargos Rectores, de representación y de fiscalización económico-contable.
- j) No manifestarse públicamente en términos que impliquen deliberado desprestigio de la Cooperativa o del cooperativismo en general.
- k) Participar en las actividades de formación e ínter cooperación.
- l) Cumplir con los otros deberes que resulten de preceptos legales y estatutarios, así como de los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno.

Artículo 9.- Derechos de los socios/socias

Los socios/socias tienen derecho a :

- a) Elegir y ser elegidos para los cargos de los órganos de la sociedad.
- b) Participar en la realización del objeto social de la Cooperativa, sin ninguna discriminación, en virtud de las normas estatutariamente establecidas.
- c) Definir en Asamblea la política, objetivos, medios y ámbito de la actividad cooperativizada en el marco de las reglas estatutarias.
- d) Participar, con voz y voto, en la adopción de los acuerdos de la Asamblea General y en otros órganos de los que forme parte.
- e) Participar en las actividades y de los servicios de la Cooperativa en las condiciones que se establezcan en la Asamblea General y con carácter preferente en las acciones emprendidas con cargo al Fondo de Educación y Promoción Cooperativa.
- f) Solicitar y recibir información sobre las cuestiones que afecten sus intereses económicos y sociales en los términos que establece el artículo 24 de la Ley de Cooperativas de Catalunya que regula el derecho de información.

- g) Percibir el reembolso de la aportación en caso de baja, liquidación o transformación de la cooperativa.
- h) Participar en los excedentes según lo establecido estatutariamente.
- i) Todo aquello que resulte de las normas legales y estatutarias, y de los otros acuerdos válidamente adoptados por los órganos de la cooperativa.

Artículo 10.- Derecho de información.

Todos los socios o socias tienen el derecho de ser informados de las cuestiones que afecten sus derechos económicos y sociales. Todo socio o socia tiene derecho, en todo momento, a:

- a) Recibir una copia de los estatutos de la cooperativa y en su caso de los reglamentos de régimen interno. A ser notificados de las modificaciones que se lleven a cabo y de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno que les afecten.
- b) Examinar libremente los libros sociales de la cooperativa y solicitar certificaciones tanto de los acuerdos reflejados en las actas de las Asambleas Generales como de las inscripciones de los libros correspondientes.
- c) Recibir cualquier informe o aclaración sobre la marcha de la cooperativa y sobre sus propios derechos económicos y sociales, siempre que lo solicite por escrito al Consejo Rector. El Consejo Rector debe responder en el plazo máximo de quince días, a contar desde la presentación del escrito. Si el socio o socia está en desacuerdo con el contenido de la respuesta que se le ha dado, puede reiterar por escrito la solicitud, que, en este caso, debe ser respondida públicamente por el Consejo Rector en la primera Asamblea General que se convoque, después de haberse reiterado dicha petición.
- d) Desde el día de la convocatoria de la Asamblea General ordinaria en la cual se tenga que deliberar y tomar acuerdos sobre las cuentas del ejercicio económico, los socios/as deben poder examinar en el domicilio social, el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, la memoria explicativa del ejercicio, la propuesta de distribución de los excedentes o de los beneficios extracooperativos o de imputación de pérdidas y el informe de la intervención y, si es el caso, el de los auditores de cuentas. Asimismo, los socios/socias tienen derecho a recibir copia de los documentos y a la ampliación de toda la información que consideren necesaria y que tenga relación con los puntos del orden del día, siempre y cuando lo soliciten por escrito, como mínimo cinco días antes de la asamblea.

El Consejo Rector no puede negarse a facilitar las informaciones solicitadas por los socios/socias, excepto en el supuesto de que, motivadamente, alegue perjuicio para los intereses sociales

Contra el acuerdo denegatorio del Consejo Rector de facilitar la información solicitada, puede presentarse recurso ante la Asamblea General, que tendrá que resolver en la primera reunión que haga. La decisión de la Asamblea General puede ser impugnada de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Cooperativas.

El 10% de los socios/socias de la cooperativa, o un mínimo de cien personas si existen más de mil socios/socias podrán solicitar por escrito al Consejo Rector la información que consideren necesaria. El Consejo Rector debe responder en un plazo de un mes, si los socios/socias consideran que la respuesta es insuficiente pueden reiterar su solicitud por escrito, dicha solicitud deberá ser respondida públicamente por el Consejo Rector en la primera Asamblea General que se haga, después de la petición, entregando una copia escrita a las personas solicitantes de la respuesta emitida.

La negativa del Consejo Rector, o la falta de respuesta, ante la solicitud de información, lleva consigo el derecho del socio o socia a ejercer las acciones que crea pertinentes mediante el procedimiento de jurisdicción voluntaria, conforme con la legislación vigente.

Artículo 11.- La responsabilidad de los/las socios/as por las deudas sociales

La responsabilidad patrimonial de los socios y socias por las obligaciones sociales tendrá el carácter de mancomunada simple y se limitará al importe de la aportación al capital social suscrito, tanto sí está desembolsado como si no.

El socio o socia que cause baja continuará siendo responsable ante la cooperativa, con la limitación indicada en el párrafo anterior, durante cinco años, por las obligaciones asumidas por la cooperativa con anterioridad a la fecha de la pérdida de su condición de socio o socia.

Artículo 12.- Baja del socio/a

1. Cualquier socio o socia se puede dar de baja voluntariamente efectuando una notificación por escrito al Consejo Rector con una antelación de 1 mes, excluyendo dicho preaviso en los supuestos de baja causada por fuerza mayor, baja forzada o baja obligatoria. La inobservancia de del preaviso se considerará como baja no justificada.

2. La baja se considerará justificada:

- a) En caso de disconformidad con el acuerdo de la Asamblea General decidiendo la fusión o transformación de la cooperativa, siempre y cuando el socio o socia solicite la baja en el plazo de un mes desde la adopción del acuerdo, mediante escrito dirigido al Consejo Rector de la cooperativa.
- b) En el caso de modificación de las circunstancias personales del socio o socia que le impidan, a pesar de su necesidad de vivienda, hacer frente a los pagos implicados.
- c) En el supuesto de considerable incremento del importe total de la vivienda como consecuencia de acuerdos de mejoras tomados en Asamblea General y con las cuales el socio o socia no esté de acuerdo. Si es así, el socio o socia deberá solicitar la baja al Consejo rector dentro del plazo de un mes a la toma de los referidos acuerdos.
- d) Cuando de su permanencia se pueda derivar la imposibilidad o la dificultad del cumplimiento de los fines y propósitos sociales establecidos, o cuando así lo estime el Consejo Rector
- e) En caso de disconformidad con el acuerdo de la Asamblea de aumentar las aportaciones obligatorias de las personas socias, siempre y cuando se comunique esta decisión por escrito al Consejo Rector de la cooperativa, en el plazo de 30 días, desde la adopción del acuerdo; si el socio o socia ha asistido a la Asamblea y ha votado en contra, o 30 días desde la notificación en el supuesto de no haber asistido.

4. Todos los demás supuestos tendrán la consideración de baja no justificada. Tendrán asimismo la consideración de baja no justificada, pudiendo dar lugar a la expulsión los siguientes supuestos:

- a) No aportar los fondos precisos para la financiación de las edificaciones y servicios, para la amortización de préstamos o para el abono de los intereses de los mismos, así como para hacer frente a los gastos comunes de administración.
- b) El incumplimiento de las obligaciones por el socio o socia adjudicatario referentes al uso y destino de la vivienda, establecidas en el título de adjudicación, en estos Estatutos o en los acuerdos válidamente adoptados por el Consejo Rector o la asamblea General, así como el grave incumplimiento de las disposiciones promulgadas en materia de viviendas de protección Oficial.
- c) La falta de pago de las cuotas establecidas o que puedan establecerse.

5. El acuerdo tomado por el Consejo Rector, en que se acuerde la baja de un socio o socia, deberá ser motivado. Contra esta resolución se puede interponer recurso ante la Asamblea General, en el plazo de un mes a contar desde la notificación. El recurso será resuelto previa audiencia del interesado, en votación secreta, en el plazo de tres meses, por la Asamblea General en la primera reunión que esta haga. Contra el mencionado acuerdo se puede interponer recurso ante la jurisdicción competente.

6. Los socios/socias de la Cooperativa se comprometen a permanecer en la misma por todo el tiempo que dure la promoción de las viviendas a las que estén vinculados y salvo que la baja sea expresamente autorizada por el Consejo Rector, quedarán sujetos a las obligaciones económicas exigibles a todo cooperador hasta el término de la obligada permanencia fijado y que le fue dado a conocer cuando solicitó el ingreso, estando en cuanto a las cantidades aportadas para financiación de la vivienda a lo dispuesto en el contrato de adjudicación, en los Estatutos o en la legislación vigente.

Artículo 13.- Efectos económicos de la baja.

En todos los casos de baja de un socio/socia, éste tendrá derecho al reembolso de sus aportaciones al capital social, actualizadas si procede.

Artículo 14.- Faltas de los socios/as

Las faltas cometidas por los socios/socias, atendiendo a su importancia, trascendencia y intencionalidad, se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 15.- Faltas muy graves

Son faltas muy graves:

- a) La utilización por parte de un socio o socia de los caudales de la sociedad o de la firma social para negocios por cuenta propia.
- b) Incumplir los acuerdos sociales, con perjuicio para la cooperativa o realizar actuaciones nocivas para la misma.
- c) La violación del secreto que produzca un grave perjuicio para la cooperativa. Falta de asistencias reiteradas de un miembro del Consejo Rector a los actos sociales a los que fuera convocado.
- d) El incumplimiento reiterado de las obligaciones económicas.
- e) Operaciones de competencia, fraude en las operaciones de capital y ocultación de datos relevantes.
- f) Falsificación de documentos, firmas, estampillas y semejantes, relevantes para la relación de la Cooperativa con terceros.

- g) La reiteración de la comisión de faltas graves por las que el socio/socia haya sido sancionado en los tres años anteriores.

Artículo 16.- Faltas graves

Son faltas graves:

- a) La inasistencia injustificada a la Asambleas Generales debidamente convocadas, cuando ello represente la falta de asistencia a la mitad de las Asambleas celebradas en cuatro ejercicios consecutivos.
- b) No aceptar o dimitir, sin causa justificada, de los cargos o funciones para las que el socio/a haya sido elegido.
- c) El incumplimiento de las obligaciones económicas relativas al pago de cuotas periódicas o de las aportaciones al capital social, cuando se produzca por primera vez.
- d) La reiteración de la comisión de faltas leves por las que el socio o socia haya sido sancionado en los tres años anteriores.
- e) Cualquier otra falta que determine la Asamblea General.

Artículo 17.- Faltas leves

Son faltas leves:

- a) La primera falta de asistencia no justificada, a la sesiones de la Asamblea a la que el socio o socia fuese formalmente convocado.
- b) La falta de consideración o respeto hacia otros socios/socias en los actos sociales.
- c) La falta de notificación a la Cooperativa, del cambio de domicilio, en el mes siguiente de haberlo realizado.

Las infracciones que se cometan por primera vez contra estos estatutos, no comprendidas en los anteriores apartados y así lo determine la Asamblea General.

Artículo 18.- Sanciones

Las faltas muy graves serán sancionadas con la inhabilitación para ejercer cargos en los órganos sociales durante cinco años o bien la expulsión.

Las faltas graves serán sancionadas con la suspensión al derecho a ejercer cargos en Los órganos durante un año.

Las faltas leves serán sancionadas con amonestación verbal o por escrito.

Artículo 19.- Procedimiento sancionador.

Las infracciones muy graves prescriben a los tres meses, las graves a los dos meses y las leves al mes.

El plazo de prescripción se computara desde el momento en que el Consejo Rector, tenga conocimiento de la comisión de la infracción, y en todo caso a los seis meses de su comisión.

El plazo queda interrumpido con la incoación del expediente sancionador y vuelve a computarse si en el plazo de tres meses no se ha dictado ni notificado resolución.

El procedimiento sancionador se regulará por las normas siguientes:

a) Corresponde al Consejo Rector la potestad sancionadora, previa instrucción del correspondiente expediente sancionador con audiencia del interesado, esta audiencia no puede ser inferior a diez días ni superior a quince.

b) Se establece la figura del instructor o instructora, que será nombrado por el Consejo Rector, para cada caso concreto, a fin que colabore en la tramitación de los expedientes sancionadores. El nombramiento recae en uno de los socios o socias de la cooperativa, o en una tercera persona, dependiendo en cada caso del asunto. El instructor debe cumplir con los requisitos de calificación y honorabilidad. Su función principal será recoger pruebas sobre los hechos objeto del expediente sancionador y elaborar una propuesta con carácter preceptivo y no vinculante, que tendrá que presentar al Consejo Rector.

c) Contra los sanciones por faltas leves, graves o muy graves se podrá interponer recurso ante la Asamblea General, en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la sanción.

d) En cualquier caso, el acuerdo de sanción, o de ratificación de la misma por la Asamblea General puede ser impugnado en el plazo de un mes, a contar desde la notificación, del acuerdo a través del trámite procesal de impugnación de acuerdos sociales establecido en el artículo 38 de la Ley de Cooperativas de Catalunya.

En los supuestos de expulsión se aplicará lo previsto en el artículo 21 de la Ley de Cooperativas de Catalunya.

CAPÍTULO III REGIMEN ECONÓMICO

Artículo 20.- Capital social mínimo

El capital social estará constituido por las aportaciones de los/las socios/socias, obligatorias y voluntarias.

Las aportaciones se acreditarán mediante títulos nominativos. Estos deberán reflejar con claridad las aportaciones, así como las actualizaciones, los intereses y los excedentes que se acuerde capitalizar.

Los títulos deberán de poseer un valor mínimo de 800 euros cada uno. La aportación mínima para adquirir la condición de socio/a será de 800 euros, el desembolso de los cuales se realizará en su totalidad en el momento de su suscripción.

El capital social mínimo se fija en OCHO MIL EUROS (8.800 €)

Artículo 21.- Aportaciones obligatorias

La Asamblea General por mayoría de dos terceras partes de votos de los asistentes puede establecer la exigencia de nuevas aportaciones obligatorias, fijando la cuantía, el plazo y las condiciones de su desembolso. Los socios/socias que anteriormente hayan efectuado aportaciones voluntarias pueden aplicarlas a atender las aportaciones obligatorias.

El socio o socia que no desembolse las aportaciones en los plazos establecidos incurrirá en mora, y no tendrá derecho a percibir el regreso correspondiente, asimismo será suspendido de sus derechos políticos y económicos.

Si una vez que la cooperativa le requiera para que realice el desembolso de la aportación debida más el interés legal, pasen 30 días sin que la misma se haya hecho efectiva, el Consejo Rector podrá acordar su expulsión.

Los socios o socias disconformes con el acuerdo de exigencia de nuevas aportaciones obligatorias, que hayan votado en contra y hayan hecho constar expresamente en acta que se oponen y también los socios/as que, por causa justificada, no hayan asistido a la Asamblea General, tienen derecho a obtener si lo piden en el plazo de un mes después del acuerdo de la Asamblea de la obligación de aportar nuevas aportaciones obligatorias, la baja por esta causa, que será calificada de baja voluntaria justificada. En este supuesto no se exigirá hacer las aportaciones acordadas .

Artículo 22.- Aportaciones voluntarias

La Asamblea General, por mayoría simple de los votos presentes y representados, puede acordar la admisión de aportaciones voluntarias al capital social, que se suscribirán en el plazo de un mes desde la fecha del acuerdo y se desembolsarán en el momento de la suscripción.

El interés a pagar por las aportaciones voluntarias al capital social vendrá determinado en el Acuerdo de admisión.

Artículo 23.- Cuotas de ingreso y cuotas periódicas.

Serán establecidas por acuerdo de la Asamblea General y se regularán según lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley de Cooperativas de Cataluña. En ningún caso tales cuotas periódicas, formarán parte del capital social ni serán reintegrables.

Artículo 24.- Transmisión de las aportaciones

Las aportaciones o títulos de los socios/socias solamente se podrán transferir, de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley de Cooperativas de Catalunya.

Artículo 25.- Aplicación de los excedentes.

De los excedentes contabilizados por la determinación del resultado cooperativo, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de los ejercicios anteriores, y antes de la consideración del Impuesto de Sociedades, se destinarán al Fondo de Reserva Obligatorio y al Fondo de Educación y Promoción Cooperativa los porcentajes siguientes:

1. Al Fondo de Reserva Obligatorio, con el fin de contribuir a la consolidación económica de la cooperativa, se destinará como mínimo, el 30% de los excedentes netos.

2. Al Fondo de Educación y Promoción Cooperativa con finalidades de formación para los socios en técnicas cooperativas, económicas y profesionales, se destinará como mínimo el 10% de los excedentes netos.

Asimismo se tendrá en consideración lo establecido en el artículo 108 de la Ley de Cooperativas de Cataluña.

De los beneficios extracooperativos, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores y antes de la consideración del Impuesto de Sociedades, se debe destinar al menos un 50% al Fondo de Reserva Obligatorio.

Los excedentes cooperativos y los beneficios extracooperativos disponibles, una vez satisfechos los impuestos exigibles, se aplicarán preferentemente de la siguiente manera:

Se destinarán a los gastos comunes de conservación, mantenimiento y mejora de las viviendas y edificios construidos, así como a la financiación de actividades socio-culturales y/o recreativas.

La Asamblea General decidirá para cada ejercicio económico su aplicación de conformidad con la legislación vigente.

Artículo 26.- Imputación de Pérdidas

Para la imputación de pérdidas se aplicarán los criterios siguientes:

Se podrá amortizar las pérdidas con cargo a futuros resultados positivos, dentro del plazo máximo establecido por la Ley del Estado 43/1995, de 27 de diciembre sobre el impuesto de Sociedades, o el establecido en la legislación tributaria específica.

En todo caso, en la imputación de las pérdidas, ya sean cooperativas o extracooperativas, la cooperativa tendrá que regirse por las normas siguientes;

a) Hasta el 50 % de las pérdidas podrán imputarse al Fondo de Reserva Obligatorio. Si para la imputación de pérdidas se ha utilizado, totalmente o parcialmente, el fondo de Reserva Obligatorio, no se debe aplicar, imputar o repartir los retornos cooperativos u otros resultados positivos repartibles hasta que este Fondo no haya recuperado la cuantía que tenía antes de ser utilizado para compensar las pérdidas.

b) A los fondos de reserva voluntarios podrán imputarse la totalidad de las pérdidas.

c) La cuantía no compensada con los fondos obligatorios y voluntarios se imputará a las personas socias con una derrama para cubrir el saldo negativo del ejercicio.

Las pérdidas imputadas a cada socio o socia deben satisfacerse directamente dentro del ejercicio económico siguiente al ejercicio en que dichas pérdidas se han producido, mediante deducciones a las aportaciones sociales, sin perjuicio de la cuantía mínima establecida de capital social.

Las pérdidas que una vez transcurrido el plazo establecido en la legislación tributaria aplicable, queden sin compensar deben ser satisfechas directamente por el socio o socia en el plazo de un mes hasta el límite de sus aportaciones a capital, a no ser que se inste la quiebra de la cooperativa o se acuerde el incremento de aportaciones sociales, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo.54 de la Ley de Cooperativas de Catalunya.

Artículo 27.- Fondo de reserva Obligatorio

Es un Fondo irrepartible que se constituye:

a) Con el 75% de la cantidad que resulte de la detracción de los porcentajes fijados en el apartado 1. a) del artículo 108 de la "Llei de Cooperatives"

b) Con el 30% de los excedentes netos, cuando la cooperativa no este construyendo viviendas.

c) Con las deducciones de las aportaciones obligatorias en el caso de baja injustificada o expulsión de los socios/as.

d) Con las cuotas de ingreso y periódicas establecidas.

El fondo de reserva obligatorio tiene una función similar a la de un fondo de inversión, y ha de ser utilizado, principalmente, para alguna o algunas de las funciones previstas en el art. 108.3 de la Ley de Cooperativas de Cataluña.

Artículo 28.- Fondo de Educación y Promoción de Cooperativas.

Es un Fondo inembargable e irrepartible y se constituye con:

- a) Con el 25% de la cantidad que resulte de la detracción de los porcentajes fijados en el apartado 1. a) del artículo 108 de la Ley de Cooperativas de Cataluña.
- b) Con el 10% de los excedentes netos, cuando la cooperativa no este construyendo viviendas.
- c) Las sanciones de carácter económico que por vía disciplinaria la cooperativa imponga a los socios.
- d) Las subvenciones, las donaciones y todas las ayudas que reciba la cooperativa de los socios/as o de terceras personas para el cumplimiento de los fines propios del Fondo.

La Asamblea General fijará las líneas básicas de las aplicaciones de este fondo, las dotaciones de los cuales deberán figurar en el pasivo del balance con separación de otras partidas.

Artículo 29.- Documentación social.

La Sociedad llevará su contabilidad de acuerdo con los criterios del Código de Comercio, y llevará los siguientes libros:

- Registro de Socios/socias y sus aportaciones sociales.
- Libro de Actas de la Asamblea General.
- Libro de Actas del Consejo Rector
- Libro de Inventarios y balances y Libro Diario

Los libros y los otros registros contables que deben llevar las cooperativas deben ser encuadernados y foliados y, antes de que estas hagan uso, deben ser habilitados por el registro de cooperativas. Son válidos los asentamientos y las anotaciones hechos por procedimientos informáticos o por otros procedimientos adecuados.

Artículo 30.- Cierre del ejercicio.

El ejercicio económico de la cooperativa quedará cerrado el 31 de Diciembre de cada año. El Consejo Rector está obligado a formar en los seis meses siguientes al cierre del ejercicio económico las Cuentas Anuales que deberán comprender el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria, y entregarlos a la Intervención de Cuentas para que emita sus informe para presentarlo a la Asamblea General, que procederá a su aprobación y determinará la aplicación del resultado.

CAPÍTULO IV ORGANIZACIÓN FUNCIONAL INTERNA

Artículo 31.- Organización funcional interna.

La organización funcional interna de la Cooperativa se fijará mediante un Reglamento de Régimen Interno, que deberá ser aprobado por la Asamblea general, que dotará a cada socio o socia de un ejemplar.

CAPÍTULO V GOBIERNO, GESTIÓN Y REPRESENTACIÓN DE LA COOPERATIVA

Artículo 32.- Órganos Sociales

Son órganos de la Sociedad Cooperativa:

- La Asamblea General.
- El Consejo Rector
- La Intervención de Cuentas.

Artículo 33.- Asamblea General.

Constituida por los socios/as convocados válidamente es el órgano donde se configura la voluntad social.

Sus acuerdos son obligatorios para la totalidad de los socios/socias, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, siempre y cuando se hayan adoptado de acuerdo con las leyes y los estatutos sociales, no impidiéndose su impugnación, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 43 de estos Estatutos.

Artículo 34.- Funciones de la Asamblea General

Todos los asuntos de la Cooperativa pueden debatirse en Asamblea General, siempre que no estén expresamente atribuidos a otro órgano social. En cualquier caso, su acuerdo será preceptivo en los siguientes casos:

- a) El nombramiento y revocación de los miembros del Consejo Rector, de los Interventores de Cuentas y de los Liquidadores.
 - b) Censura de la gestión social, aprobación de las cuentas anuales, del informe de gestión y de la aplicación de los excedentes disponibles o de la imputación de pérdidas
 - c) La aprobación de nuevas aportaciones obligatorias, la admisión de aportaciones voluntarias y de aportaciones de los socios/socias colaboradores, la actualización del valor de las aportaciones al capital social, la fijación de las aportaciones de los nuevos socios/socias, el establecimiento de cuotas de ingreso o periódicas, y también el tipo o la base de determinación del interés que debe abonarse por las aportaciones al capital social.
 - d) Concertar cuantos compromisos, créditos, préstamos, hipotecas u otras operaciones bancarias o de crédito sean necesarias en orden al mejor cumplimiento del objeto social.
 - e) La emisión de obligaciones, títulos participativos u otras formas de financiación mediante emisiones de valores negociables.
 - f) Modificación de los Estatutos sociales.
 - g) La admisión de financiación voluntaria de los socios
 - h) La fusión, la escisión, la transformación y la disolución.
 - i) Aprobar el reglamento general del régimen interno.
 - j) Venta o cesión de la Sociedad por cualquier título, de alguno de sus centros de trabajo, bienes, derechos o actividades, la desaparición de los cuáles impida la realización del objeto social.
 - k) Acordar la adquisición o alienación de bienes muebles e inmuebles cuando se pueda derivar una modificación substancial de la estructura económica o de la organización y funciones de la sociedad.
 - l) Toda decisión que, según los estatutos, implique una modificación sustancial de la estructura económica, social, organizativa o funcional de la cooperativa.
 - m) La creación de cooperativas de segundo grado o la adhesión a las mismas.
 - n) El ejercicio de la acción social de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector, los interventores de cuentas, los auditores de cuentas y los liquidadores.
- Todo el resto de actuaciones que así lo indique una norma legal o estatutaria.

Artículo 35.- Clases de asambleas.-

Las Asambleas Generales pueden ser:

1.- ORDINARIA: Debe reunirse necesariamente dentro los seis meses siguientes al cierre de cada ejercicio económico y tiene principalmente la función de examinar la gestión efectuada por el Consejo Rector y aprobar si es el caso las cuentas y balances, como también acordar la aplicación de los excedentes o la posible imputación de pérdidas. También debe decidir sobre los planes de gestión para los ejercicios sucesivos y el destino efectivo del fondo de educación y promoción.

Si el Consejo Rector no acuerda su convocatoria en el plazo indicado, podrá convocarse a instancia de cualquier socio o socia, previa audiencia del Consejo Rector, por el juez competente en razón del domicilio. .

2.- EXTRAORDINARIA: Las otras asambleas tienen la consideración de extraordinarias, siendo convocadas por el Consejo Rector cuando lo considere conveniente para los intereses sociales, o bien cuando lo solicite la intervención o un diez por ciento de los socios o socias. Si el Consejo no convoca la asamblea en el plazo de treinta días, los solicitantes pueden instar la convocatoria al juez competente en razón del domicilio.

3.- UNIVERSAL: la Asamblea General debe entenderse válidamente constituida con carácter universal cuando, estando presentes todos los socios y socias, ninguno de ellos se oponga a realizarla.

Artículo 36.- Convocatoria de las Asambleas ordinaria y extraordinaria.

La Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, será convocada por el Consejo Rector mediante un anuncio en el domicilio social y, mediante un escrito del Consejo Rector a cada uno de los socios/socias. La notificación al socio/a deberá realizarse con una antelación mínima de quince días y un máximo de treinta respecto a la fecha de celebración, se podrá notificar la convocatoria a los socios o socias mediante medios telemáticos.

La convocatoria, tanto la que se anuncie en el domicilio social como la notificada a cada uno de los socios/socias, expresará con claridad y precisión los asuntos a tratar, el lugar, día y hora de la reunión tanto en primera como en segunda convocatoria.

El Consejo Rector podrá convocar Asamblea General Extraordinaria siempre y cuando lo considere conveniente para los intereses de la Cooperativa. Igualmente, deberá convocar cuando lo solicite la Intervención de Cuentas o un 10% de todos los votos sociales o cien socios/socias en cooperativas de más de mil socios.

Si el Consejo Rector no convoca la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, en los casos en que estuviese obligado a hacerlo, cualquier persona socio o socia puede presentar una solicitud de convocatoria al órgano judicial competente por razón del domicilio social de la cooperativa en los términos establecidos al artículo 31 de la "Llei de Cooperatives de Catalunya".

Artículo 37.-Constitución de la asamblea.

La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria si los asistentes representan más de la mitad de los votos sociales. La constitución es válida en segunda convocatoria, sea cual sea el número de votos sociales que asistan.

La Asamblea General debe ser presidida por el presidente o presidenta del Consejo Rector o, si no está, por la persona nombrada a los efectos, la presidencia dirigirá las deliberaciones, mantendrá el orden durante la asamblea y velará por el cumplimiento

de la Ley. El secretario o secretaria es el del Consejo Rector o, si no esta, la persona que sea escogida por la asamblea.

La Asamblea se reunirá en cualquier lugar que señale el Consejo Rector en la localidad del domicilio social.

Artículo 38.- Adopción de acuerdos

La Asamblea General adoptará, previa deliberación, los acuerdos por mayoría simple de los votos sociales presentes y representados/as, exceptuando los casos en que la Ley o los estatutos establezcan mayoría reforzada.

En caso de empate dirimirá el voto el/la que actúe como presidente/a, excepto en las votaciones para la elección de los cargos del Consejo rector o Interventores/as de Cuentas, en los que se realizará nueva votación sobre los que hayan conseguido empate hasta que este desaparezca.

La Asamblea General adoptará los acuerdos con el voto favorable de las 2/3 partes de los votos sociales presentes y representados en los siguientes casos:

- a) Exigencia de nuevas aportaciones obligatorias al capital social.
- b) Emisión de obligaciones y títulos participativos.
- c) Fusión, escisión, disolución y transformación de la sociedad cooperativa.
- d) cualquiera acuerdo que implique una modificación de los estatutos sociales.
- e) Aprobación del Reglamento de Régimen Interno.

La acción de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector y la revocación de algún cargo social requieren votación secreta y la mayoría favorable de la mitad más uno de los votos asistentes, si constaba en el orden del día de la convocatoria, o la mayoría de la mitad más uno de los votos sociales, si no constaba.

Para establecer el programa y orden de ejecución de las viviendas en distintas fases o para diversos emplazamientos, se requerirá un "quórum" del cincuenta y uno por ciento de socios/as presentes y representados y una mayoría de votos emitidos. El asunto figurará en el orden del día con separación de cualquier otro.

Los asuntos a tratar en la Asamblea no podrán ser otros que los fijados previamente al orden del día se exceptúa las cuestiones siguientes:

1. Convocatoria de una nueva Asamblea General.
2. Realización de la censura de cuentas por parte de miembros de la cooperativa o de una persona externa.
3. Ejercicio de la acción de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector o la revocación de algún cargo social.

En los supuestos de acuerdos sobre expedientes sancionadores, de ratificación de las sanciones que hayan estado objeto de recurso, y del ejercicio de la acción de responsabilidad o cese de miembros de órganos sociales, las personas afectadas por estas decisiones deben abstenerse de votar en la sesión del órgano al cual pertenecen que deba tomar la decisión correspondiente, si bien se debe tener en cuenta la asistencia al efecto de determinar la mayoría exigida para tomar el acuerdo, el cual debe adoptarse con el voto favorable de la mitad más uno de los votos sociales de los asistentes, cumpliendo a la vez los requisitos adicionales del artículo 21 de la Ley de Cooperativas de Cataluña.

Artículo 39.- Del voto por representante en la Asamblea General

Cada socio o socia tiene derecho a un voto en la Asamblea General. Este derecho se podrá ejercer en la Asamblea General mediante otro socio o socia.

La representación deberá ser escrita y expresa para una sesión concreta, la admisión se realizara por la presidencia de la Asamblea General a comienzos de la sesión.

No es necesario que la presidencia de la Asamblea General admita la representación en el supuesto de que el/la representante sea cónyuge o pareja de hecho, ascendiente o descendiente de la persona representada, y, además de aportar la representación escrita y expresa para una sesión concreta, acredite esta condición familiar, de acuerdo con la normativa específica. La representación legal de las personas jurídicas y de las personas menores o incapacitadas debe de ajustarse a las normas de derecho común. La representación de las personas con discapacidades que comporten la declaración de incapacidad debe ajustarse a la normativa específica.

Artículo 40.- Acta de la sesión.

Finalizada la Asamblea General se elaborara un acta de la sesión, firmada por quien haya ocupado la presidencia y la secretaría, el acta recogerá los puntos siguientes:

- El lugar y fecha en que se ha celebrado la asamblea.
- El número de asistentes.
- Si se ha celebrado en primera o segunda convocatoria.
- Las intervenciones que se haya pedido que consten en acta.
- Los acuerdos adoptados.
- El resultado de las votaciones.

La aprobación del acta puede realizarse de dos formas:

1. Inmediatamente después de celebrada la Asamblea, firmándola el/la Presidente/a y el/la Secretario/a de la Cooperativa, que haya levantado la sesión.
2. Dentro del plazo de quince días siguientes a la celebración de la Asamblea, por quien la haya presidido y por dos personas que hayan estado designadas como interventoras del acta de la Asamblea. A continuación debe de incorporarse en el libro de actas correspondiente. Los acuerdos adoptados son ejecutivos desde la fecha que determine la asamblea; si no lo ha determinado desde la fecha de la celebración.

La aprobación del acta es condición resolutoria para que esta tenga efectividad. Aun así los acuerdos constitutivos tendrán eficacia y fuerza ejecutiva a partir de su inscripción en el Registro de Cooperativas.

El Consejo Rector puede requerir la presencia de un notario a fin que levante acta de la asamblea, y restará obligado a hacerlo siempre y cuando un 5% de los votos sociales lo soliciten, con 5 días hábiles de antelación al día de la convocatoria de la Asamblea General.

Cualquiera socio o socia puede solicitar un certificado de los acuerdos tomados y el Consejo Rector deberá expedirlo en el plazo máximo de diez días.

Artículo 41.- Impugnación de los acuerdos sociales.

Los acuerdos de la Asamblea General que sean contrarios a la ley, se opongan a los estatutos o lesionen los intereses de la cooperativa en beneficio de un socio o socia, o de diversos, o de terceras personas, pueden ser impugnados según las normas y dentro los plazos del artículo 38 de la ley de Cooperativas de Cataluña.

Artículo 42.- El Consejo Rector.

El Consejo Rector es el órgano de representación y gobierno de la sociedad; es competente por establecer las directrices generales de actuación, con subordinación a la política fijada por la Asamblea General. El/La Presidente/a de la Cooperativa tiene atribuida, en nombre del Consejo Rector, la representación de la sociedad cooperativa y la presidencia de sus órganos.

Corresponde especialmente al Consejo Rector:

- a) Ejecutar y hacer cumplir los presentes Estatutos y los acuerdos tomados válidamente por la Asamblea General.
- b) Regir y organizar, con las más amplias prerrogativas, las actuaciones sociales en todos sus aspectos y administrar los fondos cooperativos.
- c) La admisión de nuevos socios/socias, la aceptación de baja de los mismos y su expulsión.
- d) Autorizar los contratos de cualquier clase que, por prescripción legal o estatutaria, no estén reservados a la Asamblea General.
- e) Interponer acciones judiciales extrajudiciales o administrativas de cualquier clase y en consecuencia representar a la sociedad en juicio o fuera de él, compareciendo por si o por medio de procurador u otro apoderado (a los que podrán conferir o revocar facultades), frente autoridades centrales, organismos autónomos, provinciales o municipales y frente a sociedades y otras personas jurídicas o entidades, en particular compañía suministradora de agua, gas, electricidad, teléfono y otros servicios públicos y frente a toda clase de juzgados, audiencias , jurados, tribunales, delegaciones, comisiones, comités, sindicatos, fiscalías, ministerios, consejerías y ante ellos instar, seguir y finalizar, como actor o demandado toda clase de trámites, expedientes, pleitos, procedimientos civiles, penales, administrativos, gubernativos, laborales, en todos sus grados de jurisdicción y excepciones en los de casación, revisión y nulidad, prestar cuando se requiera la ratificación personal, absolver posiciones y en general realizar todos los actos que permitan las respectivas leyes de procedimiento, presentar, solicitar y retirar documentos y certificaciones, especialmente en toda clase de registros.
- f) Adquirir los bienes (excepto inmuebles), derechos y productos necesarios para el desarrollo de las funciones propias de la entidad.
- g) Concertar, junto con la Asamblea de adjudicatarios/as, los compromisos de créditos necesarios para la realización de las obras concernientes a los/las mismos/as.
- h) Recaudar los ingresos y realizar los pagos que procedan por razón de operaciones o actuaciones sociales, ya sea en relación como particulares, como entes jurídicos, públicos o privados y Organismos de la administración Pública del Estado, Autonómica, Provincial o Municipal.
- i) Nombrar y separar a todo el personal de la sociedad, tanto directivo como administrativo, técnico u obrero, fijando las condiciones laborales de los mismos.
- j) Constituir y retirar depósitos en efectivo o bienes de cualquier clase; abrir y cancelar cuentas corrientes en toda suerte de entidades bancarias o de crédito, tanto de carácter privado como en el Banco de España u otros de carácter oficial, con facultad para suscribir o autorizar cuantos documentos resulten necesarios al respecto.

- k) Librar, endosar, aceptar, ceder, descontar, negociar, cobrar, pagar y protestar letras de cambio y demás efectos mercantiles.
- l) Designar mandatarios y conferir poderes, tanto de carácter general, como especiales para asuntos administrativos o para pleitos, en orden a toda clase de asuntos determinados, incluso para relaciones bancarias o de crédito en cualquiera de sus manifestaciones, con el alcance y las limitaciones que el propio Consejo rector estime pertinentes, ya sea a favor de miembros del propio Consejo, de la Cooperativa o de personas extrañas a la entidad, pudiendo alterar o revocar en cualquier momento los apoderamientos o mandatos conferidos.
- m) Convocar la Asamblea General y fijar su orden del día.
- n) Ejercer la facultad de propuesta en relación a los asuntos adoptados por la Asamblea General.
- o) Concertar acuerdos con otras entidades cooperativas en los términos reglamentarios, salvo en los casos en que se precise el acuerdo de la Asamblea General.

La anterior determinación de facultades del Consejo Rector tiene sólo carácter enunciativo y no limita en manera alguna las amplias atribuciones que por cualquier causa le competen para gobernar, dirigir y administrar los servicios de la Cooperativa en todo cuánto no esté especialmente reservado a la competencia de otros órganos de la misma.

Artículo 43.- Composición del Consejo Rector

El Consejo Rector se compone de cinco miembros, elegidos todos ellos entre los socios/as de la cooperativa, en votación secreta por la Asamblea General.

Los cargos serán: Presidente/a, Secretario/a y Tesorero/a. Su distribución corresponderá a la Asamblea General y su nombramiento debe ser inscrito en el Registro de Cooperativas.

Artículo 44.- Duración, renovación, obligatoriedad y gratuidad del cargo de miembro del Consejo Rector

El cargo de miembro del Consejo Rector tendrá una duración de cinco años, pudiendo ser reelegido.

El ejercicio del cargo de consejero es obligatorio, salvo reelección o justa causa.

La revocación de los miembros del Consejo Rector puede ser acordada por la Asamblea General, incluso antes del vencimiento por el cual fueron nombrados. Este acuerdo exigirá la mayoría absoluta de los socios de la cooperativa y en caso de falta de asistencia para poder conseguir esta mayoría y, en consecuencia para tomar el acuerdo, en el plazo de treinta días se convocará una segunda Asamblea la cual decidirá por mayoría simple.

El ejercicio del cargo de miembro del Consejo Rector no da derecho a retribución alguna. Sin embargo, los gastos y perjuicios que ocasione el ejercicio del mencionado cargo se compensará por la cooperativa en los términos que establezca la Asamblea General.

Artículo 45.- Funcionamiento del Consejo Rector

El Consejo Rector se reunirá con carácter ordinario una vez cada mes previa convocatoria. En sesión extraordinaria cuantas más veces sea convocado por el Presidente/a o solicitado por alguno/a de sus miembros; si esta solicitud no fuese atendida en el plazo de diez días, podrá ser convocado por quien hizo la petición, siempre que se muestre favorable a su propuesta un tercio, al menos, del Consejo Rector.

Las deliberaciones del Consejo Rector sólo serán válidas si asisten más de la mitad de sus componentes. Será admitida la representación de un miembro del Consejo Rector por otro, cada miembro del Consejo Rector, sólo puede representar a otro miembro.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros del Consejo Rector presentes o representados y el voto del Presidente dirimirá los empates.

Artículo 46.- El Presidente/a, el Secretario y el Tesorero/a.

La Presidencia del Consejo Rector, que lo es también de la Cooperativa, tiene la representación de la misma por delegación del Consejo y convoca y preside las reuniones de los órganos sociales con las facultades propias del cargo. Puede tomar decisiones que sean urgentes, comunicándolas al Consejo en la primera reunión que se tenga. Son facultades propias de la presidencia:

- a) Ostentar la representación legal de la Cooperativa y actuar en nombre de la Sociedad en toda clase de actos y ante toda clase de organismos, autoridades, corporaciones, tribunales, y otros entes públicos y privados en la forma que determine el Consejo Rector.
- b) Presidir las sesiones de la Asamblea General y el Consejo Rector, dirigiendo sus debates y deliberaciones.
- c) Velar por la ejecución de los acuerdos del Consejo Rector y ejecutarlos, salvo que tal función no corresponda a otro órgano o cargo.
- d) Visar las Actas y certificaciones y llevar la firma social.
- e) Cuántas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General, por el propio Consejo Rector o resulten de los presentes Estatutos o de la legislación vigente.

A la Secretaría le corresponden las siguientes facultades:

- a) Llevar y custodiar los libros de Registro de Socios, de Aportaciones Sociales, así como las Actas de la asamblea general y el Consejo Rector.
- b) Redactar de forma circunstanciada las Actas de la Asamblea General y Consejo Rector en que actúe como tal.
- c) Librar certificaciones autorizadas con la firma del presidente, con referencia a los libros y documentos sociales.
- d) Efectuar las notificaciones que procedan de los acuerdos adoptados por la Asamblea General y el Consejo Rector.

A la Tesorería le corresponden las siguientes facultades:

- a) Custodiar los fondos de la Cooperativa y responder de las cantidades de las cuales se haya hecho cargo.
- b) Custodiar y llevar los libros de contabilidad.

- c) Comunicar inmediatamente al Consejo Rector cualquier irregularidad que se produzca en los cobros, pagos y en general en la gestión económica de la Sociedad.

Artículo 47.- Delegación de facultades del Consejo Rector.

El Consejo Rector puede delegar las facultades referidas al tráfico empresarial ordinario de la cooperativa en uno de sus miembros, en más de uno o en comisiones delegadas surgidas del mismo, requiriendo tal delegación el voto favorable de las dos terceras partes del Consejo rector, así como su inscripción en el Registro de Cooperativas. En todo caso el Consejo Rector conservará las facultades de :

- a) Fijar las directrices generales de actuación en la gestión de la cooperativa, con sujeción a la política establecida por la Asamblea General .
- b) Controlar permanentemente y directamente la gestión empresarial que ha estado delegada.
- c) Presentar a la Asamblea General la memoria explicativa de la gestión, la rendición de cuentas y la propuesta de aplicación de resultados.
- d) Autorizar la prestación de avales o fianzas a favor de otras personas.
- e) Los apoderamientos y sus revocaciones deben inscribirse en el Registro de cooperativas mediante escritura pública.

Artículo 48.- Responsabilidad

- 1) Los miembros del Consejo Rector deben ejercer el cargo con diligencia y lealtad frente a los representados y deben llevar una gestión empresarial ordenada
- 2) Los miembros del Consejo Rector responden solidariamente, frente a la cooperativa, frente a los socios/socias y frente a los acreedores sociales, de los daños que causen por actos contrarios a la ley o a los estatutos, o por actos efectuados sin la diligencia con qué deben ejercer el cargo. No responden por los actos en que no han participado, o sí han votado en contra del acuerdo y han hecho constar en el acta que se oponen al mismo, o lo han comunicado al Consejo Rector mediante un documento fehaciente dentro los diez días siguientes al acuerdo.
- 3) La acción de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector puede ser ejercida por la sociedad, por acuerdo de la Asamblea General de socios/socias, adoptado aunque no conste en el orden del día. La acción prescribe al cabo de tres años, a contar desde el momento en que haya podido ser ejercida.
- 4) Los socios que representen un 5% .de los votos sociales pueden ejercer la acción de responsabilidad si la sociedad no lo hace en el plazo de un mes a contar desde que se acordó hacerlo, o bien si la Asamblea General ha adoptado un acuerdo contrario a la exigencia de responsabilidad.
- 5) Los acreedores pueden ejercer la acción de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector si esta acción no ha sido ejercida por la sociedad o por sus socios, siempre y cuando el patrimonio social resulte insuficiente para la satisfacción de sus créditos.

- 6) La Asamblea General de socios/socias puede transigir o renunciar al ejercicio de la acción de responsabilidad, en cualquier momento, siempre y cuando no se oponga el 5% de los votos sociales.

Artículo 49.- Efectos de la acción de responsabilidad.

- 1) El acuerdo de promover la acción de responsabilidad determina la destitución de los miembros del Consejo Rector.
- 2) La aprobación de las cuentas anuales no impide el ejercicio de la acción de responsabilidad ni significa la renuncia a la acción acordada o ejercida.
- 3) Quedan exceptuadas las acciones de indemnización que puedan corresponder a los socios/as y a los terceros por los actos del Consejo Rector que lesionen directamente sus intereses.
- 4) El plazo de prescripción establecido para los socios es el establecido en el artículo 45.3 de la Ley de cooperativas de Cataluña, el plazo general si es una tercera persona será el establecido en el artículo 1968 del código civil.

Artículo 50.- Incompatibilidades y prohibiciones al cargo de Consejo y Dirección.

No pueden ser miembros del Consejo Rector ni de la dirección:

- a) Las personas al servicio de la Administración pública que tienen encargadas las funciones que se relacionan directamente con las actividades propias de la cooperativa de qué se trata.
- b) Los menores de edad.
- c) Las personas que ejercen actividades que impliquen una competencia a las actividades propias de la cooperativa, a no ser que la asamblea lo autorice expresamente.
- d) Las personas sometidas a interdicción, las quebradas o concursadas no rehabilitadas, las condenadas por penas que comporten la inhabilitación para el ejercicio de cargos públicos, las que han estado condenadas por incumplimiento grave de leyes o disposiciones sociales, mientras dure la ejecución de la pena, y las que, por razón del cargo que ocupan, no se pueden dedicar al comercio.

Son incompatibles entre si los cargos de miembro del Consejo Rector y de la dirección.

Artículo 51.- Impugnación de los acuerdos del Consejo Rector.

Los acuerdos del Consejo Rector que sean contrarios a la ley o a los estatutos sociales, o que lesionen, en beneficio de un socio o socia, o a más de uno, o de terceras personas, los intereses de la cooperativa, pueden ser impugnados según el procedimiento establecido para la impugnación de los acuerdos de la Asamblea General.

Los acuerdos contrarios a la ley son nulos, el resto son anulables.

Los actos nulos pueden ser impugnados por todos los socios/socias incluso por los miembros del Consejo Rector que hayan votado a favor del acuerdo o que se hayan abstenido.

Están legitimados/as para ejercer la acción de impugnación de los actos anulables, los socios/as que representen por lo menos un 5% del voto social, los interventores de cuentas, los miembros del Consejo Rector ausentes en la reunión en la cual se adoptó

el acuerdo y los asistentes que votaron en contra y consta en acta el voto contrario; también aquellas personas que hayan estado privadas ilegítimamente de voto.

El plazo por instar la acción de impugnación es de dos meses desde que se tuvo conocimiento del acuerdo, siempre y cuando no haya transcurrido un año desde la fecha en que este fue adoptado.

Artículo 52.- La Dirección

La Cooperativa podrá dotarse de una dirección o gerencia para la gestión de los asuntos concernientes al giro o tráfico normal de la empresa cooperativa. Su nombramiento y separación compete a la Asamblea General, ésta le otorgará los poderes necesarios para la gestión de los asuntos de la Cooperativa, sin menoscabo de las facultades estatutarias del Consejo, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44 de la Ley de Cooperativas de Cataluña.

Artículo 53.- Conflicto de Intereses: contratos entre los miembros del Consejo Rector y la Cooperativa.

Cuando la Cooperativa se hubiese de obligar con cualquier miembro del Consejo Rector o con cualquiera de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o el segundo de afinidad, habrá de autorizarlo la Asamblea General.

Si las relaciones son las propias de la condición de socio/socia la autorización no será necesaria.

Los miembros en los cuales concurra la situación de conflicto de intereses no pueden formar parte en la votación correspondiente. El contrato estipulado sin la mencionada autorización será anulable salvo si se procede a su ratificación. Quedan salvados en todo caso los derechos adquiridos por los terceros de buena fe.

Artículo 54.- La Intervención de Cuentas

Cuando la cooperativa tenga más de tres socios/socias, la Asamblea General nombrará, de entre sus socios/as, tres interventores de cuentas, los cuales ejercerán su cargo durante cuatro años. Sí la persona o personas designadas no tienen los conocimientos idóneos para el ejercicio del cargo, la Asamblea General debe autorizar el asesoramiento externo, con cargo a los fondos de la cooperativa.

El ejercicio del cargo de interventor es gratuito, en cualquier circunstancia, los interventores de cuentas deben ser resarcidos por los gastos que los origine el ejercicio de esta función. Las personas interventoras tendrán derecho a comprobar en cualquier momento la documentación de la cooperativa. Deberán presentar a la cooperativa un informe sobre la memoria explicativa de la gestión, el balance y las cuentas anuales de resultados y el resto de documentos contables que deban someterse a la Asamblea General para su aprobación. Para la confección de su informe, disponen de un plazo máximo de treinta días contados desde la fecha en que el Consejo Rector haga entrega de la documentación correspondiente. El Consejo Rector destinara un presupuesto específico y suficiente a fin de que las personas interventoras puedan tener una asesoría externa profesional de apoyo al ejercicio de su función.

CAPÍTULO VI.- DE LA MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES, FUSION, ESCISIÓN, DISOLUCIÓN y LIQUIDACIÓN DE LA COOPERATIVA.

Artículo 55.- Modificación de los Estatutos Sociales

La Asamblea General adoptará los acuerdos para la modificación de los Estatutos Sociales con una mayoría de dos tercios de los socios presentes y representados.

Para la inscripción en el registro de Cooperativas de la modificación de los Estatutos Sociales habrá de acompañarse la solicitud de inscripción con el certificado del Acta correspondiente elevada a Escritura Pública.

Artículo 56.- Fusión de la Cooperativa.

La fusión con una o más cooperativas sólo podrá llevarse a cabo si los objetos sociales no son incompatibles. El acuerdo de fusión debe ser adoptado por las Asambleas Generales de cada una de las cooperativas que participan, de acuerdo con el proyecto de fusión. Dicho acuerdo deberá ser acordado por dos terceras partes de los socios presentes y representados.

Una vez adoptado el acuerdo de fusión debe ser publicado en el Diari Oficial de l Generalitat de Catalunya y en dos periódicos de gran difusión en el territorio donde tenga el domicilio social cada una de las cooperativas participantes en la fusión.

En cuanto al procedimiento, los requisitos y efectos de la fusión se regirán por lo establecido en la Llei de Cooperativas de Catalunya y su legislación complementaria aplicable.

Artículo 57.- Escisión de la Cooperativa.

La fusión puede implicar, si es el caso, la disolución sin liquidación de la cooperativa, con la división previa de todo su patrimonio, o de una parte de este, en dos partes o más, cada una de las cuales deben traspasar en bloque a entidades de nueva creación o debe ser absorbida por otras entidades ya existentes. Una cooperativa también puede ceder su patrimonio sin disolución ni liquidación, traspasando en bloque una o más partes a otras entidades no cooperativas, casos en los cuáles se aplicarán las normas de la Llei de Cooperativas de Catalunya que regulan la fusión y la transformación.

Artículo 58.- Transformación de la Cooperativa en otra persona jurídica

Las cooperativas pueden transformarse en otra persona jurídica.

El acuerdo de transformación debe adoptarse por mayoría de dos de las terceras partes de los votos sociales asistentes a la Asamblea General.

El acuerdo de transformación debe publicarse en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya y en dos periódicos de gran difusión de Catalunya y debe de comunicarse a los acreedores.

El acuerdo no puede llevarse a término hasta pasado un mes de la publicación.

Los requisitos y efectos de la transformación de la cooperativa en otra persona jurídica se regirán por lo establecido en la Llei de Cooperativas de Catalunya.

Artículo 59.- Disolución y liquidación

Serán causas de disolución de la cooperativa

- a) La finalización del objeto social o la imposibilidad de realizarlo
- b) La voluntad de los socios/socias. El acuerdo deberá ser tomado por la Asamblea General con mayoría de a dos tercios de los votos de los socios/socias presentes y representantes. El acuerdo producirá efectos a terceros a partir de su inscripción en el Registro de Cooperativas competente.
- c) La reducción del número de socios por debajo del mínimo legalmente necesario para constituir la cooperativa, si se mantiene durante mas de un año.
- d) La reducción del capital social por debajo del mínimo legalmente establecido a la ley o a los estatutos, si se mantiene durante mas de seis meses.
- e) La fusión, la escisión o la transformación a que hace referencia los artículos 74 a 85 de la Ley de Cooperativas de Catalunya.
- f) El concurso o la quiebra.
- g) Cualquiera otra causa establecida en la Ley.

El acuerdo de disolución de una cooperativa o en su caso la resolución judicial, además de inscribirse en el Registro de Cooperativas, debe ser publicada en el diario Oficial de la Generalitat de Catalunya y en dos diarios de gran difusión en Catalunya. El acuerdo publicado ha de incluir el nombramiento de liquidador o liquidadores de la sociedad.

Artículo 60.- Nombramiento de liquidadores/as.

La Asamblea que acuerde la disolución de una cooperativa debe nombrar los liquidadores, en número impar, preferentemente entre los socios/as. Si ninguna de estos quisiera aceptar el cargo, debe procederse al nombramiento de personas físicas o jurídicas que no sean socios.

Si la Asamblea no nombra liquidadores, los miembros del Consejo Rector adquieren automáticamente esta condición.

En el periodo de liquidación deben ser observadas las disposiciones legales y estatutarias aplicables al régimen de las asambleas generales. Los liquidadores nombrados deben dar cuenta de la liquidación y el balance correspondiente para que la Asamblea los apruebe. Los liquidadores/as están sometidos/as al mismo régimen de responsabilidad que el artículo 45 de la ley de cooperativas de Cataluña, establece para el Consejo Rector.

Son competencia de los liquidadores:

- a) Suscribir, junto con el Consejo Rector, el inventario y el balance de la cooperativa en el momento de iniciar sus funciones, referidos al día en que se inicia la liquidación.
- b) Traer y custodiar los libros y la correspondencia de la sociedad y velar por la integridad del patrimonio de esta.
- c) Llevar a cabo las operaciones comerciales pendientes y todas las que sean necesarias para la liquidación de la cooperativa.
- d) Alienar los bienes sociales.
- e) Reclamar y percibir los créditos y los dividendos pasivos al inicio de la liquidación.
- f) Concertar las transacciones y los compromisos que convengan a los intereses de la liquidación
- g) Pagar los acreedores/as y los socios/as, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Cooperativas de Cataluña.

- h) Representar a la cooperativa para el cumplimiento de los fines mencionados en este artículo.

En todo caso, los liquidadores tienen que respetar las competencias de la asamblea general establecidos por el artículo 29 de la Ley de Cooperativas, con respecto a su gestión están sometidos al control y la fiscalización de la Asamblea.

Artículo 61.- Adjudicación del haber social.-

la Asamblea General fijará las normas según las cuales se practicará la adjudicación del haber social, respetando el orden que dispone la Ley de Cooperativas de Catalunya:

- a) Saldar las deudas sociales.
- b) Reintegrar a los socios/socias sus aportaciones al capital social, actualizadas en su caso.
- c) Aplicar el sobrante si existe al Fondo de educación y promoción de cooperativas, que será transferido a la entidad federativa a la cual esté suscrito; de no estar suscrito a ninguna, la Asamblea general decidirá a que federación se destina el fondo y de no hacerlo el fondo se destinará a la Confederación de Cooperativas de Catalunya.

Artículo 62.- Operaciones finales.

Finalizada la liquidación, los liquidadores realizarán el balance final, que será sometido a la aprobación de la Asamblea. Si por algún motivo, la reunión de la Asamblea General no se realizase, los liquidadores deben publicar el balance final en el Diari oficial de la Generalitat de Catalunya y en un periodico de gran difusión en Catalunya.

El balance final de la liquidación puede ser impugnado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 de la "Llei de Cooperatives", dentro de los seis meses siguientes a su publicación. Si pasado este plazo, no ha sido impugnado se entiende automáticamente aprobado.

Aprobado el balance, los liquidadores procederán a adjudicar el haber social y en el plazo de quince días solicitaran la cancelación de los asentamientos registrales en el Registro correspondiente, depositando en el mismo los libros y documentos relativos al tráfico de la cooperativa.

CAPÍTULO VII REGIMEN DE LA VIVIENDA

Artículo 63.- Titularidad de las viviendas

Simultáneamente y en la misma comarca ningún socios/socias podrá ser titular de más de una vivienda de promoción cooperativa. Se exceptúan aquellos supuestos en que, por la condición de familia numerosa, se precise la utilización de dos viviendas, siempre que puedan constituir una unidad vertical u horizontal.

La Cooperativa puede adjudicar y ceder a los socios, mediante cualquier título admitido en derecho, la plena propiedad o el pleno uso de las viviendas, los locales o las instalaciones y edificaciones complementarias.

En el supuesto de que la Cooperativa construya viviendas, tendrán preferencia de adquisición los familiares de los socios/socias hasta el primer grado de consanguinidad y afinidad.

Artículo 64.- Construcción y adjudicación de las viviendas

Para la construcción de las viviendas existirán tres momentos o periodos, que son:

- a) Fase de gestión: que se inicia con el ingreso como socio/a de la Cooperativa y finaliza al concretar la construcción de un determinado tipo de vivienda.
- b) Fase de construcción: que comprende desde que se concreta la construcción de un tipo determinado de vivienda hasta que una vez construida, se entrega al socio/a adjudicatario para su habitabilidad.
- c) Fase de amortización: que comprende desde la entrega de la vivienda hasta el momento en que han quedado cumplidas todas las obligaciones derivadas de la financiación de la vivienda o de cualquier otro tipo que se hubiera contraído.

Artículo 65.- Fase de gestión

La fase de gestión comprende los siguientes momentos:

- a) Solicitud de ingreso como socio/socia de la Cooperativa y aceptación como tal por el Consejo Rector.
- b) Conocida la existencia de terrenos con opción a favor de la cooperativa o poseyéndolos ésta en propiedad, se preparará boceto de proyecto de construcción de viviendas, especificando entre otros detalles técnicos, el emplazamiento y cálculo aproximado de financiación, con indicación de la cuota inicial que debe aportar todo socio/a adjudicatario/a y las cuotas de amortización según los beneficios económicos obtenidos.
- c) Los datos anteriores serán comunicados a los socios/socias, que tendrán derecho a escoger por riguroso orden de antigüedad en la Cooperativa. Caso de que a algún socio de la Cooperativa no le interese la vivienda proyectada, pasará sus derechos a los demás socios/socias, siempre por orden correlativo de antigüedad, conservando su antigüedad para los nuevos proyectos que se preparen.
- d) Una vez aceptado el proyecto de boceto presentado, el socio o socia deberá comprometerse por escrito a cuanto en el mismo conste estipulado, debiendo ingresar en la Cooperativa y en el plazo que se indique la cantidad que como aportación inicial deba desembolsar.

Teniendo en cuenta que el boceto de proyecto no puede contener datos rigurosamente exactos, el socio se compromete a aceptar cualquier variación, tanto referente a presupuesto de vivienda, como superficie edificada, así como a aportaciones del socio, cuotas de amortización, etc. Siempre que la variación no sea superior al diez por ciento, tanto por defecto como por exceso, de las cantidades previamente indicadas.

El socio o socia está obligado a aceptar cuantas variaciones sobre el proyecto, forma de pago o importe de precios, pudieran establecer las autoridades competentes o las disposiciones legales de carácter retroactivo o las que se dicten durante la realización el proyecto.

Artículo 66.- Periodo de Amortización

Durante el periodo de amortización, el socio o socia tendrá derecho a ocupar con su familia el inmueble, quedando obligado al pago de las cuotas de amortización al que en su día se comprometió, y también a cuantas normas dicten los organismos competentes sobre el uso de las viviendas de renta limitada.

Artículo 67.- Baja del socio adjudicatario

Durante los periodos de construcción y amortización, si se produjera una baja de socio o socia adjudicatario, éste tendría derecho a que le fueran reintegradas las cantidades que tenga satisfechas con destino a la construcción y amortización del total importe de la vivienda adjudicada, deduciendo en todo caso las cantidades que, de conformidad con la normativa vigente, correspondan por el uso y deterioro de la vivienda ocupada.

El retorno de la cantidad aportada por el socio renunciante, no será llevado a cabo hasta el momento en que se haya procedido a la nueva adjudicación de la vivienda y el nuevo socio adjudicatario haya cubierto las obligaciones económicas de la adjudicación.

Artículo 68.- Transmisión de la vivienda.

En los casos de transmisión "inter vivos" de las viviendas y locales antes de transcurridos cinco años desde la entrega de la vivienda, la Cooperativa disfrutará del derecho de tanteo para poder ofrecer viviendas a los socios expectantes, por riguroso orden de antigüedad de la fecha de ingreso.

El precio de tanteo ha de ser igual a la cantidad desembolsada, incrementada con la revalorización que hayan experimentado de acuerdo con el índice de precios al consumo del sector durante el periodo comprendido entre las fechas de las aportaciones parciales y la fecha de transmisión de los derechos sobre la vivienda y el local.

El derecho de adquisición preferente a que hace referencia este artículo, en las mismas condiciones de precio, se aplica también para el caso de que quieran transmitirse los derechos del socio o socia referentes a la adquisición de la plena propiedad de la vivienda o el local.

Si transcurren tres meses desde que el socio o socia comunica a la Cooperativa el propósito de transmitir sus derechos sobre la vivienda y ningún socio o socia expectante ha utilizado la preferencia, el socio o socia transmisor queda facultado para transmitirlos a terceras personas que no sean socias.

Si ignorando conscientemente el derecho de tanteo, cualquier socio o socia transmitiera a terceras personas sus derechos sobre la vivienda o el local, y algún socio o socia expectante quiere adquirirlos, la Cooperativa podrá recuperarlos ejerciendo su derecho de retracto. En este caso el comprador deberá desembolsar el precio que establece en párrafo segundo del presente artículo, incrementado con los gastos a que se refiere el artículo 1518.2 del Código Civil, debiendo el socio o socia transmisor hacerse cargo de los gastos a que se refiere el artículo 1518.1 del Código Civil.

El derecho de retracto puede ejercerse en el plazo de un año desde la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad o, si la transmisión no se ha inscrito en el registro, en el plazo de tres meses desde que el retractor haya tenido conocimiento de la misma.

Lo establecido respecto del derecho de retracto no será de aplicación cuando la transmisión se realice a favor de los descendientes o ascendientes, a favor del cónyuge, en caso de separación y divorcio, o entre parejas de hecho.

Cuando alguna de las viviendas disfrute de la calificación de Vivienda de Protección Oficial (VPO) estarán sometidas a la legislación vigente en cuanto a la transmisión y venta se refiere, teniendo la Cooperativa la reserva de dominio y derecho de retracto.

Artículo 69.- Edificaciones de la titularidad de la Cooperativa

La Cooperativa podrá mantener la titularidad de las edificaciones y obras complementarias de las distintas fases construidas, destinándose su uso a la realización de cuantos servicios estime la Asamblea General para los socios adjudicatarios de la misma.

Si los locales comerciales o edificaciones complementarias fuesen susceptibles de producir renta, su importe se dedicará preferentemente a los gastos comunes de conservación, mantenimiento y mejora de las viviendas y edificios construidos, así como a la financiación de actividades socio-culturales y/o recreativas destinadas a los/as socios/as.

Disposición Adicional 1a.

De acuerdo con los criterios de la Ley de Cooperativas de Catalunya y con los principios formulados por la Alianza Cooperativa Internacional, esta cooperativa hace suyo el compromiso de participación intercooperativa y de fomento de la formación.

Disposición Adicional 2ª.

En todos aquellos aspectos no regulados en estos estatutos se aplicará lo que dispone la Ley de Cooperativas de Catalunya.