

**ESTATUTOS SOCIALES RESIDENCIAL
ACEQUIA DE MESTALLA, COOPERATIVA
VALENCIANA**

CAPITULO I.- DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN, ÁMBITO Y DOMICILIO

Artículo 1. – DENOMINACION Y RÉGIMEN LEGAL

Con la denominación de RESIDENCIAL ACEQUIA DE MESTALLA, COOPERATIVA VALENCIANA. se constituye una Cooperativa de Viviendas que se regirá por los presentes Estatutos, sujeta a los principios y disposiciones del Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell, por el que aprueba el texto refundido de la ley de cooperativas de la Comunitat Valenciana, dotada de plena personalidad jurídica.

Como cooperativa de viviendas en los términos establecidos en el artículo 2, 2 Bis y 2 Ter de estos estatutos cuenta con plena capacidad jurídica pudiendo ejercitar toda clase de acciones y excepciones, gozando de los beneficios de todo orden, incluidos los fiscales, que legalmente le correspondan.

Se establece la responsabilidad limitada de los socios la cual se regirá por lo dispuesto en los presentes estatutos y, en lo no previsto en los mismos, por lo regulado en la Ley de Cooperativas Comunidad Valenciana y en las demás normas que le fueran de aplicación.

Artículo 2.-OBJETO

1.- La Cooperativa tiene como objeto:

A) Procurar, para sus socios, viviendas, locales, aparcamientos, servicios o edificaciones complementarias, mediante la obtención de recursos financieros, la programación, construcción, conservación, rehabilitación y administración de viviendas, bien por sí misma o bien por contrata con terceros.

Proporcionar a las personas socias solares o terrenos para la edificación de viviendas o facilitar a las personas propietarias o usuarias de las viviendas, aparcamientos, locales, instalaciones o servicios complementarios o accesorios de la vivienda.

La reparación o rehabilitación de viviendas, de los edificios destinados a vivienda, o de los locales, elementos o servicios accesorios o complementarios de las viviendas o edificaciones destinadas a vivienda, así como procurar todo tipo de mejoras o nuevas instalaciones o servicios, comunes o no, en dichos elementos

El desempeño de las funciones de administrador de las comunidades de propietarios, sometidas o no a la Ley de Propiedad Horizontal, hayan sido o no construidas y adjudicadas en régimen cooperativo.

En virtud del art. 20 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, las actividades del objeto social se encuadran dentro de los siguientes códigos de Clasificación Nacional de Actividades Económicas:

41- Construcción de edificios.

411.- Promoción inmobiliaria.

4121.- Construcción de edificios residenciales.

4122.- Construcción de edificios no residenciales.

4312.- Preparación de terrenos

6832.- Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria.

Artículo 2Bis.-FACULTADES DE LA COOPERATIVA.

En orden a cumplir su objeto social y dada su plena personalidad jurídica, la Cooperativa tendrá las siguientes facultades

- Podrá adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.

- También, podrá enajenar o arrendar a terceras personas no socias las viviendas, locales comerciales y terciarios, los aparcamientos e instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad. En todo caso, no podrá realizar operaciones con terceras personas no socias por importe superior al 25% de la cuantía de las realizadas con las personas socias, límite que operará para cada promoción o fase diferente existente en la cooperativa. La Asamblea General acordará el destino del importe obtenido por enajenación o arrendamiento de los mismos

- Cualesquiera otras facultades que le permitan la realización de sus objetivos sociales.

Artículo 2Ter.-CONSTRUCCIONES POR FASES O PROMOCIONES.

Si la cooperativa de viviendas desarrollase más de una promoción o una promoción lo fuera en varias fases, a cada una de ellas deberá dotársele de autonomía de gestión y patrimonial, para lo que deberá constituirse una sección con arreglo a los dispuesto en el Capítulo VI de estos estatutos.

Asimismo, la cooperativa deberá someter, en este caso, sus cuentas anuales a auditoría externa.

Artículo 3.- DURACIÓN

La duración de la Cooperativa se establece por tiempo indefinido.

Artículo 4.- ÁMBITO TERRITORIAL

El ámbito territorial de actuación será el correspondiente a la Comunitat Valenciana.

Artículo 5.- DOMICILIO SOCIAL

El domicilio social se establece en Gran Vía Marqués del Turia nº 63, Valencia 46005

El Consejo Rector podrá modificar el domicilio social cuando el nuevo domicilio se establezca en el mismo término municipal, informando inmediatamente a todos los socios.

Cualquier otro cambio de domicilio social deberá ser expresamente acordado por la Asamblea General.

CAPITULO II DE LOS SOCIOS**Artículo 6.- PERSONAS QUE PUEDEN SER SOCIOS**

Podrán ser socios y socias de las cooperativas de viviendas las personas físicas que pretendan alojamiento o locales para sí y las personas que con ellas convivan. También podrán ser personas socias los entes públicos y las entidades sin ánimo de lucro que precisen alojamiento para aquellas personas que, dependientes de ellas, tengan que residir, por razón de su trabajo o función, en el entorno de una promoción cooperativa o que precisen locales para desarrollar sus actividades.

La Generalitat y otras entidades públicas, podrán formar parte como socios de la cooperativa para la prestación de servicios públicos y el ejercicio de la iniciativa económica pública.

Artículo 7.- PROCEDIMIENTO DE ADMISIÓN

Para ingresar como socio se precisará solicitud por escrito dirigida al Consejo Rector de la Cooperativa, con justificación de la situación que le dé derecho, conforme a los Estatutos, a formar parte de la misma. Las decisiones sobre la admisión de los socios corresponderán al Consejo Rector, quien en el plazo no superior a dos meses decidirá admitirla o rechazarla, expresando los motivos, comunicando en ambos casos el acuerdo al solicitante.

Si transcurrido el anterior plazo no se hubiera comunicado el acuerdo al solicitante, se entenderá admitida la solicitud de ingreso.

El acuerdo de admisión se publicará, inmediatamente después de ser adoptado, en el tablón de anuncios del domicilio social.

El acuerdo podrá ser impugnado por el solicitante o los socios anteriores ante la Asamblea General en el plazo de un mes siguiente al de la publicación del acuerdo

Las impugnaciones a las que se refieren los dos párrafos precedentes, deberán ser resueltas por votación secreta, en la primera Asamblea General que se reúna.

Los derechos y obligaciones del socio admitido por el Consejo Rector, comienzan a surtir efectos desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo de admisión, siempre que haya cumplido el socio las suscripciones, cuotas, desembolsos y garantías a que viene obligado, conforme a estos Estatutos, a los acuerdos válidamente adoptados y a la normativa en vigor. Si

se impugnara dicho acuerdo, quedarán en suspenso hasta tanto resuelva la Asamblea General sobre la admisión.

La Cooperativa estará abierta a la entrada de nuevos socios, en las condiciones establecidas en estos Estatutos.

Los socios admitidos se inscribirán en el libro registro de socios, haciéndose constar en el mismo, además de la fecha de admisión, el número de orden de prioridad de derechos que corresponda, así como, en su caso, la baja del socio.

Artículo 8.- OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS

Los socios de la Cooperativa tendrán los siguientes deberes:

a) Desembolsar las aportaciones comprometidas en la forma que establezcan los estatutos sociales y los acuerdos de la Asamblea General.

b) Cumplir con puntualidad las obligaciones y responsabilidades económicas que sean exigibles, conforme a estos Estatutos o a los acuerdos válidamente adoptados

c) Asistir a las reuniones de los órganos sociales. Aceptar los cargos y funciones que le sean encomendados, salvo justa causa de excusa.

d) Cumplir los acuerdos sociales válidamente adoptados.

e) Participar en las actividades y servicios cooperativos derivados del objeto social, en función de los proyectos de construcción y en la proporción económica que le corresponda, según la financiación de la promoción a que pertenezca, y cumpliendo las obligaciones dimanantes de los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno o establecidas en las Normas de la Promoción y en los contratos de incorporación a la misma. Asimismo, deberá cumplir sus obligaciones económicas con puntualidad.

f) No realizar actividades de competencia con la cooperativa, por cuenta propia o de otro, salvo que sean autorizadas expresamente por la Asamblea General o por el Consejo Rector.

g) Participar en las actividades de formación y promoción cooperativa.

h) Guardar secreto sobre asuntos y datos de la cooperativa cuya difusión pueda perjudicar los intereses de la misma.

i) Comportarse con la debida consideración en sus relaciones con los demás socios y especialmente con quienes en cada momento ostenten en la Cooperativa puestos rectores, de representación y de gestión.

j) El compromiso de no darse de baja voluntariamente, sin justa causa que califique la misma de justificada, hasta que haya transcurrido, desde su admisión, el plazo de cinco años. (Art 22 Ley).

k) Acreditar solvencia económica para financiar la adquisición de la vivienda presumiéndose que se cumple con ello si el interesado cuenta con un informe del Banco o Entidad financiadora en dicho sentido.

l) Entregar documentación personal al Consejo Rector, al Banco o entidad financiadora de carácter económico para la tramitación de la financiación de la Cooperativa, e igualmente aceptar la cesión de los datos personales a las entidades financiera donde se tramite el Préstamo Hipotecario, a los vendedores de los solares o terrenos, cuando estos estén obligados a realizar Prevención de Blanqueo de Capitales, la Gestora, a efectos de poder elaborar la contabilidad y realizar los trabajos contratados por la Cooperativa, a las compañías de Caución o Bancos donde se estudie la emisión de los avales en garantía de las cantidades entregadas a cuenta, las compañías de suministro, a efectos, en su caso, de facilitar contrataciones individuales posteriores a la entrega de las viviendas, a la Notaria donde se autoricen las Escrituras de adjudicación, y a las administraciones públicas de conformidad al ordenamiento jurídico.

Los datos personales recogidos estarán sometidos a las garantías establecidas en la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre) y demás legislación aplicable. La Cooperativa garantiza la adopción de las medidas necesarias para asegurar el tratamiento confidencial, integridad y salvaguarda de dichos datos y el socio tendrá la posibilidad de ejercitar, conforme a dicha normativa, los derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición dirigiendo un escrito a al domicilio social de la Cooperativa

m) Cumplir diligentemente las obligaciones de pago adquiridas en virtud del crédito hipotecario para promoción inmobiliaria entre la cooperativa y los bancos o entidades financiadoras, así como otorgar todas las garantías requeridas a favor de dichas entidades y cumplir aquellas obligaciones adquiridas en virtud de las mencionadas garantías para garantizar las obligaciones adquiridas en virtud del crédito hipotecario. Cumplir con los compromisos de pago recogidos en los documentos de adjudicación de vivienda

n) Las demás que resulten de la ley, de estos estatutos, los reglamentos de régimen interno de aplicación y los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno.

Artículo 9.- DERECHOS DE LOS SOCIOS

Son derechos de los socios:

1.- Participar, sin ninguna discriminación, en la actividad económica y social de la Cooperativa.

2.- Derecho a la distribución de la parte del excedente de ejercicio repartible, en proporción al uso que haya hecho de los servicios cooperativos, que se le acreditará en la forma que acuerde la Asamblea General.

3.- Cobrar, en su caso, los intereses por las aportaciones sociales al capital, en los términos fijados o acordados reglamentariamente.

4.- Obtener la actualización del valor de sus aportaciones en las condiciones previstas en la Ley y en los Estatutos Sociales.

5.- Recibir la liquidación de su aportación en caso de baja o de liquidación de la cooperativa, dentro de los plazos establecidos

6.- La asistencia, voz y voto en las Asambleas Generales

7.- Elegir y ser elegidos para los cargos sociales.

8.- Ser informados, en la forma regulada en el artículo siguiente

9.- Los demás derechos que se establezcan expresamente o se desprendan de las normas de la Ley o de los Estatutos Sociales.

Artículo 10.- DERECHO DE INFORMACIÓN

1.- La Cooperativa procurará a todos los socios una información ágil, frecuente e indiscriminada de su marcha económica y social.

2.- Serán medios para garantizar la información de los socios los siguientes:

a) El socio, desde el momento de su admisión, recibirá copia de los estatutos sociales y, si lo hubiera, del reglamento de régimen interior, o de la promoción, así como de las modificaciones de ambos, con mención expresa del momento de entrada en vigor de estas.

b) Examinar en el domicilio social, y en el plazo que medie entre la convocatoria de la Asamblea y su celebración, los documentos que vayan a ser sometidos a la misma y en particular las cuentas anuales, el informe de gestión y el informe de la auditoría.

Los socios y socias que lo soliciten por escrito, tendrán derecho a recibir gratuitamente copia de estos documentos con antelación a la celebración de la Asamblea.

En la convocatoria de la Asamblea General deberá manifestarse expresamente el derecho de cualquiera persona socia a recibir gratuitamente los documentos antes reseñados, así como la memoria escrita de las actividades de la cooperativa.

c) Solicitar por escrito, con anterioridad a la celebración de la Asamblea, o verbalmente en el transcurso de la misma, la ampliación de cuanta información considere necesaria en relación a los puntos del orden del día, y en especial sobre el estado de la administración, contabilidad y patrimonio de la Cooperativa, que podrá ser ejercido de la siguiente forma:

- Verbalmente, en la Asamblea General en que haya de deliberarse sobre las cuentas del ejercicio o cualquier propuesta económica o social, o cualquier otro punto del orden del día, quienes podrán recabar al mismo tiempo, las explicaciones y aclaraciones referidas a ello que sean razonables, a cuyo fin los documentos que reflejen las cuentas o propuestas deberán estar puestos de manifiesto en el domicilio social de la Entidad, para que puedan ser examinados por los socios durante este plazo, pedir por escrito al Consejo Rector explicaciones

o aclaraciones sobre extremos concretos de dichas cuentas o propuestas, para que sean contestadas en el acto de la Asamblea.

-Por escrito, en todo momento, mediante solicitud razonada, presentada al Consejo Rector, sobre cualquier otra información, que será facilitada por éste en el plazo de 30 días o si considera que es de interés general en la Asamblea General más próxima a celebrar, incluyéndola en el Orden del Día.

d) Solicitar por escrito y recibir información sobre la marcha de la cooperativa y en particular a recibir por escrito la que afecte a sus derechos económicos o sociales. En este supuesto, el Consejo Rector deberá facilitar la información solicitada en el plazo de un mes o, si considera que es de interés general, en la Asamblea General más próxima a celebrar, incluyéndola en el orden del día.

e) Solicitar y obtener, copia del acta de las Asambleas Generales que deberá serle facilitada por el Consejo Rector en el plazo de un mes desde que lo solicite. En el supuesto que el socio solicitara copia de las Actas de las Asambleas Generales, dicha copia del acta no incluirá en ningún caso los anexos que determinan el listado de socios asistentes y/o los documentos que acrediten las representaciones.

f) Examinar el libro de registro de las personas socias. En aplicación de lo establecido en la Legislación sobre Protección de Datos de Carácter Personal, los socios que soliciten acceso al Libro Registro de socios no podrán, en ningún caso, utilizar cualquier medio de copia, fotocopiar, fotografiar, etc., de dicho Libro, ni los datos contenidos en el mismo.

g) Ser notificado de los acuerdos adoptados en su ausencia que supongan obligaciones o cargas gravemente onerosas no previstas en los estatutos. En tales casos, el Consejo Rector estará obligado a remitir dicha notificación en un plazo de quince días desde la aprobación del acuerdo correspondiente.

El Consejo Rector no podrá negar las informaciones solicitadas, salvo que su difusión ponga en grave peligro los intereses de la cooperativa o que deba mantenerse reserva sobre dichos datos en cumplimiento de una obligación legal o contractual. No obstante, en el primer caso, la Asamblea General, mediante votación secreta, podrá ordenar al Consejo Rector suministrar la información requerida.

3.- Los socios que representen más del 5% de todos ellos podrán solicitar por escrito cualquier otra información, que deberá ser facilitada por el Consejo Rector antes de treinta días o durante la siguiente Asamblea General que se celebre.

Artículo 11.- RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DE LA COOPERATIVA Y DE LOS SOCIOS

1.- La Cooperativa responderá de sus deudas con todo su patrimonio presente y futuro, excepto el correspondiente al fondo de formación y promoción cooperativa, que solo responderá de las obligaciones estipuladas para el cumplimiento de sus fines.

2.- La responsabilidad de los socios por las deudas sociales quedará limitada al importe nominal de las aportaciones al capital social.

3.- La responsabilidad de los socios por el cumplimiento de las obligaciones que contraigan en el uso de los servicios cooperativos será limitada a las aportaciones realizadas a la Cooperativa en todos los conceptos.

Artículo 12.- BAJA DEL SOCIO

1. Cualquier socio puede causar baja voluntaria en la Cooperativa en todo momento, mediante notificación fehaciente por escrito al Consejo Rector.

La baja producirá sus efectos desde que el Consejo Rector reciba la notificación de la misma.

2. Los socios de esta cooperativa se comprometerán a permanecer en la misma por todo el tiempo que dure la adjudicación de las viviendas, despachos, oficinas, locales, aparcamientos y edificaciones complementarias a las que están vinculados, (sin exceder de cinco años), salvo que traspasen sus derechos, obligaciones, y aportaciones a un nuevo socio. Como receptores de dicho traspaso, tendrán preferencia los inscritos en la lista de espera, si la hubiese, y en orden de inscripción, todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 23

El socio que incumpla el deber señalado en el párrafo anterior seguirá sujeto a las obligaciones económicas exigibles al cooperativista, por el tiempo comprendido entre las fechas de su baja y aquella en la que terminaba el plazo de obligada permanencia en la Cooperativa, y que fue dado a conocer cuando solicitó el ingreso.

La regla anterior no será de aplicación en el caso de baja anticipada del socio por motivos justificados.

3. El Consejo Rector, en todo caso, calificará la baja de justificada o de no justificada y determinará sus efectos, todo ello mediante acuerdo que comunicará a la persona socia en el plazo máximo de tres meses desde que recibió la notificación de su baja.

Esta comunicación deberá incluir, en su caso, el porcentaje de deducción que se aplica y si se hace uso del aplazamiento previsto en el artículo siguiente de los presentes estatutos.

La falta de comunicación en el plazo previsto permitirá considerar la baja como no justificada a los efectos de su liquidación y reembolso.

4. La baja se considerará justificada

- Cuando el socio haya expresado su disconformidad por cualquier nuevo acuerdo de la Asamblea General de los previstos en el artículo 36.6 del Texto refundido de la ley de cooperativas de la Comunitat Valenciana. Será condición precisa que así lo manifieste por escrito al Presidente del Consejo Rector, dentro del plazo máximo de cuarenta días a aquel en que se hubiera celebrado la Asamblea General que adoptó el acuerdo, si hubiera asistido a ella y salvado expresamente su voto o, si no hubiera asistido, dentro del mismo plazo a partir del día siguiente a aquel en que se le hubiera notificado el acuerdo.

- Cuando se acredite que la Cooperativa ha negado reiteradamente al socio el ejercicio de los derechos reconocidos en el artículo 9 de estos Estatutos, con excepción de lo establecido en el nº 5 del mismo.

5. Las cuestiones que se planteen entre el Consejo Rector y el socio sobre la calificación y efectos de la baja voluntaria, serán recurribles en el plazo de un mes desde que le fue notificada, ante el comité de recursos, que deberá resolver en el plazo de dos meses o, en su defecto, ante la Asamblea General, que resolverá en la primera reunión que se celebre. Transcurridos dichos plazos sin haberse resuelto y notificado el recurso, se entenderá que este ha sido estimado.

En el caso de que el recurso no sea admitido o se desestime, el acuerdo del comité de recursos o de la Asamblea General podrá someterse en el plazo de un mes, desde la notificación del acuerdo correspondiente, al arbitraje cooperativo o impugnarse ante el juzgado competente por el cauce previsto para la impugnación de los acuerdos sociales.

6. La persona socia causará baja obligatoria cuando pierda los requisitos para serlo conforme a la ley o los estatutos. La baja obligatoria será acordada, previa audiencia a la interesada, por el Consejo Rector bien de oficio, bien a petición de la propia afectada o de cualquier otra persona socia.

7. La expulsión del socio o socia solo procederá por falta muy grave prevista en los estatutos. El Consejo Rector podrá acordarla mediante la apertura de expediente, para lo que podrá designar un instructor o instructora.

En el expediente serán explicados los motivos de expulsión con toda claridad. Se dará audiencia a la persona interesada a fin de que haga las alegaciones que estime oportunas en el plazo de quince días. El procedimiento de expulsión será resuelto y notificado en el plazo máximo de dos meses, desde la fecha del acuerdo de apertura del expediente

8. En los supuestos de baja obligatoria o expulsión, la baja no producirá sus efectos hasta que la decisión del Consejo Rector sea ratificada por el comité de recursos o, en su defecto, por la Asamblea General, o cuando haya transcurrido el plazo para recurrir ante dichos órganos sin haberlo hecho. No obstante, podrá establecerse con carácter inmediato la suspensión cautelar de todos los derechos y obligaciones de la persona socia hasta que el acuerdo sea ejecutivo, si así lo prevén los estatutos. El socio o socia conservará en todo caso el derecho de voto y de información.

9. En caso de fallecimiento del socio o socia, quienes le hereden podrán optar por sucederle en la cooperativa conforme establece el artículo 23 de los presentes estatutos o podrán optar por reclamar el reembolso de las aportaciones al capital social conforme al siguiente artículo.

Artículo 13.- CONSECUENCIAS ECONÓMICAS DE LA BAJA

1. En caso de baja o expulsión, el socio responderá personalmente por las deudas contraídas por la cooperativa durante su permanencia en ella, previa excusión del haber social,

por un período de cinco años a contar desde la fecha de la baja o expulsión y por el importe que le haya sido liquidado.

2. El socio que haya solicitado la baja seguirá obligado al cumplimiento de los contratos y otras obligaciones que haya asumido con la cooperativa y que por su naturaleza no se extingan con la pérdida de la condición de socio o socia.

Como garantía de resarcimiento de los perjuicios causados por el incumplimiento de las obligaciones mencionadas en el párrafo anterior, la cooperativa podrá retener la totalidad de las aportaciones de la persona socia hasta que se determine el importe de tales perjuicios

3. En todos los casos de pérdida de la condición de socio, éste o sus derechohabientes, en su caso, tienen derecho a exigir el reembolso de sus aportaciones y entregas de fondos realizadas para la obtención del objeto social, cuya liquidación se hará con efectos al cierre del ejercicio social en que es exigida.

Así, El Consejo Rector, en el plazo de dos meses desde la aprobación de las cuentas del ejercicio en el que haya causado baja el socio, le comunicará a este el importe a reembolsar, la liquidación efectuada, las deducciones practicadas, en su caso, y le hará efectivo el reembolso, salvo que haga uso de la facultad de aplazamiento a que se refiere el apartado siguiente

4. El reembolso se efectuará ajustándose a las siguientes normas:

a) En el caso de baja por expulsión se podrán establecer deducciones de hasta el treinta por ciento. En los supuestos de baja voluntaria no justificada, podrán ser de hasta el veinte por ciento. Cuando la baja voluntaria sea justificada o por fallecimiento, la deducción será proporcional respecto de los gastos de administración y funcionamiento habidos hasta el momento.

b). En caso de que el Consejo Rector decida aplazar el reembolso, se respetarán los siguientes plazos:

- Cinco años en caso de expulsión
- tres años en caso de baja no justificada
- Un año en caso de defunción o de baja justificada

Dichos plazos se cuentan a partir en todo caso de la fecha de cierre del ejercicio en que el socio o socia causó baja., con derecho a percibir el interés legal del dinero. No pudiendo ser actualizadas dichas aportaciones a reembolsar.

5. Dichos reembolsos no alcanzaran a las aportaciones cuyo reembolso pueda ser rehusado incondicionalmente por el Consejo Rector.

6. En todo caso, la cooperativa podrá retener el importe total que deba reembolsarse a la persona socia saliente, hasta que sea sustituida en sus derechos y obligaciones por otro socio o socia. El plazo máximo del derecho de retención es de 5 años

Artículo 14.- FALTAS Y SANCIONES. -EXPULSIÓN

FALTAS.- Las faltas cometidas por los socios, atendiendo a su importancia, trascendencia y malicia, se calificarán como muy graves, graves y leves.

Son faltas muy graves:

a).- La realización de actividades o manifestaciones que puedan perjudicar los intereses de la cooperativa, como operaciones en competencia con ella, salvo lo dispuesto en el artículo 27.e) de la Ley de cooperativas valenciana; o el fraude en las aportaciones u otras prestaciones debidas a la cooperativa.

b).- El incumplimiento del deber de participar en la actividad económica de la cooperativa, de acuerdo con los módulos fijados en los estatutos sociales y, en su caso, en el reglamento de régimen interior, y en los contratos de adjudicación.

c).- El incumplimiento de la obligación de desembolsar las aportaciones a capital social.

d).- El incumplimiento persistente o reiterado de las obligaciones económicas, asumidas frente a la cooperativa

e).- Prevalerse de la condición de socio de la cooperativa para realizar actividades especulativas o ilícitas.

Son faltas graves:

a) La inasistencia injustificada a la mitad de la Asambleas Generales debidamente convocadas, en tres ejercicios consecutivos.

b) Los malos tratos de palabra o de obra a los rectores, a otros socios o a los empleados de la cooperativa, o a los profesionales o empleados de las empresas contratadas por la Cooperativa, con ocasión de los órganos sociales, o de la realización de trabajos, actividades u operaciones precisas para el desarrollo del objeto social.

c) El incumplimiento de las obligaciones contenidas, en el Reglamento de Régimen Interior, normas de la promoción, o en las condiciones de acceso, en caso que la promoción este sometida a algún tipo de régimen de protección y/o de las obligaciones contractuales asumidas por el socio con la Cooperativa.

d) La usurpación de funciones del órgano de administración, de los Interventores o de cualquiera de sus miembros. El incumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea General y/o órgano de administración.

e) Los malos tratos de palabra o de obra a otros socios de la Cooperativa con ocasión de reuniones de los órganos sociales, o de la realización de trabajos, actividades u operaciones precisas para el desarrollo del objeto social.

La obstrucción reiterada o abuso manifiesto en el desarrollo de Asambleas Generales, Comisiones, u otros actos cooperativos.

f).- La reiteración o reincidencia en la comisión de diversas o de las mismas faltas leves, respectivamente, por las que hubiese sido sancionado el socio en el plazo de los tres últimos años.

Son faltas leves:

a).- La primera falta de asistencia no justificada a las sesiones de la Asamblea General a las que el socio fuese convocado en debida forma.

b).- La primera falta de consideración o respeto, en materia no grave, para con otro socio en actos sociales y que hubiesen motivado la queja del ofendido ante el Consejo Rector.

c).- No observar por dos veces, como máximo dentro de un semestre, las instrucciones dictadas por los órganos competentes para el buen orden y desarrollo de las operaciones y actividades de la Cooperativa, y siempre que tal inobservancia no suponga otra falta de mayor gravedad.

d).- Cuantas infracciones se cometan por vez primera a estos y que no estén previstas en los apartados reguladores de las faltas graves y menos graves.

Las infracciones prescribirán si son leves a los tres meses, si son graves a los seis meses y si son muy graves a los doce meses de haberse cometido. El plazo se interrumpirá al incoarse el procedimiento sancionador y, transcurrido los plazos previsto para dictar resolución, se entenderá sobreseído el expediente

SANCIONES

Por faltas muy graves:

Cualquiera de las siguientes sanciones: multa de 2.500,01 a 15.000 euros; expulsión o suspensión de todos o algunos de los derechos siguientes: voz en las Asambleas Generales; ser elector y elegible para los cargos sociales; utilizar los servicios de la Cooperativa; ser cesionario de la parte social de otro socio.

La sanción suspensiva de derechos sólo se podrá imponer por la comisión de aquellas infracciones muy graves que consisten precisamente en que el socio está a descubierto en sus obligaciones económicas o que no participa en las actividades y servicios cooperativos en los términos previstos en el artículo 8 (apartados económicos) de estos Estatutos.

En todo caso, los efectos de suspensión cesarán tan pronto como el socio normalice su situación con la Cooperativa.

Si concurriere reiteración, se podrá sancionar con la expulsión.

Por faltas graves:

Cualquiera de las siguientes sanciones: multa de 500,01 a 2.500,00 euros; amonestación pública en reuniones sociales; y/o privación durante un año, como máximo, de los servicios asistenciales que, con cargo a la reserva de Formación y Promoción Cooperativa

en favor de sus socios; la suspensión de algunos o todos los derechos señalados en el apartado anterior, cuando la falta esté comprendida en el apartado f e) de las menos graves.

Por faltas leves:

Amonestación verbal o por escrito en privado; y/o multa hasta 500 trescientos euros.

Órganos sociales competentes y procedimiento.

Las faltas serán sancionadas por el Consejo Rector, previo expediente al efecto y con audiencia del interesado, a fin de que haga las alegaciones que estime oportunas en el plazo de quince días. El acuerdo sancionador, en el que serán explicados los motivos con toda claridad, habrá de recaer en el plazo máximo de dos meses, contados desde que se ordenó incoar el expediente.

Contra el acuerdo de expulsión y cualquier otro que imponga una sanción por falta muy grave, el interesado podrá recurrir ante la Asamblea General en el plazo de un mes, contando desde que se le notificó. Hasta que aquella resuelva o haya transcurrido el plazo para recurrir sin haberlo hecho el interesado, dicho acuerdo no será ejecutivo, ni podrá suspender el socio en sus derechos por la misma causa. Si la sanción consistió en suspensión de derechos, será inmediatamente ejecutiva, salvo que sea por las mismas faltas motivadoras del acuerdo de expulsión.

El recurso habrá de someterse inexcusablemente a la decisión de la primera Asamblea General que se celebre, sea ordinaria o extraordinaria, incluso convocada expresamente al efecto, y se incluirá en el primer punto del orden del día. La Asamblea resolverá en votación secreta, de manera definitiva a nivel de Cooperativa.

El acuerdo de la Asamblea General, que será inmediatamente ejecutivo, podrá ser impugnado por los socios que se consideren lesionados ante la jurisdicción ordinaria por el cauce previsto en el artículo 40 de la Ley Cooperativas Comunidad Valenciana, o someterse al arbitraje cooperativo en el plazo de un mes, desde la notificación del acuerdo correspondiente.

Las faltas graves y leves serán sancionadas por el Consejo Rector. El socio podrá recurrir ante la Asamblea General en el plazo de quince días desde la notificación. Si la sanción por falta grave consistiera en la suspensión de derechos, el socio podrá recurrir ante la Asamblea General en los términos previstos para los casos de expulsión, sin perjuicio de la inmediata ejecutividad de aquel acuerdo suspensivo.

Artículo 15.- ASOCIADOS

La cooperativa podrá incorporar asociados, personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que realicen aportaciones a capital social de carácter voluntario. El régimen de las aportaciones se someterá al previsto en estos Estatutos para las aportaciones voluntarias.

Las personas asociadas, que no podrán tener a la vez la condición de socio o socia, ostentarán los mismos derechos y obligaciones que estas, con las siguientes especialidades:

a) No realizarán operaciones cooperativizadas con la cooperativa.

b) Tendrán el derecho de voto, en las mismas condiciones que las personas socias, con el límite global mencionado a continuación. Si la suma de votos individuales sobrepasara este límite global, se ponderará el voto de las personas asociadas del modo previsto en los estatutos.

c) La suma total de los derechos de voto de las personas asociadas en la asamblea general no podrá superar el 25% de los votos presentes y representados en cada votación.

d) Podrán ser miembros del consejo rector, siempre que no superen la tercera parte de estos. En ningún caso podrán ser designados administradores o administradoras.

CAPITULO III REGIMEN ECONÓMICO DE LA COOPERATIVA

Artículo 16.- CAPITAL SOCIAL

1. El capital social de la cooperativa estará integrado por las aportaciones obligatorias y voluntarias de sus socios y socias y, en su caso, de las personas asociadas. Su importe deberá estar desembolsado como mínimo en un 25% en el momento constitutivo.

Las aportaciones sociales, obligatorias o voluntarias, podrán ser:

a) Aportaciones con derecho de reembolso.

b) Aportaciones cuyo reembolso, en caso de baja u otros supuestos contemplados en esta ley, pueda ser rehusado incondicionalmente por el consejo rector.

2. El capital social mínimo se fija en TRES MIL EUROS, que será suscrito y desembolsado en aportaciones obligatorias.

3. Las aportaciones obligatorias al capital social, para ser socio de la cooperativa, se fijan en SEISCIENTOS EUROS, cuyo desembolso en efectivo se hará inicialmente en el momento del ingreso.

El importe total de las aportaciones de cada socio en el capital social no podrá exceder del 45% del mismo.

El capital social se adaptará, en su cuantía, a las diversas formas que pueda adoptar la Cooperativa, y a las disposiciones legales vigentes en cada momento.

Artículo 17- NUEVAS APORTACIONES OBLIGATORIAS Y VOLUNTARIAS

La Asamblea General con el voto favorable de dos tercios de los socios presentes o representados podrá imponer en cualquier momento nuevas aportaciones obligatorias de las previstas en el artículo 56 del Texto refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, señalando las condiciones de suscripción y plazos de desembolso. Cada socio podrá imputar las aportaciones voluntarias que tengan suscritas, al cumplimiento de esta nueva obligación.

El Consejo Rector, en cualquier momento, podrá acordar la admisión de aportaciones voluntarias al capital social, de socios y asociados, dentro del marco de autorización de emisión de la Asamblea General. El acuerdo fijará las condiciones de suscripción, retribución y reembolso de las mismas que deberá respetar la proporcionalidad con las aportaciones al capital social realizado hasta el momento por éstos, si así fuera necesario por exceder el número de solicitudes de suscripción a las que se hubiera acordado admitir. La suscripción habrá de hacerse necesariamente en el plazo de seis meses a contar desde la fecha del acuerdo, debiendo desembolsarse totalmente en el momento de la suscripción, y el plazo de reembolso no podrá ser inferior a tres años desde la suscripción.

Artículo 18.- REMUNERACIÓN DE LAS APORTACIONES

Las aportaciones obligatorias no dan derecho a cobrar intereses por la parte efectivamente desembolsada.

En caso de aportaciones voluntarias, será el acuerdo de admisión de las mismas el que determine esta remuneración o el procedimiento para determinarla.

Artículo 19.- APORTACIONES VOLUNTARIAS QUE NO SE INCORPOREN AL CAPITAL SOCIAL

La Asamblea General podrá acordar la admisión de aportaciones voluntarias de los socios que no se incorporen al capital social; así como cualquier modalidad de financiación voluntaria de la Cooperativa por sus socios.

Artículo 20.- ACTUALIZACIÓN APORTACIONES Y REGULARIZACIÓN DE BALANCES

1. Las aportaciones obligatorias podrán ser actualizadas con cargo a reservas, limitándose esta actualización a corregir los efectos de la inflación desde el ejercicio en que fueron desembolsadas aquellas. Los estatutos podrán establecer un período máximo para la actualización.

2. El balance de la cooperativa podrá ser regularizado en los mismos términos y con las mismas condiciones previstas para las sociedades mercantiles, siempre que se respete el régimen económico previsto en la Ley de cooperativas Valenciana y en los términos que la legislación aplicable determine.

Artículo 21.- OTRAS FORMAS DE FINANCIACIÓN

1. La Asamblea General puede emitir obligaciones, subordinadas o no, siempre de carácter no convertible en aportaciones sociales, de acuerdo con la legislación vigente.

2. La Asamblea General puede acordar la emisión de títulos participativos, que podrán tener, en su caso, la consideración de valores mobiliarios en los términos que establezca la legislación aplicable.

Por dicho título la persona suscriptora realiza una aportación económica por tiempo predeterminado y a cambio recibe una remuneración que podrá ser variable o mixta.

3. El acuerdo de emisión concretará el plazo de amortización de los títulos y garantizará la representación y defensa de los intereses de los suscriptores en la Asamblea General y en el Consejo Rector, sin reconocerles derecho de voto.

Artículo 22.- CUOTAS DE INGRESO Y PERIÓDICAS.

1. La Asamblea General podrá establecer la cuota de ingreso con que el socio ha de contribuir al causar alta en la Cooperativa, que se integrarían en Reserva Obligatoria.

2. Igualmente podrá la Asamblea General establecer cuotas periódicas, determinando su cuantía y periodicidad.

3. En ningún caso dichas cuotas serán reintegrables, ni podrán incorporarse al capital social.

Artículo 23- TRANSMISIÓN DE DERECHOS Y APORTACIONES.

Transmisión de DERECHOS:

1. Las aportaciones sólo pueden transmitirse antes de la terminación de las obras y entrega de las viviendas o locales:

a) Por actos <<inter vivos>>, a otros socios expectantes de la cooperativa, respetando el orden de antigüedad en el ingreso y en los términos establecidos en el Reglamento de funcionamiento interno. También podrá

b) Por sucesión <<mortis causa>>, a los causa-habientes si fueran socios y así lo solicitasen o, si no lo fueran, previa admisión como tales realizada de conformidad cumpliendo con los requisitos previstos por estos Estatutos y por la ley.

En caso de que concurren dos o más personas herederas en la titularidad de una aportación, serán considerados socios todos ellos, quedando obligados a suscribir las aportaciones que sean obligatorias en ese momento.

La persona heredera no interesada en ingresar en la cooperativa puede exigir la liquidación, sin deducciones, de las aportaciones que le correspondan

En todo caso, deberá cumplirse la legislación tributaria y acreditarse ante la Cooperativa.

2. Transmisión de derechos sobre la vivienda o local u otro bien cooperativizado:

a) En caso de transmisión inter vivos de una vivienda antes de haber transcurrido cinco años desde la adjudicación al socio, el transmitente comunicará previamente su propósito a la Cooperativa. Se exceptúa el caso en que el adquirente sea ascendiente, descendiente o cónyuge del socio.

La Cooperativa podrá decidir la adquisición de la vivienda, por acuerdo del Consejo Rector, adoptado en el plazo de tres meses desde la comunicación, por un precio equivalente a las cantidades aportadas por el transmitente a la cooperativa, debidamente revalorizadas conforme al Índice de Precios al Consumo.

Pasado el plazo de tres meses desde que el socio puso en conocimiento del Consejo Rector el propósito de transmitir, sin que ningún solicitante de admisión como socio por orden de antigüedad haga uso del Derecho de preferencia para la adquisición de los mismos, el socio queda autorizado para transmitirlo, <<inter vivos>>, a terceros no socios. Si transcurrido un año desde que se comunicó la intención de transmitir sin haber llevado a cabo dicha transmisión, deberá repetirse el ofrecimiento a que se refiere el párrafo primero.

b) En caso de que el transmitente no llevase a efecto la citada comunicación descrita en el apartado anterior, la cooperativa podrá ejercitar el derecho de retracto previsto en el artículo 1518 del Código Civil, al mismo precio antes indicado o al precio que figure en el documento de transmisión si fuese inferior, en el plazo de un año a contar desde el momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad o, en defecto de ésta, desde que la cooperativa se dé por enterada de la transmisión.

Los gastos previstos en el artículo 1518 apartado 1º del Código Civil serán a cargo del socio que incumplió lo establecido en el apartado 2. a) de este artículo.

En todo caso, el derecho de retracto prescribirá a los cinco años de la efectiva transmisión.

Una vez ejercitados el tanteo o el retracto, la cooperativa adjudicará la vivienda a otro socio de la lista de socios expectantes, respetando el orden de ingreso en la cooperativa.

Lo dispuesto en este apartado deberá aplicarse sin perjuicio de las limitaciones que establezca la legislación específica, en los supuestos de viviendas que hayan obtenido ayudas públicas.

Artículo 24.- EJERCICIO ECONÓMICO.

Anualmente, y con referencia al día 31 de diciembre, quedará cerrado el ejercicio económico de la Cooperativa.

Dentro de los tres meses inmediatamente siguientes al cierre del ejercicio económico, el Consejo Rector formulará las Cuentas Anuales, el informe de Gestión y una propuesta de aplicación de los excedentes disponibles o de imputación de pérdidas.

El Consejo Rector presentará para su depósito en el Registro de Sociedades cooperativas, en el plazo de un mes desde su aprobación, certificación de los acuerdos de la Asamblea General de Aprobación de las cuentas anuales y de aplicación de los excedentes disponibles o de imputación a pérdidas, en su caso, adjuntando un ejemplar de cada una de dichas cuentas, así como, en su caso, del informe de gestión y del informe de los auditores.

Si alguna o varias de las cuentas anuales se hubiera formulado en forma abreviada, se hará constar así en la certificación y expresará la causa.

Artículo 25.- DETERMINACIÓN RESULTADOS ECONÓMICOS.

La determinación de los resultados del ejercicio económico se llevará a cabo conforme a la normativa general contable.

Se considerarán ingresos ordinarios cooperativos los siguientes:

a) Los obtenidos de las operaciones realizadas en cumplimiento de acuerdos de intercooperación con otras cooperativas.

b) Los de naturaleza financiera obtenidos, bien en inversiones en empresas cooperativas, bien en empresas participadas mayoritariamente por las mismas, cuando se trate de entidades que realicen actividades preparatorias, complementarias, auxiliares o subordinadas a las de la propia cooperativa, y, asimismo, los que se produzcan como consecuencia de una prudente y eficaz gestión de la tesorería de la cooperativa, para la realización de la actividad cooperativizada.

c) Las subvenciones corrientes y las de capital imputables al ejercicio económico.

d) Las cuotas periódicas satisfechas por los socios y socias.

e) Las plusvalías obtenidas por la enajenación de elementos del inmovilizado material destinados al cumplimiento del fin social, cuando se reinvierta la totalidad de su importe en nuevos elementos de inmovilizado, con idéntico destino, dentro del plazo comprendido entre el año anterior a la fecha de la entrega o puesta a disposición del elemento patrimonial y los tres años posteriores, siempre que permanezcan en el patrimonio de la cooperativa hasta que finalice su período de amortización.

2. Se considerarán ingresos ordinarios extracooperativos los mencionados en el apartado anterior, cuando sean resultantes de la realización de operaciones propias de la actividad cooperativizada con terceras personas no socias.

3. De los ingresos ordinarios, cooperativos y extracooperativos, deberán deducirse en concepto de gastos o minoración de ingresos, los siguientes:

a) Los gastos específicos necesarios para la obtención de cada tipo de ingreso. A los ingresos cooperativos se les deducirá en concepto de gasto, el importe asignado a los bienes y servicios prestados por las personas socias a la cooperativa, siempre que no sea superior al valor de mercado o retribución normal en la zona; en caso contrario, se deducirá el valor de mercado o la retribución normal en la zona.

b) Los gastos generales necesarios para el funcionamiento de la cooperativa.

c) Los intereses devengados en favor de las personas socias o asociadas por razón de sus aportaciones a capital social, obligatorias o voluntarias, o por otras modalidades de financiación voluntaria que haya acordado la Asamblea general al amparo de lo establecido en el artículo 21 de los presentes estatutos.

d) Los intereses devengados por razón de las obligaciones, subordinadas o no, emitidas por la cooperativa.

e) La remuneración a las personas suscriptoras de los títulos participativos emitidos por la cooperativa.

- f) Las cantidades destinadas a amortizaciones.
- g) Los gastos que genere la financiación externa de la cooperativa.
- h) Las otras deducciones que permita hacer la legislación aplicable.

Los gastos o deducciones señalados en las letras b, d, e, f, g y h se imputarán, proporcionalmente, a los ingresos ordinarios, cooperativos y extracooperativos.

Los gastos a que se refiere la letra c) se deducirán, únicamente, de los ingresos cooperativos.

Artículo 26.- APLICACIÓN DE EXCEDENTES Y BENEFICIOS.

Los excedentes netos disponibles, procedentes de los ingresos ordinarios de la actividad cooperativizada, mediante propuesta del Consejo Rector, por acuerdo de la Asamblea General Ordinaria, se destinarán como mínimo:

- a) En un 20% a Fondo de Reserva Obligatoria.
- b) En un 10% a Fondo de Formación y Promoción Cooperativa.

Hechas las anteriores asignaciones obligatorias, los excedentes netos restantes tendrán la condición de repartibles.

La distribución de los retornos podrá hacerse:

A).- Con la constitución de una reserva voluntaria que se constituirá con los excedentes de libre disposición del ejercicio, cuya finalidad sea la imputación de pérdidas de ejercicios posteriores, sin limitación alguna.

B).- a la distribución a los socios en concepto de retornos, en proporción a las operaciones hechas por cada uno con la cooperativa en el citado ejercicio.

Artículo 27.- RESPONSABILIDAD DEL SOCIO Y LA COOPERATIVA

1. La cooperativa responderá de sus deudas con todo su patrimonio presente y futuro, excepto el correspondiente al fondo de formación y promoción cooperativa, que solo responderá de las obligaciones estipuladas para el cumplimiento de sus fines.

2. La responsabilidad de las personas socias por las deudas sociales quedará limitada al importe nominal de las aportaciones al capital social.

3. La responsabilidad de las personas socias por el cumplimiento de las obligaciones que contraigan en el uso de los servicios cooperativos será ilimitada.

Los modos de garantizar el buen fin de las actividades y servicios cooperativizados serán los previstos en el Reglamento de funcionamiento interno.

Artículo 28.- IMPUTACIÓN DE PÉRDIDAS.

Las pérdidas resultantes de un ejercicio se imputarán, mediante propuesta del Consejo Rector, por acuerdo de la Asamblea General Ordinaria, de acuerdo con los siguientes criterios

a) A Fondo de reserva Obligatoria como máximo el 50% de las pérdidas.

b) A reserva voluntaria.

c) A los socios en proporción a las operaciones hechas por cada uno con la cooperativa en el citado ejercicio.

La Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector, en el acuerdo de imputación de pérdidas, establecerá la forma de liquidación de la deuda de cada socio, mediante alguno de los siguientes sistemas:

a) Pago en efectivo durante el ejercicio en que se aprueben las cuentas del anterior.

b) Pago con cargo a los retornos que pueda corresponder al socio en los cinco años siguientes, si bien deberán ser satisfechas por el socio en el plazo de un mes si, transcurrido el periodo señalado, quedasen pérdidas sin compensar.

c) Si existiese Fondo de Retornos, se podrá imputar al mismo el porcentaje que fije la Asamblea General

d) Con su pago mediante la reducción proporcional de las participaciones voluntarias del socio en el capital social.

e) Con su pago mediante la reducción proporcional del importe desembolsado de las participaciones obligatorias al capital social. En este caso el socio deberá desembolsar dicho importe en el plazo máximo de un año.

f) Con cargo a cualquier crédito que el socio tenga contra la cooperativa, pudiéndolo fraccionar en los siguientes cinco años.

Las pérdidas derivadas de la actividad cooperativizada con los socios, que se imputen a estos, alcanzarán como máximo el importe total de los anticipos asignados a los socios en el ejercicio, más su participación en el capital social.

Las pérdidas extracooperativas y extraordinarias, se imputarán a la reserva obligatoria y a las reservas voluntarias. Si el importe de éstas fuese insuficiente para compensar las pérdidas, antes de imputarse al capital, la diferencia podrá recogerse en una cuenta especial para su amortización en los diez años siguientes.

Cuando, por imputación de pérdidas, la reserva obligatoria quede reducida a una cifra inferior a lo establecido en el artículo 70.1 de Ley Cooperativas Comunidad Valenciana, la Cooperativa deberá reponerla de inmediato con cargo a las reservas voluntarios si existiesen o con el resultado positivo de los siguientes ejercicios económicos. Asimismo, no podrá hacerse imputación de pérdidas cooperativas a la reserva obligatoria que hagan disminuir su cifra por debajo de lo establecido en dicho artículo sin que, simultáneamente y por cuantía equivalente, se imputen dichas pérdidas a los socios, a la reserva voluntaria, o a ambos.

Artículo 29.- FONDO RESERVA OBLIGATORIO.

El fondo de Reserva Obligatoria, de carácter irrepartible, será destinado a la consolidación, desarrollo y garantía de la Cooperativa y se constituirá necesariamente por:

- Las cuotas de ingreso
- El porcentaje de los excedentes netos disponibles que acuerde la Asamblea General, con un mínimo del 20%.
- Los beneficios extracooperativos y extraordinarios
- La asignación que corresponda como consecuencia de la regularización del balance.
- Las deducciones sobre las aportaciones obligatorias en caso de baja del socio.

Artículo 30.- FONDO EDUCACIÓN Y PROMOCIÓN COOPERATIVA.

El Fondo de Formación y Promoción Cooperativa, de carácter irrepartible e inembargable excepto por deudas contraídas para el cumplimiento de sus fines, se constituirá necesariamente por:

- El porcentaje de los excedentes netos disponibles que acuerde la Asamblea General, con un mínimo del 10%.
- El importe de las sanciones impuestas a los socios.
- Las subvenciones, donaciones y otras ayudas hechas a la Cooperativa, para que se dediquen a los fines propios de este Fondo.

El Fondo de Formación y Promoción Cooperativa tiene como fines la formación de los socios y trabajadores de la Cooperativa en los principios y técnicas cooperativas, económicas y profesionales; la promoción de las relaciones intercooperativas, la difusión del cooperativismo y la promoción cultural, profesional y social del entorno local o de la comunidad en general.

CAPITULO IV REPRESENTACIÓN Y GESTIÓN DE LA COOPERATIVA

Artículo 31.- ÓRGANOS SOCIALES

Son órganos necesarios en la Cooperativa:

- a) La Asamblea General
- b) El Consejo Rector
- c) Los Liquidadores, cuando la Cooperativa se disuelva y entre en liquidación

Artículo 32.- LA ASAMBLEA GENERAL. CONCEPTO Y CLASES.

Concepto.- La Asamblea General constituida por los socios debidamente reunidos, es el órgano supremo de expresión de la voluntad social, dentro de su competencia legal.

De conformidad con lo regulado en los presentes Estatutos, la Asamblea General podrá estar constituida por los Delegados, en representación de los socios adscritos a cada una de las Secciones.

Los acuerdos de la Asamblea general adoptados por mayoría conforme a las leyes y los Estatutos, obligan a todos los socios, incluso los ausentes y disidentes, salvo los supuestos previstos en el artículo 30.2 de la Ley Cooperativas Comunidad Valenciana.

Clases. - Las Asambleas Generales pueden ser Ordinarias o Extraordinarias.

Es Asamblea General Ordinaria la que tiene que reunirse necesariamente una vez al año, dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio anterior, para examinar la gestión social y aprobar, en su caso, las cuentas anuales del ejercicio y distribuir los excedentes del ejercicio o imputar las pérdidas, sin perjuicio de añadir otros asuntos a su orden del día.

Las demás Asambleas tienen la consideración de extraordinarias.

La Asamblea General podrá constituirse con el carácter de universal cuando, estando presentes o representados todos los socios; de forma espontánea o mediante convocatoria no formal, decidan constituirse en Asamblea aprobando y firmando todos el orden del Día y la lista de asistentes. Realizado esto no será necesaria la permanencia de todos los socios para que la Asamblea pueda continuar.

Artículo 33.- COMPETENCIA DE LA ASAMBLEA GENERAL

La Asamblea General podrá debatir cualquier asunto de la cooperativa y tomar acuerdos obligatorios en materias que la Ley no considere de competencia exclusiva de otro órgano social. En todo caso, su acuerdo será necesario en los siguientes casos:

a) Nombramiento y revocación de los miembros del Consejo Rector, de los Auditores de Cuentas, de los Liquidadores y de las Comisiones Delegadas de la Asamblea General.

b) Examen o censura de la gestión social, aprobación de las cuentas, distribución de los excedentes de ejercicio o imputación de las pérdidas.

c) Establecimiento de aportaciones obligatorias al capital social y actualización de las ya existentes.

d) Emisión de obligaciones y de títulos participativos.

e) Modificación de los Estatutos Sociales

f) Fusión, escisión, transformación y disolución de la Sociedad

g) Transmisión del conjunto de la empresa o patrimonio de la Cooperativa, integrado por el activo y pasivo; o del todo el activo; o de elementos del inmovilizado que constituyan más del 20% del mismo, sin perjuicio de la competencia del Consejo Rector para la ejecución del dicho acuerdo.

h) Creación, adhesión o baja de Cooperativas de segundo grado, o de crédito, de Consorcios, grupos cooperativos o uniones de Cooperativas de carácter económico y de las uniones o federaciones de carácter representativo y la regulación, creación y extinción de secciones de la Cooperativa previstas en los presentes Estatutos.

i) El ejercicio de la acción social de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector, Auditores de Cuentas y liquidadores

j) La aprobación y modificación del Reglamento de régimen interno de la Cooperativa

k) Todos aquellos actos cuyo acuerdo sea preceptivo en virtud de norma legal o estatutaria.

Artículo 34.- CONVOCATORIA DE LA ASAMBLEA GENERAL

1.- La Asamblea General podrá ser convocada por el Consejo Rector a iniciativa propia o a petición de, al menos, un 10% de los socios o cincuenta socios, con el orden del día propuesto por ellos. Cuando el Consejo no convoque en el plazo legal la Asamblea General Ordinaria o no atienda la petición de la minoría antes citada, en el plazo máximo de un mes, cualquier socio, en el primer caso, o la minoría citada en el segundo caso, podrá solicitar del Juez de Primera Instancia del domicilio social que, con audiencia del Consejo Rector, convoque la Asamblea designando las personas que con el carácter de Presidente y secretario tendrán que constituir la mesa y con el orden del día solicitado.

2.- La convocatoria se hará mediante anuncio en el domicilio social de la Cooperativa y en cada uno de los centros de trabajo, así como en carta enviada al domicilio del socio o por correo electrónico, u otro medio que garantice su recepción con una antelación mínima de quince días y máxima de sesenta a la fecha de celebración.

En el caso de que en la Cooperativa se produzcan desviaciones de costes de la promoción superiores al cinco por ciento, deberán observarse las siguientes medidas de participación, información y control por parte de los socios:

a) En la convocatoria de la Asamblea que haya de debatir y en su caso, aprobar, el acuerdo al respecto, se hará constar la existencia de los correspondientes informes explicativos del origen de tales incidencias y de las alternativas para financiarlos, los cuales estarán a disposición de los socios en el domicilio social de la Cooperativa, en la forma establecida en el número 3 de este artículo.

b) En el orden día, como punto específico del mismo, deberá indicarse expresamente la existencia de desviaciones de costes superiores al cinco por ciento.

c) Los informes emitidos al respecto deberán recoger, como contenido mínimo, los presupuestos programados inicialmente, el origen de las desviaciones producidas, la repercusión del aumento de costes y las alternativas para financiarlos.

3.- La convocatoria indicará la fecha, el lugar, día y hora de la reunión, en primera y segunda convocatoria, entre las cuales deberá transcurrir como mínimo media hora y expresará con claridad y precisión los asuntos que compongan el Orden del Día.

Además, la convocatoria deberá hacer constar la relación completa de información o documentación que se acompaña, de acuerdo con el régimen previsto en el artículo 26 de Ley Cooperativas Comunidad Valenciana.

En el supuesto de que la documentación se encuentre depositada en el domicilio social se indicará el régimen de consultas de la misma que comprenderá el periodo desde la publicación de la convocatoria hasta la celebración de la Asamblea con un mínimo de dos horas de consulta diaria excepto en días inhábiles.

4.- El Orden del Día será fijado por el Consejo Rector, pero deberá incluir los asuntos propuestos, por el 10% o por cincuenta socios, en el escrito dirigido por estos al Consejo Rector previamente a la convocatoria o dentro de los cuatro días siguientes a su publicación. El Consejo Rector, en su caso, deberá hacer público el nuevo Orden del Día, con una antelación mínima de 7 días al de la celebración de la Asamblea, en la misma forma exigida en la convocatoria y sin modificar las demás circunstancias de ésta.

5.- En el Orden del Día, se incluirá necesariamente un punto que permita a los socios hacer sugerencias y preguntas al consejo rector y, como último punto la decisión sobre la aprobación del Acta de la sesión.

Artículo 35.- CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA

- La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando estén presentes o representados más de la mitad de los socios, y en segunda convocatoria siempre que asistan un mínimo del 10% de los socios o cincuenta socios. Corresponde al Presidente de la Cooperativa, o a quien haga sus veces, asistido por el Secretario del Consejo Rector, realizar el cómputo de los socios presentes o representados en la Asamblea General, y la declaración, si procede, de que la misma queda constituida.

- La Asamblea General estará presidida por el Presidente y, en su defecto, por el Vicepresidente del Consejo Rector, y en defecto de ambos, por el socio que se elija por la Asamblea General. Actuará de Secretario el que lo sea del Consejo Rector y en su defecto el Vicepresidente o vocal 1º, y en defecto de ambos, el socio que elija la Asamblea General.

- Si lo estima conveniente el Consejo Rector, podrá convocar la presencia en la Asamblea de personas que, aun no siendo socios, sea de interés para el buen funcionamiento de la Cooperativa, salvo que se oponga a su presencia la mitad de los votos presentes de la Asamblea.

Artículo 36.- DERECHO DE VOTO Y VOTO POR REPRESENTANTE

Cada socio tendrá un voto.

- Cada socio puede hacerse representar para una asamblea concreta, mediante poder escrito en el que se podrán indicar las instrucciones sobre cada asunto del Orden del Día, por otro socio, por el cónyuge, ascendiente, hermano o persona que conviva con el socio. La representación es revocable. Cada socio no podrá representar a más de dos socios ausentes.

- Las personas jurídicas y las personas físicas sometidas a representación legal, asistirán a la Asamblea a través de sus representantes legales.

Artículo 37.- ADOPCIÓN DE ACUERDOS

Para deliberar y tomar acuerdos sobre un asunto, será indispensable que conste en el Orden del Día de la convocatoria o en el aprobado al inicio de la Asamblea General Universal, salvo los casos establecidos en el artículo 36.1 de la Ley.

Los acuerdos quedarán adoptados cuando voten a favor de la propuesta más de la mitad de los votos presentes y representados en la Asamblea. Quedan exceptuados los casos de elección de cargos, en los que podrá resultar elegido el candidato que obtenga mayoría relativa o mayor cantidad de votos.

La modificación de Estatutos y, cuando no conste en el Orden del Día de la convocatoria, la revocación de los miembros del Consejo Rector con el quórum de presencia establecido en el artículo 45.2 de la Ley, o el ejercicio de la acción de responsabilidad contra los mismos, requerirá el voto favorable de los dos tercios de los votos presentes o representados.

Si el acuerdo entraña nuevas aportaciones obligaciones para los socios o cargas gravemente onerosas no previstas en los Estatutos, modificación de la clase de Cooperativa o de su objeto social, agravación del régimen de responsabilidad de los socios, prórroga de la sociedad, disolución, fusión, escisión, transformación o cesión de activos y pasivos, contratación de unidades de Obra que sin ser exigibles por razones administrativas, legales o técnicas mejoren la edificación a juicio de la Dirección Facultativa, o sean propuestas por el Consejo Rector, suponiendo un incremento del coste de adjudicación de la vivienda la decisión deberá ser adoptada con el voto favorable de los dos tercios de los votos presentes y representados, que representen a su vez la mayoría de votos de la cooperativa.

Artículo 37.- ACTA DE LA ASAMBLEA

El Secretario de la Asamblea General redactará el acta de la sesión que deberá ir encabezada por el orden del día o anuncio de la convocatoria; la constancia de que se reúne el quórum legal o estatutario para su constitución, indicando si la Asamblea se constituye en primera o segunda convocatoria; un resumen de las deliberaciones de cada asunto; las intervenciones que los interesados hayan solicitado que consten en el acta y, finalmente, los acuerdos tomados, indicando los resultados de cada votación.

Al acta se acompañará, en anexo firmado por el Presidente y Secretario, la lista de socios asistentes, presentes o representados.

El acta de la Asamblea General deberá ser aprobada como último punto del Orden del Día, salvo que sea aplazada a petición de la mesa, en cuyo caso, la aprobación corresponderá, dentro del plazo de quince días, al Presidente, el Secretario y dos socios designados por unanimidad en la misma, quienes la firmarán y si no hubiese unanimidad, añadiendo un representante de cada minoría, que comprenda como mínimo un diez por ciento de los socios concurrentes, presentes o representados.

El acta de la Asamblea deberá ser incorporada por el Secretario al Libro de Actas de la Asamblea General.

Artículo 38.- ASAMBLEA GENERAL MEDIANTE DELEGADOS. JUNTAS PREPARATORIAS Y ASAMBLEA DE DELEGADOS.

Siempre que el Consejo Rector de la Cooperativa lo estime oportuno, el funcionamiento de la Asamblea General podrá realizarse mediante una Asamblea integrada por Delegados designados en Juntas Preparatorias.

Si la reunión de la Asamblea General se realiza por el sistema de Asamblea de Delegados, deberán celebrarse tantas Juntas Preparatorias como Secciones o Promociones de viviendas existan, quedando adscritos a cada Junta Preparatoria los socios adscritos a cada sección de la Cooperativa.

Simultáneamente a la convocatoria de la Asamblea General de Delegados deberán convocarse las Juntas Preparatorias, con una separación de siete días hábiles como mínimo entre la de la Junta Preparatoria y la de la Asamblea General y con los mismos requisitos de publicidad previstos para la convocatoria de la Asamblea General.

El Orden del Día de las Juntas Preparatorias deberá coincidir, como mínimo, con el de la Asamblea General y, además, deberá contener, obligatoriamente, la elección de los Delegados.

Se iniciarán las Juntas Preparatorias con la elección de la mesa de la Junta, que estará integrada por el Presidente, elegido de entre los socios, cuya principal función será velar por el buen desarrollo de la Junta, y por el Secretario, que será el del Consejo Rector, a quien corresponderá la redacción del acta de la Junta.

Algún miembro del Consejo Rector de la Cooperativa informará a la Junta Preparatoria de los temas del Orden del Día. Después de deliberar y aprobar los acuerdos que correspondan elegirán los socios que asistirán a la Asamblea de Delegados, para defender las diversas posiciones manifestadas en la Junta Preparatoria. El mandato podrá ser facultativo o contener instrucciones de voto.

Los Delegados se elegirán entre los socios o asociados adscritos a la respectiva Junta Preparatoria, que estén presentes en la misma, no desempeñen cargos sociales y alcancen el número mínimo de delegaciones que fijan los presentes Estatutos.

El número de delegados por cada Junta Preparatoria será como máximo el del 20 por ciento de los socios o asociados adscritos a cada Junta, redondeados en más o en menos a unidades. Para ser proclamado Delegado será necesario obtener como mínimo el número del 20 por ciento de las delegaciones. El socio o socios que no alcancen dicho mínimo, en el mismo acto de la Junta podrán ceder las delegaciones de voto que hubieren recibido, entre sí, para que uno o varios completen el número de delegaciones de voto necesarias para su proclamación como Delegado, a otro socio que tuviera suficientes delegaciones de voto. Se consideran perdidos los votos delegados que no se hayan cedido, cuando no se alcance el mínimo previsto para obtener la condición de Delegado.

Aquellos socios que cediesen sus votos, por no haber alcanzado el mínimo previsto para la elección como Delegado, se consideraran suplentes de aquellos Delegados que renunciasen o no pudieren asistir a la Asamblea por motivos justificados. El orden de los suplentes se establecerá de forma decreciente en proporción a los votos cedidos.

Los Delegados ostentarán tantos votos como les hubieran sido delegados.

El acta, que se aprobará al final de la celebración de la Junta, recogerá los mismos puntos previstos en estos Estatutos para las actas de la Asamblea General, y, además, el nombre de los Delegados y el número de delegaciones de voto conferidas a cada uno. Una certificación del acta, firmada por el Presidente y Secretario de la Junta, acreditará a los Delegados ante la Asamblea General.

Los miembros del Consejo Rector y en su caso, los socios o asociados no adscritos a ninguna Junta Preparatoria, por no estar adscritos a ninguna sección o promoción, tendrán el derecho y la obligación de asistir personalmente a la Asamblea General con voz y voto.

Artículo 39.- IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS DE LA ASAMBLEA GENERAL

Podrán ser impugnados los acuerdos que sean contrarios a la Ley, se opongan a los Estatutos o lesionen, en beneficio de uno o varios socios o terceros, los intereses de la Cooperativa.

Serán nulos los acuerdos contrarios a la Ley. Los demás acuerdos a que se refiere el párrafo anterior serán anulables.

No procederá la impugnación de un acuerdo social que haya sido dejado sin efecto o sustituido válidamente por otro.

Están legitimados para el ejercicio de las acciones de impugnación de los acuerdos nulos:

- Todos los socios
- Los miembros del Consejo Rector.
- Cualquier tercero con interés legítimo

La acción de impugnación de los acuerdos nulos caducará en el plazo de un año desde la fecha del acuerdo o, en su caso de haberse inscrito, desde la inscripción del mismo, con excepción de los acuerdos que, por su causa o contenido, resulten contrarios al orden público.

Están legitimados para el ejercicio de las acciones de impugnación de los acuerdos anulables:

- Los socios asistentes a la Asamblea que hubiesen hecho constar en el acta de la misma o mediante documento fehaciente entregado dentro de las 48 horas siguientes su oposición al acuerdo.

- Los socios ausentes y los que hayan sido ilegítimamente privados de emitir su voto.
- Los miembros del Consejo Rector

La acción de impugnación de los acuerdos anulables caducará en el plazo de cuarenta días desde la fecha del acuerdo o, en su caso de haberse inscrito, desde la inscripción del mismo.

Las acciones de impugnación en lo no especialmente dispuesto en la Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, se acomodará a las normas establecidas en la legislación mercantil, con la salvedad de que para solicitar en el escrito de demanda la suspensión del acuerdo impugnado se exigirá que el demandante sea la comisión de control de la gestión o socios que representen al menos, un veinte por ciento del número de votos.

La sentencia estimatoria de la acción de impugnación producirá efectos frente a todos los socios, pero no afectará a los derechos adquiridos por terceros de buena fe como consecuencia del acuerdo impugnado. En el caso de que el acuerdo impugnado estuviese inscrito en el Registro de Cooperativas, la sentencia determinará la cancelación de su inscripción, así como de los asientos posteriores que resulten contradictorios con aquella.

Artículo 40.- EL CONSEJO RECTOR. NATURALEZA, COMPETENCIA Y ALCANCE DE LA REPRESENTACIÓN

1.- Función y facultades

El Consejo Rector es el órgano de representación, gobierno y gestión de la Cooperativa; es responsable de la aplicación de la Ley y de estos Estatutos, tomando las iniciativas que correspondan. Establece las directrices generales de la gestión de la cooperativa, de conformidad con la política fijada por la Asamblea General.

La representación se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en estos Estatutos.

Corresponde al Consejo Rector cuantas facultades de gobierno, representación y gestión no estén reservadas por la Ley o por estos Estatutos a otros órganos sociales.

Específicamente, de modo concreto y a título enunciativo, corresponden al Consejo Rector:

- Comparecer y actuar en nombre de la Cooperativa, en todos los asuntos y actos administrativos, judiciales, civiles, mercantiles y penales, ante la Administración del Estado y Corporaciones Públicas de todo orden, así como ante cualquier jurisdicción (ordinaria, administrativa, especial, laboral, etc.) y en cualquier instancia, ejercitando toda clase de acciones que le corresponden en defensa de sus derechos, en juicio y fuera de él, otorgando los oportunos poderes a Procuradores y Graduados Sociales u otras personas y nombrando Abogados para que representen y defiendan a la Sociedad ante dichos Tribunales y Organismos, con o sin facultad de sustituir.

- Dirigir y administrar los negocios sociales, atendiendo a la gestión de los mismos de una manera constante. A este fin, establecerá las normas de gobierno y el régimen de administración y funcionamiento de la Sociedad, organizando y reglamentando los servicios técnicos y administrativos de la misma.

- Celebrar toda clase de actos y contratos de administración ordinaria sobre cualquier clase de bienes o derechos, mediante los pactos y condiciones que juzguen convenientes, y en tal sentido, constituir, modificar y extinguir contratos de todo tipo, especialmente de arrendamiento; ejercitar y cumplir toda clase de derechos y obligaciones, incluso en comunidades; reconocer, aceptar, pagar y cobrar deudas y créditos; dar y tomar dinero a préstamo, con o sin garantía personal, de fianza, prenda, hipoteca, anticresis o cualquier otra, pudiendo incluso obligar solidariamente a la Cooperativa si hubiere alguno o algunos otros codeudores, cualquiera que sea la cuantía que en el débito corresponda a cada prestatario; afianzar y dar garantías por otros. Siempre que dichas facultades no excedan de las limitaciones contempladas en el artículo 31.1 de la Ley Cooperativas Comunidad Valenciana.

- Realizar toda clase de actos y contratos de adquisición, disposición, enajenación, adjudicación o gravamen sobre toda clase de bienes o derechos, muebles o inmuebles, mediante los pactos y condiciones que juzgue conveniente, y en tal sentido, comprar, vender, adjudicar, permutar, ceder en pago o para pago, realizar aportaciones, retractos, opciones y tanteos; concertar contratos de arrendamiento financiero o leasing, sobre cualquier clase de bienes, incluso inmuebles, constituir, modificar, subrogar, posponer, extinguir y cancelar prendas, hipotecas y anticresis, servidumbres, usufructos y cualesquiera derechos reales; realizar agrupaciones, segregaciones, divisiones, declaraciones de obra nueva, obra derruida y constituciones en propiedad horizontal. Siempre que dichas facultades no excedan de las limitaciones contempladas en el artículo 31.1 de la Ley Cooperativas Comunidad Valenciana.

- Tomar parte en concursos y subastas, formulando propuestas, aceptando adjudicaciones y prestando, en su caso, las fianzas o garantías mobiliaria o inmobiliaria que se exijan.

- Llevar a la firma y actuar en nombre de la Cooperativa en toda clase de operaciones bancarias, abriendo y cerrando cuentas corrientes, ordinarias o de crédito, disponiendo de ellas; intervenir en letras de cambio como librador, aceptante, avalista, endosante, endosatario tenedor de la misma, abrir créditos, con o sin garantía, y cancelarlos; hacer transferencias de fondos, rentas, créditos o valores, usando cualquier procedimiento de giro o movimiento de dinero; aprobar saldos de cuentas, finiquitos; constituir y retirar depósitos, compensar cuentas, formalizar cambios; todo ello realizable, tanto con el Banco de España y la Banca Oficial, como en entidades bancarias privadas, Cajas de Ahorro y cualquier organismo de la Administración del Estado.

- Conferir poderes a cualquier persona, generales, mercantiles o especiales, en los términos que considere convenientes y con la denominación al apoderado de Gerente, Director o la que estime adecuada, con o sin facultad de sustitución, y revocarlos.

- Acordar la emisión de aportaciones voluntarias al capital social fijando las condiciones de suscripción, retribución y reembolso de las mismas.

- Prestar avales, fianzas y garantías reales a favor de otras personas.

- Presentar a la Asamblea General Ordinaria las cuentas del ejercicio, el informe de gestión y la propuesta de distribución o asignación de los excedentes y de imputación de las pérdidas.

2.- Representación y su ejercicio

Corresponde al Consejo Rector la representación legal de la Cooperativa en todas las actuaciones frente a terceros, tanto judiciales como extrajudiciales, incluyendo las que exigen decisión o autorización de la Asamblea General.

El Consejo Rector podrá conferir apoderamiento a cualquier persona, física o jurídica, cuyas facultades representativas constarán en la escritura de poder. Con el fin de actuar con mayor diligencia el Consejo Rector podrá conferir apoderamientos a los miembros del Consejo Rector para que mancomunadamente materialicen las facultades descritas en el presente artículo de los Estatutos sociales

Artículo 41.- COMPOSICIÓN DEL CONSEJO RECTOR

El Consejo Rector estará integrado por 5 miembros, que serán elegidos por la Asamblea General de entre los socios, en votación secreta.

Los cargos del Consejo Rector serán: Presidente, Vicepresidente, Tesorero, Vocal primero, y Secretario.

Artículo 42.- ELECCIÓN Y DURACIÓN DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO RECTOR.

- Los miembros del Consejo Rector serán elegidos por la Asamblea General, en votación secreta, por el mayor número de votos. El sistema electoral será el de listas completas y cerradas, las cuales deberán estar en poder del Consejo Rector con una antelación mínima de 7 días a la fecha del comienzo de la Asamblea General. En el caso de falta de candidaturas previas, se podrá elegir a los miembros del Consejo Rector de entre los candidatos que se presenten en la propia Asamblea.

- La distribución de los cargos entre los elegidos para el Consejo Rector, se efectuará, incluidos los cargos de Presidente y Vicepresidente, por la propia Asamblea.

El nombramiento de Consejeros surtirá efecto desde el momento de su aceptación, y deberá ser presentado a inscripción en el Registro de Cooperativas, haciendo constar la aceptación del elegido.

Artículo 43.- DURACIÓN Y RENOVACIÓN

Los miembros del Consejo Rector serán elegidos por un mandato de seis años, sin menoscabo de su reelección.

La renovación del Consejo Rector se realizará por la totalidad de sus miembros, y continuarán éstos en el ejercicio de sus cargos hasta que se produzca la renovación de los mismos, aunque haya concluido el período para el que fueron elegidos.

Artículo 44.- CESE Y VACANTES

Los miembros del Consejo Rector cesarán por muerte, incapacitación, incompatibilidad, renuncia y revocación. En todos estos casos, el Consejo Rector o los miembros del mismo que continúen en el cargo y asistan a la sesión, deberán constatar en acta la concurrencia de la causa del cese, debiendo ser cubiertas sus vacantes en la siguiente Asamblea General que se produzca, y su duración será la misma que hubiera tenido el miembro inicialmente elegido.

Los Consejeros podrán ser destituidos de su cargo, en cualquier momento, por acuerdo de la Asamblea General, adoptado por más de la mitad de los votos presentes o representados, previa su inclusión en el orden del día; pues, si no se incluye, se requerirá mayoría cualificada de dos tercios. El Consejero revocado no tendrá derecho a indemnización económica. En la misma Asamblea que se acuerde el cese de la mayoría de los consejeros deberá nombrarse, al menos, a suficientes que alcancen, mínimo, el cincuenta por ciento de los miembros exigidos por la Ley vigente de Cooperativas de la Comunidad de Valencia, con el fin de que no haya vacío de poder y control de la Cooperativa.

Artículo 45.- CAPACIDAD PARA SER MIEMBRO DEL CONSEJO RECTOR. INCAPACIDADES E INCOMPATIBILIDADES

Capacidad. - Los miembros del Consejo Rector tendrán que ser socios de la cooperativa, con capacidad de obrar plena, y no estar sometidos a ninguna incompatibilidad de las que se regulan en el apartado siguiente.

Incapacidad e incompatibilidades. - No pueden ser miembros del Consejo Rector:

a) Los funcionarios y altos cargos públicos con funciones relacionadas directamente con las actividades de la Cooperativa.

b) Los que desempeñen o ejerzan por cuenta propia o ajena, actividades competitivas o complementarias a las de la Cooperativa, salvo autorización de la Asamblea General.

c) Los concursados y quebrados no rehabilitados, los legalmente incapacitados, los condenados a penas que lleven aneja la inhabilitación para el ejercicio de cargos públicos en tanto dure su condena, y a los que, por razón de su cargo, no puedan ejercer actividades económicas lucrativas.

d) El Director de la Cooperativa

Artículo 46.- FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO RECTOR

-El Consejo Rector deberá reunirse al menos una vez cada tres meses y siempre que lo convoque su Presidente, a iniciativa propia o a solicitud de cualquier consejero. Si esta solicitud no fuese atendida en el plazo de diez días podrá ser convocada por los consejeros que representen como mínimo un tercio del Consejo. Podrá convocarse a la reunión, sin derecho a

voto, al Director y demás técnicos de la Cooperativa, y a otras personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales.

- El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren personalmente a la reunión más de la mitad de sus componentes. Los Consejeros no podrán hacerse representar.

- Los acuerdos se adoptarán por más de la mitad de los votos válidamente expresados, excepto en los supuestos establecidos en la Ley y en estos Estatutos. Cada consejero tendrá un voto, siendo el del Presidente de calidad en el supuesto de empates.

- De los acuerdos del Consejo Rector levantará acta el Secretario, que firmarán, con este, el Presidente y otro asistente al Consejo, como mínimo. La ejecución de los acuerdos, cuando no se tome decisión en contra, será competencia del Presidente, en nombre del Consejo Rector, exhibiendo la certificación del acuerdo correspondiente.

- El ejercicio del cargo de miembro del consejo rector no da derecho a retribución. Los estatutos sociales pueden prever el pago de dietas o la compensación de los gastos o perjuicios que comporta el cargo, correspondiendo a la asamblea general la fijación de su cuantía.

Artículo 47.- EL PRESIDENTE DE LA COOPERATIVA

El Presidente del Consejo Rector, que lo es también de la Cooperativa, tendrá atribuida la representación legal de la misma.

En consecuencia, le corresponde:

- Representar a la Cooperativa judicial y extrajudicialmente, en toda clase de actos, negocios jurídicos, contratos, y en el ejercicio de todo tipo de acciones y excepciones, y actuar en nombre de la Sociedad ante toda clase de autoridades, organismos, tribunales, corporaciones y otros entes públicos y privados.

- Convocar y Presidir las sesiones y reuniones de la Asamblea General y las del Consejo Rector y dirigir los debates y deliberaciones de todos ellos.

- Velar por la ejecución de los acuerdos del Consejo Rector y ejecutarlos cuando esta función no esté delegada en otro cargo.

- Firmar con el Secretario las Actas de las sesiones, las certificaciones y demás documentos que se consideren de importancia para la Cooperativa.

- Cuantas otras funciones le deleguen la Asamblea General o el Consejo Rector o resulten de la Ley o de los presentes Estatutos.

Artículo 48.- EL VICEPRESIDENTE

Corresponde al Vicepresidente sustituir al Presidente en caso de ausencia, enfermedad o imposibilidad del mismo, y asumir las funciones que este le hubiera delegado.

En los casos de no haber Tesorero en la Cooperativa, auxiliar al Secretario en el ejercicio de sus funciones, sustituirlo interinamente en caso de ausencia o imposibilidad ocasional de éste, y asumir las funciones propias que el mismo le hubiere delegado.

No podrá el Vicepresidente sustituir simultáneamente las funciones de Presidente y Secretario.

Artículo 49.- EL SECRETARIO

Corresponde al Secretario:

-Llevar al día y custodiar el Libro Registro de Socios y el Libro Registro de Aportaciones Sociales, así como el Libro de Actas de la Asamblea General y el del Consejo Rector.

- Librar certificaciones autorizaciones con el visto bueno del Presidente con referencia a los Libros y documentos sociales.

- Efectuar las notificaciones que sean procedentes de los acuerdos adoptados por la Asamblea General y por el Consejo Rector.

-Cualquier otra función derivada de su cargo.

Artículo 50.- EL TESORERO

Custodiará los fondos de la Cooperativa, respondiendo de las cantidades de las que se haya hecho cargo.

Auxiliará al Secretario en el ejercicio de sus funciones, lo sustituirá interinamente en caso de ausencia o imposibilidad ocasional de éste, y asumirá las funciones propias que el mismo le hubiere delegado.

Artículo 51.- DELEGACIÓN DE FACULTADES DEL CONSEJO RECTOR

El Consejo Rector, mediante el voto favorable de dos tercios de sus componentes, podrá designar de su seno a uno de sus miembros como Consejero Delegado, o a varios de ellos formando una Comisión Ejecutiva. En el acuerdo, que deberá inscribirse en el Registro de Cooperativas, se hará constar la enumeración particularizada de las facultades que se deleguen o bien que la delegación comprende todas las legal y estatutariamente delegables, y también en su caso, las que el Consejo tenga conferidas por la Asamblea con el carácter de subdelegables, conservando en todo caso el Consejo con carácter exclusivo las siguientes facultades:

- Fijar las directrices generales de la gestión

- Controlar permanentemente el ejercicio de las facultades delegadas.

- Presentar a la Asamblea General Ordinaria las cuentas del ejercicio, el informe de gestión y la propuesta de distribución o asignación de los excedentes y de imputación de las pérdidas.

- Prestar avales y fianzas y garantías reales a favor de otras personas
- Otorgar poderes generales

Artículo 52.- EL DIRECTOR

El Consejo Rector podrá designar un Director, que representará a la Cooperativa en todos los asuntos relativos al giro o tráfico de esta. Su nombramiento deberá otorgarse en escritura de poder autorizada por Notario que deberá ser inscrita en el Registro de Cooperativas.

Podrá ser nombrado Director de la Cooperativa la persona física o jurídica no sometidos a prohibición, incapacidad o incompatibilidad alguna, designada por el Consejo Rector de la Cooperativa mediante el voto favorable de dos tercios de sus componentes.

El Director no podrá ser miembro del Consejo Rector.

CAPITULO V MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 53.- MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

Los Estatutos Sociales de la Cooperativa pueden ser modificados por acuerdo de la Asamblea General, con los requisitos que establece la Ley, el cual deberá inscribirse en el Registro de Cooperativas mediante documento público.

El acuerdo de cambio de denominación, cambio de domicilio y de modificación de objeto social se anunciará previamente a su inscripción en el Registro de Cooperativas, en un diario de gran difusión en el ámbito de actuación de la Cooperativa.

Artículo 54.- DISOLUCIÓN DE LA COOPERATIVA

La Cooperativa quedará disuelta y entrará en liquidación, salvo en los casos de fusión, transformación y escisión, por las causas siguientes:

- a) Finalización del objeto social o imposibilidad de realizarlo.
- b) La paralización de los órganos sociales.
- c) Reducción del número de socios por debajo del mínimo legal necesario para constituir la Cooperativa, si no se reconstituye en el período de un año.
- d) Reducción de la cifra del capital social por debajo del mínimo establecido en los Estatutos, si se mantiene así durante un año, salvo que se reduzca la cifra estatutaria. Así como la reducción del capital social por debajo del capital mínimo legal, si no se restituye en el mismo plazo.
- e) Fusión y escisión

f) Acuerdo de la Asamblea General con el voto favorable de dos tercios de los socios presentes o representados.

g) Acuerdo de la Asamblea general adoptado como consecuencia de la declaración de la cooperativa en situación concursal por el voto de la mayoría de los socios presentes y representados.

h) La descalificación de la Cooperativa, de acuerdo con la Ley

i) Cualquier otra causa contemplada en la Ley

El acuerdo de disolución deberá inscribirse en el Registro de Cooperativas y publicarse en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en un Diario de gran difusión en el territorio del domicilio social o ámbito de actuación.

Artículo 55.- LIQUIDACIÓN

La liquidación correrá a cargo de los socios liquidadores que, en número de tres, habrá de elegir la Asamblea en el mismo acuerdo de disolución o en el plazo de un mes. Las operaciones serán efectuadas por los liquidadores atendiendo a las normas legales en vigor.

En cualquier momento, la Asamblea General podrá adoptar un acuerdo, con los requisitos y mayorías establecidos para la modificación de los Estatutos sociales, de reactivación de la Cooperativa, siempre que aún no se haya distribuido el haber social líquido y desaparezca la causa que motivó la disolución.

Artículo 56.- ADJUDICACIÓN DEL HABER SOCIAL

Los liquidadores harán inventario y balance inicial de liquidación, procediendo a la realización de los bienes sociales y al pago de las deudas. A continuación, satisfarán a cada socio el importe de su cuota o aportación líquida actualizada, comenzando por las aportaciones voluntarias y siguiendo con las obligatorias. Por último, destinará el haber líquido resultante a la Unión o Federación a la que esté asociada la Cooperativa.

Artículo 57.- EXTINCIÓN

La Cooperativa quedará extinguida con su cancelación en el Registro de Cooperativas, mediante documento público que incorporará el acuerdo de la Asamblea General de la cooperativa aprobado el balance final de liquidación y las operaciones de ésta.

CAPITULO VI DE LAS SECCIONES

Artículo 58.- DE LAS SECCIONES

Cada una de las Secciones constituidas por una o varias fases o promociones, desarrollarán, única y exclusivamente, aquella actividad económica y social derivada de la promoción de dicha Sección o Fase.

El Consejo Rector de la Cooperativa acordará las secciones a constituir, de acuerdo con las fases o promociones a desarrollar, necesarias para el buen funcionamiento y desarrollo de la Cooperativa.

Artículo 59.- INCORPORACIÓN DE SOCIOS A LAS SECCIONES

Podrán adherirse a las distintas Secciones todos los Socios de la Cooperativa que así lo soliciten por estar interesados en un inmueble (vivienda, despacho, oficina, local, plaza de aparcamiento e instalaciones complementarias) específico de la Sección. Su admisión se realizará en la forma que señalen los presentes Estatutos para el ingreso de Socios a la Cooperativa.

Desde el momento de la incorporación del socio a la Sección, se tomará la correspondiente anotación en el libro registro de socios adscritos a esta, que necesariamente llevará cada una de las Secciones de la Cooperativa.

Artículo 60.- OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDAD DE LOS SOCIOS ADSCRITOS A LAS SECCIONES

Todo socio incorporado a una Sección deberá participar en la actividad específica de la misma en la forma y cuantía establecida por los Estatutos y en los acuerdos de la Asamblea de Socios de la Sección, y en su caso asumir las garantías a que viniere obligado. Todo ello en función de los proyectos y presupuestos y en la proporción económica que corresponda, según la financiación de la promoción a que pertenezca.

La responsabilidad de los Socios incorporados a las Secciones estará limitada al importe de su participación en el capital social de la Cooperativa, extendiéndose a los compromisos que, de modo expreso y concreto, hubiese asumido.

En caso de que la cooperativa tenga que hacer frente a las responsabilidades contractuales o extracontractuales derivadas de la actuación de una Sección, aquélla podrá repetir contra los socios integrados en ésta, exigiendo el efectivo desembolsado de las aportaciones comprometidas o las garantías presentadas.

Artículo 61.- ORGANOS DE LAS SECCIONES

Son órganos de la Sección:

- a) La Asamblea General de socios de la Sección
- b) El Consejo Rector de la Cooperativa
- c) La Comisión Consultiva, en su caso.
- d) El Director

Artículo 62.- ASAMBLEA DE SOCIOS DE SECCIÓN

La Asamblea de Socios de la Sección, constituida por los socios adscritos a la misma debidamente reunidos, adoptada por mayoría acuerdos obligatorios para todos ellos, que constituyen dentro de su competencia la máxima expresión de la voluntad de la misma y sirven de base a la autonomía de gestión de la que goza cada una de las Secciones.

La Asamblea General de Socios de la Sección tomará acuerdos obligatorios en materias que la Ley no considere de competencia exclusiva de otros órganos sociales.

De las sesiones de la Asamblea de Socios de la Sección, se levantará la correspondiente acta, que será incorporada a un libro de Actas especial para cada una de las Secciones.

Los acuerdos de la Asamblea de Socios de la Sección podrán ser suspendidos por la primera Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, de la Cooperativa que se celebre con posterioridad a aquélla, haciendo constar los motivos por los que los considera impugnables o contrarios al interés general de la Cooperativa. El acuerdo de suspensión tendrá efectos inmediatos, sin perjuicio de que puedan ser impugnados según lo establecido en la Ley.

Artículo 63.- DE LA COMISIÓN CONSULTIVA

a) La Comisión Consultiva es el órgano de asesoramiento del Consejo Rector en las decisiones sobre el giro y tráfico de la Sección, así como emanadas de la Asamblea General de Socios de la Sección.

b) Se compone de tres miembros, que serán un Presidente, un Secretario y un vocal. El Presidente de la Cooperativa es el Presidente de la Comisión Consultiva y ostenta la representación y gobierno de la Sección y la Presidencia de la Asamblea de la Sección. Para cubrir los restantes cargos el Consejo Rector de la Cooperativa designará un miembro y la Asamblea General de la Sección otro.

c) En todo lo no previsto en este artículo será de aplicación a la Comisión Consultiva lo dispuesto en estos Estatutos para el Consejo Rector.

Artículo 64.- CONTABILIDAD Y DOCUMENTACIÓN

Las Secciones llevarán contabilidad independiente, sin perjuicio de la general de la Cooperativa. En cualquier caso el cierre de ejercicio económico en las mismas deberá coincidir necesariamente con el de aquella.

Además de los libros de contabilidad que resulten obligatorios, cada una de las Secciones deberá llevar un libro registro de socios adscritos a la misma, un libro de registro de aportaciones adicionales a la Sección, en su caso, y los libros de Actas de la Asamblea de Socios de la Sección.

Artículo 65.- RESPONSABILIDAD DE LAS SECCIONES

Del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la actividad de la sección, responden en primer lugar las aportaciones hechas o prometidas y las garantías prestadas por los socios integrados en la sección. Esta condición constará necesariamente en los contratos celebrados

con terceros, consintiendo estos en no perseguir directamente o inmediatamente los demás bienes de la cooperativa.

Artículo 66.- EXCEDENTES E IMPUTACIÓN DE PÉRDIDAS

La Asamblea General de la Cooperativa a propuesta del Consejo Rector, deberá repartir los excedentes netos o imputar pérdidas que resulten de la contabilidad general de la Cooperativa, teniendo en cuenta el resultado económico de cada una de las Secciones, de forma tal, que los posibles retornos o liquidaciones de deuda de cada socio se efectúen teniendo así mismo en cuenta cada una de las actividades que hubieren podido generarlos.

Artículo 67.- SUPLETORIEDAD

En lo no regulado expresamente en ese capítulo para las distintas Secciones serán de aplicación, con carácter supletorio, las normas establecidas en estos Estatutos.

CAPITULO VII ARBITRAJE COOPERATIVO

Artículo 68.- CLAUSULA COMPROMISORIA

La solución de las cuestiones litigiosas y reclamaciones que puedan surgir entre la cooperativa y sus socios se someterán, agotada la vía interna societaria, al Arbitraje Cooperativo, de derecho, regulado por la Ley Cooperativas Comunidad Valenciana, y Decreto 206/2017, de 15 de diciembre, del Consell, por el que se regula el Consejo Valenciano del Cooperativismo, en todos los supuestos en que no estén expresamente prohibido, con el compromiso expreso de la cooperativa y de sus socios de cumplir el laudo que en su día se dicte.