

ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD COOPERATIVA “VIVIENDA COLABORATIVA EL CHINJO, SOCIEDAD COOPERATIVA CANARIA”

ÍNDICE

PREÁMBULO	3
CAPÍTULO I	
DENOMINACIÓN, DOMICILIO, ÁMBITO TERRITORIAL, SITIO WEB, COMUNICACIONES, PRINCIPIOS, OBJETO, ACTIVIDAD Y DURACIÓN.	
Artículo 1.- Denominación.	4
Artículo 2.- Domicilio Social.	4
Artículo 3.- Ámbito territorial de actuación.	4
Artículo 4.- Sitio web corporativo y publicaciones. Comunicaciones por medios electrónicos.	4
Artículo 5.- Cooperativa sin ánimo de lucro.	5
Artículo 6.- Principios.	5
Artículo 7.- Objeto Social.	6
Artículo 8.- Actividades y Servicios.	6
Artículo 9.- La actividad cooperativizada.	7
Artículo 10.- Duración.	8
CAPÍTULO II	
DE LAS PERSONAS SOCIAS	
Artículo 11.- Clases de personas socias.	8
Artículo 12.- Prestadores de servicios a la Cooperativa.	9
Artículo 13.- Requisitos para ser personas socias.	10
Artículo 14.- Procedimiento de admisión.	11
Artículo 15.- Derechos de las personas socias.	12
Artículo 16.- Obligaciones de las personas socias.	14
Artículo 17.- Baja voluntaria.	17
Artículo 18.- Baja obligatoria.	18
Artículo 19.- Consecuencias de la baja.	19
Artículo 20.- Normas de disciplina social.	20
Artículo 21.- Sanciones.	21
Artículo 22.- Procedimiento sancionador.	21
Artículo 23.- Procedimiento de expulsión.	22
CAPÍTULO III	
REPRESENTACIÓN Y GESTIÓN DE LA SOCIEDAD COOPERATIVA	
Artículo 24.- Órganos Sociales.	23
Artículo 25.- Asamblea General. Concepto y tipos.	23
Artículo 26.- Competencias de la Asamblea General.	23
Artículo 27.- Convocatoria de la Asamblea General.	24
Artículo 28.- Constitución y funcionamiento de la Asamblea General.	25
Artículo 29.- Acta de la Asamblea General.	26
Artículo 30.- Derecho de voto.	27
Artículo 31.- Adopción de acuerdos.	27
Artículo 32.- Impugnación de acuerdos de la Asamblea General.	28
Artículo 33.- El Consejo Rector: naturaleza y competencias.	28
Artículo 34.- Composición, nombramiento y competencias de los miembros del Consejo Rector.	29



Artículo 35.- Incapacidades e incompatibilidades del Consejo Rector.	30
Artículo 36.- Responsabilidad de los miembros del Consejo Rector.	30
Artículo 37.- Conflicto de intereses.	30
Artículo 38.- Organización, funcionamiento y mandato del Consejo Rector.	31
Artículo 39.- Vacantes, renuncias, ceses y retribución del Consejo Rector.	31
Artículo 40.- Impugnación de acuerdos del Consejo Rector.	32
Artículo 41.- La Intervención. Naturaleza y competencias.	32
CAPÍTULO IV	
RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA COOPERATIVA	
Artículo 42.- Responsabilidad de las personas socias y de la Cooperativa.	33
Artículo 43.- El capital social.	33
Artículo 44.- El capital social mínimo.	34
Artículo 45.- Aportaciones Obligatorias.	34
Artículo 46.- Aportaciones de las nuevas personas socias.	35
Artículo 47.- Aportaciones voluntarias.	35
Artículo 48.- Cuotas de Ingreso y periódicas.	35
Artículo 49.- Remuneración de las aportaciones.	35
Artículo 50.- Actualización de las aportaciones.	36
Artículo 51.- Transmisión de las aportaciones.	36
Artículo 52.- Transmisión del derecho de uso.	36
Artículo 53.- Reembolso de las aportaciones.	37
Artículo 54.- Participaciones especiales.	38
Artículo 55.- Otras financiaciones.	38
Artículo 56.- Fondo de Reserva Obligatorio.	38
Artículo 57.- Fondo de Educación y Promoción.	39
Artículo 58.- Fondo de Reserva Voluntario de Solidaridad.	39
Artículo 59.- Ejercicio económico.	40
Artículo 60.- Determinación de los resultados del ejercicio económico.	40
Artículo 61.- Aplicación de los excedentes.	40
Artículo 62.- Imputación de las pérdidas.	41
Artículo 63.- Actividad Económica y Financiera.	41
Artículo 64.- Control de movimiento de salida de dinero.	42
CAPÍTULO V	
DOCUMENTACIÓN SOCIAL Y CONTABILIDAD	
Artículo 65.- Documentación social.	43
Artículo 66.- Contabilidad, cuentas anuales y auditoría de cuentas.	43
CAPÍTULO VI	
DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD COOPERATIVA	
Artículo 67.- Causas de disolución.	44



PREÁMBULO

Las personas socias constituyen esta Sociedad Cooperativa con el deseo de acceder a una vivienda digna, asequible y accesible, de forma no especulativa, y que ese deseo sea una opción viable y real tanto para personas jóvenes como para personas mayores, con el objetivo de paliar la soledad no deseada así como posibilitar la vida en un hábitat amigable en el que compartir servicios, recursos y actividades.

Este modelo está reconocido legalmente como viviendas colaborativas en cesión de uso en la que la propietaria del espacio, tanto común como privativo, es la Sociedad Cooperativa.

Para dar impulso a este proyecto es importante respetar los valores y principios recogidos en la Alianza Cooperativa Internacional, destacando el principio de adhesión voluntaria y abierta, gestión democrática, participación económica de sus miembros, autonomía e independencia e interés por la comunidad.

Esta sociedad cooperativa interactúa de forma activa con su entorno inmediato. Del mismo modo nuestra cooperativa se nutre y a la vez alimenta, el movimiento de viviendas colaborativas tanto a nivel nacional como a nivel canario.



CAPÍTULO I

DENOMINACIÓN, DOMICILIO, ÁMBITO TERRITORIAL, SITIO WEB, COMUNICACIONES, PRINCIPIOS, OBJETO, ACTIVIDAD Y DURACIÓN.

Artículo 1.- Denominación.

Con la denominación de VIVIENDA COLABORATIVA EL CHINIJO SOCIEDAD COOPERATIVA CANARIA (en adelante, la Cooperativa), se constituye una sociedad cooperativa integral de Vivienda y de Consumidores y Usuarios sin ánimo de lucro, con plena capacidad jurídica y con responsabilidad limitada de sus personas socias, sujeta a los principios y disposiciones de estos Estatutos, de la Ley 4/2022, de 31 de octubre, de Sociedades Cooperativas de Canarias y la legislación específica aplicable en función de la actividad empresarial que desarrolle.

Estos estatutos podrán ser desarrollados mediante un reglamento de régimen interno (en adelante, RRI).

Cuando en los presentes estatutos aparezca el término “Ley”, sin especificar, deberá entenderse referido a la Ley 4/2022, de 31 de octubre.

Artículo 2.- Domicilio Social.

La Cooperativa fija su domicilio en Pasaje El Tanquillo nº 14, Cardones, CP 35415, municipio de Arucas, Provincia de Las Palmas.

La Cooperativa podrá trasladar su domicilio a cualquier municipio de la Comunidad Autónoma Canaria, previo acuerdo de la Asamblea General. Si dicho traslado se realiza dentro del mismo municipio bastará con el acuerdo del Consejo Rector.

El acuerdo de traslado, elevado a público, será presentado en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias (en adelante, el Registro) para su preceptiva inscripción.

Artículo 3.- Ámbito territorial de actuación.

La Cooperativa desarrollará su actividad societaria en la Comunidad Autónoma de Canarias.

Artículo 4.- Sitio web corporativo y publicaciones. Comunicaciones por medios electrónicos.

1.- La Cooperativa podrá contar con página web para tareas de difusión e información general de sus fines y actividades. Además, podrá usar dicha página web como canal oficial de comunicación con las personas socias, con arreglo a lo establecido en la Ley.

2.- La Cooperativa podrá establecer comunicación con las personas socias, incluida la remisión de documentos, solicitud e información, a través de medios



electrónicos, previa aceptación por las mismas, con las garantías y según lo regulado en la Ley.

3.- Las inserciones que la Cooperativa haga en la web sólo tendrán efecto jurídico cuando la misma esté inscrita en el Registro.

Artículo 5.- Cooperativa sin ánimo de lucro.

Esta Cooperativa regirá su funcionamiento bajo las premisas exigidas para la calificación de entidad sin ánimo de lucro según recoge la Ley, por lo que expresamente se determina:

- a Que los excedentes o beneficios que puedan producirse en el ejercicio económico no podrán ser distribuidos entre sus personas socias, y se destinarán a la consolidación de la Cooperativa y la creación de empleo.
- b Que las aportaciones de las personas socias al capital social, tanto obligatorias como voluntarias, no podrán devengar un interés superior al interés legal del dinero, sin perjuicio de su posible actualización.
- c Que el desempeño de los cargos del Consejo Rector será de carácter gratuito, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan por los gastos en que puedan incurrir las personas que actúen como consejeras en el desempeño de sus funciones.
- d Que las retribuciones de las personas trabajadoras por cuenta ajena no podrán superar el ciento cincuenta por ciento de las retribuciones que, en función de la actividad y de la categoría profesional, establezca el convenio colectivo aplicable a la actividad que desarrolle al personal asalariado del sector.

Artículo 6.- Principios.

Los principios en los que se basa la Cooperativa son:

- 1.- La autogestión, la participación y la codecisión.
- 2.- La práctica del respeto, la aceptación y ayuda mutua de sus integrantes.
- 3.- La autonomía personal.
- 4.- Integración en el entorno y compromiso social.
- 5.- Actuaciones de promoción y difusión de condiciones de vida saludable y de calidad.

6.- Las relaciones humanas como fuente principal de bienestar donde se vivencie la generosidad, el buen humor y la consideración hacia las demás personas.

7.- La actividad de relación social y la independencia personal, acorde a sus necesidades, incrementando las superficies comunes y servicios, frente a la superficie privativa de alojamiento o vivienda.

8.- La atención integral y continuada hasta el final de la vida de las personas socias residentes y de quienes convivan habitualmente con ellas.

9.- Solidaridad ante situaciones de vulnerabilidad, dependencia y necesidad. En especial, ante situación de soledad en la vejez y pérdida de salud.

10.- La inclusión respecto a la diversidad cultural, económica, de género y generacional, y su interrelación a través de espacios comunes que enriquezcan la convivencia social.



11.- Democracia basada en la transparencia.

12.- Utilización de los servicios públicos de todo tipo (sociales, sanitarios, educativos, de transporte...) a los que se tenga derecho.

Artículo 7.- Objeto Social.

1.- La Cooperativa tiene como finalidades:

- a) Procurar vivienda en las mejores condiciones posibles para las personas socias y para quienes con ellas convivan (en adelante, Convivientes), ya sea mediante la rehabilitación y/o construcción de viviendas de interés social, así como locales, garajes, trasteros y otras edificaciones e instalaciones complementarias, junto a la creación y/o contratación de servicios y suministros complementarios para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, asequible y sostenible económica, social y medioambientalmente, constituyendo un sistema de organización comunitaria de la vivienda.
- b) Vivir en un hábitat amigable (entorno + relaciones + arquitectura) en el que compartir servicios, recursos y actividades. Para ello se creará un espacio 100% accesible que favorezca el apoyo mutuo, las relaciones de confianza y que permita organizar futuros cuidados cuando sean necesarios y hasta que la persona o la comunidad lo deseé o la necesidad desaparezca.

2.- En tanto a la Cooperativa de viviendas, tiene por objeto facilitar alojamiento a las personas socias y convivientes, de la mejor calidad y precio posible, en régimen de cesión de uso respecto de las viviendas, locales, aparcamientos o edificaciones complementarias, construidos o rehabilitados por terceros. Organizar su uso en particular con respecto a los elementos comunes, y regular y llevar a cabo su administración, conservación, rehabilitación y mejora.

Las viviendas, espacios anexos a las viviendas, locales y zonas comunes permanecerán en todo momento bajo la propiedad de la Cooperativa, teniendo las personas socias de vivienda y convivientes un derecho de uso sobre las mismas.

En tanto a la Cooperativa de consumidores y usuarios, tiene por objeto el suministro de bienes y servicios adquiridos a terceros o producidos por sí misma para facilitar el uso o consumo de las personas socias y convivientes, dirigidos a procurar la calidad de vida y la autonomía de las personas usuarias.

También constituye el objeto de la Cooperativa desarrollar actuaciones de educación, formación, asistencia, atención integral y continuada respondiendo a la dependencia y los cuidados -dentro de las posibilidades de la Cooperativa-, representación y defensa de las personas socias.

Artículo 8.- Actividades y Servicios.

Para el cumplimiento del objeto social, esta Cooperativa tendrá personalidad jurídica en todos sus actos y contratos, pudiendo realizar las siguientes actividades y servicios:

1.- Adquirir y reformar edificaciones. Adquirir, parcelar y urbanizar terrenos. Promover la construcción de las viviendas, locales, garajes y zonas comunes, así como de su conservación, mantenimiento y mejora, y en general desarrollar



cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.

2.- Adquirir, poseer, arrendar, disponer y administrar bienes y derechos, contraer obligaciones, ejercitar acciones judiciales con sujeción a las leyes. Igualmente podrá concertar toda clase de ayudas, subvenciones y/o auxilios económicos, fianzas, avales y préstamos, con o sin garantía hipotecaria, y en general efectuar cuantas gestiones y operaciones requiera la realización de sus fines y tiendan al interés de las personas socias. Conservará y administrará los inmuebles, elementos, zonas comunes y servicios complementarios, según determine la Asamblea, contratando los servicios y suministros necesarios para la utilización de los mismos.

3.- Gestionar y/o suministrar agua, energía, tratamiento de residuos, comunicación, movilidad, manutención y adaptación a la diversidad funcional de las personas.

4.- Producir energía eléctrica a través de medios alternativos.

5.- Administrar y garantizar el buen funcionamiento de los bienes y servicios sobre los que la Cooperativa ejerce la titularidad.

6.- Realizar el cobro de amortizaciones, intereses y cuotas a las personas socias, para financiar el desarrollo del objeto social.

7.- Ofrecer servicios de comidas y limpieza.

8.- Organizar actividades culturales, recreativas, de ocio, deportivas y cualesquiera otras, promoviendo una vida activa y una integración social plena.

9.- Constituirse en representante legitimado ante las administraciones pertinentes para elevar las demandas e inquietudes que sean de derecho e interés de las personas socias y convivientes.

10.- Gestionar servicios asistenciales relacionados con la prevención y atención a la dependencia, así como promoción personal, cultural y cuidados personales, con el objetivo de mejorar las condiciones de vida en todas las etapas.

11.- Promover servicios que posibiliten la permanencia de las personas en sus domicilios y cualquier otro que permita su desarrollo integral.

13.- Promover servicios de asesoramiento, formación, fomento y puesta en práctica de los fines y objetivos recogidos en estos estatutos.

Artículo 9.- La actividad cooperativizada.

La actividad cooperativizada de las personas socias se divide en dos etapas: durante la adquisición de terrenos y la construcción de viviendas, o bien la adquisición y reforma de un edificio y una vez construidas y adjudicadas las viviendas

1.- Durante la primera etapa, la actividad cooperativizada de las personas socias consistirá en cumplir las obligaciones económicas establecidas en Asamblea para estos fines.

2.- Una vez construidas y adjudicadas las viviendas, la actividad cooperativizada consistirá en ocuparlas como residencia habitual durante un mínimo de ocho meses a lo largo del año natural y cumplir con las obligaciones económicas establecidas en el contrato de adjudicación y utilizar los bienes y servicios que proporcione la Cooperativa en la cuantía mínima aprobada por la Asamblea. El RRI



establecerá las excepciones al cumplimiento del periodo mínimo de residencia habitual de ocho meses.

3.- Cada persona socia recibirá el derecho de uso sobre una vivienda y/o local mediante un contrato de adjudicación de naturaleza obligatoria. Este derecho es personal e intransmisible inter vivos, y no puede ser compartido por diferentes personas socias, aunque pertenezcan a la misma unidad de convivencia. En ningún caso la atribución del derecho de uso tendrá naturaleza real y, por tanto, no será inscribible en el Registro de la Propiedad, ni podrá ser gravado, pignorado o enajenado por la persona socia.

4.- La persona socia aceptará las condiciones asociadas a la promoción y cumplirá con las obligaciones derivadas, como las aportaciones para financiar la construcción, los pagos periódicos por el derecho de uso y los gastos de funcionamiento y mantenimiento.

5.- El derecho de uso sobre las viviendas y locales se extinguirá en caso de baja o expulsión de la persona socia.

6.- Este derecho incluye el uso de espacios y equipamientos comunitarios según las normas establecidas en el RRI.

7.- Por otro lado, la actividad cooperativizada de las personas socias de consumo implica la adquisición, consumo y uso de bienes y servicios ofrecidos por la cooperativa, excluyendo viviendas, locales y elementos comunes, en la cuantía mínima aprobada por la Asamblea.

8.- La cooperativa puede desarrollar esta actividad con terceras personas no socias hasta un máximo del 50% establecido para las actividades de consumo. Además, puede arrendar locales, aparcamientos o edificaciones complementarias a terceras personas no socias. El destino del importe obtenido será acordado por la Asamblea General.

Artículo 10.- Duración.

La sociedad se constituye por tiempo ilimitado.

CAPÍTULO II

DE LAS PERSONAS SOCIAS

Artículo 11.- Clases de personas socias.

1.- Persona Socia Integral de Vivienda y Consumo.

Podrán ser Personas Socias Integrales de Vivienda y Consumo de la Cooperativa (en adelante Socias Integrales) todas las personas físicas, mayores de edad, que precisen alojamiento para sí y sus convivientes, siempre que se acepten y se adapten a los principios básicos de la Cooperativa y acepten y se comprometan a cumplir sus Estatutos, el RRI y los acuerdos aprobados por la Asamblea.

Las Socias Integrales tienen plenos derechos y obligaciones recogidos en estos Estatutos respecto de la vivienda, o en su caso local, los elementos comunes; así



como de los servicios de consumo que ofrezca la Cooperativa. El número de Socias Integrales será, como máximo, igual al número de viviendas en promoción o efectivamente construidas por la Cooperativa estableciéndose, además, un máximo de una Socia Integral por cada vivienda.

Será considerada persona conviviente la persona que, sin ostentar la condición de Socia Integral, convive habitualmente con ésta en la vivienda. Se entiende como convivencia habitual cuando ambas hacen uso de la vivienda durante un mínimo de ocho meses al año, salvo causa justificada admitida, de forma motivada, por el Consejo Rector.

2.- Persona Socia Expectante.

Tendrán la consideración de Personas Socias Expectantes (en adelante Expectantes) aquellas que, habiendo sido admitidas como personas socias y efectuando la suscripción de su aportación obligatoria al capital social, aún no están adscritas a una promoción, quedando a la espera de que eventualmente se produzca tal circunstancia, en los siguientes supuestos:

- a) Por existir más personas socias que viviendas construidas o en promoción.
- b) Por permanecer a la espera del lanzamiento de una promoción que, por localización, condiciones económicas, tipología, etc., sea de su interés.
- c) Por permanecer a la espera de que quede una vivienda libre.

Las Expectantes figurarán inscritas con tal carácter en el libro registro de personas socias.

3.- Persona Socia de Consumo.

Las personas socias de consumo (en adelante Consumidoras) son aquellas personas físicas que tienen plenos derechos y obligaciones recogidos en estos Estatutos respecto al uso o consumo de los bienes y servicios, que preste la Cooperativa a excepción de la vivienda o, en su caso local, así como los elementos comunes.

4.- Personas socias Colaboradoras.

Las personas socias colaboradoras (en adelante Colaboradoras) son aquellas personas físicas o jurídicas, que sin poder desarrollar o participar en la actividad cooperativizada, realizan la actividad de contribuir al cumplimiento de los objetivos y fines de la misma mediante aportaciones al capital; para cualquier otra actividad tendrán la consideración de tercera persona no socia. Del mismo modo, las Socias Integrales y las Consumidoras que causen baja justificada y obligatoria podrán adquirir la condición de Colaboradora, sin que en este caso sea preciso suscribir nuevas aportaciones al capital social.

Artículo 12.- Prestadores de servicios a la Cooperativa.

1.- Para el cumplimiento de su objeto social y fines, la Cooperativa podrá recurrir tanto a la contratación de empresas como de personas trabajadoras por cuenta ajena.

2.- En ningún caso, ni dichas empresas, aunque se trate de empresarios individuales, ni los trabajadores por cuenta ajena, tendrán la consideración de personas socias. En el supuesto de que una persona socia sea además



trabajadora por cuenta ajena de esta cooperativa, ambas situaciones se considerarán independientes la una de la otra.

3.- Las retribuciones de las personas trabajadoras por cuenta ajena no superarán una cantidad equivalente al 150 por ciento de las que establezca, para la actividad desarrollada, el convenio colectivo aplicable en el sector de que se trate.

Artículo 13.- Requisitos para ser personas socias.

1.- Para acceder a la condición de Socias Integrales de esta Cooperativa en el momento de la constitución son:

- a) Ser mayor de edad.
- b) Formar parte de la relación de personas promotoras expresada en la escritura de constitución de la Cooperativa.
- c) Aceptar los principios, objeto social y fines descritos en estos Estatutos.
- d) Suscribir la cuantía de la aportación obligatoria mínima para ser Socias Integrales y desembolsar el porcentaje del mismo fijado en el art. 45 de estos Estatutos.
- e) Comprometerse a no darse de baja voluntariamente, sin justa causa que califique la misma de justificada, hasta transcurridos desde su admisión al menos tres años.

2.- Para acceder a la condición de Socias Integrales después de su constitución tendrán que cumplir los siguientes requisitos:

- a) Ser admitida por el Consejo Rector, según el procedimiento establecido en estos Estatutos.
- b) Aceptar los principios, objeto social y fines descritos en estos Estatutos.
- c) Ser mayor de edad y tener menos de 66 años. El Consejo Rector podrá aceptar, de forma excepcional y motivada, edades superiores siempre que esta circunstancia no afecte la pervivencia de la Cooperativa.
- d) Que su estado físico, psíquico y mental les permita utilizar las instalaciones, bienes y servicios de la Cooperativa sin perjudicar a las demás usuarias. Que puedan valerse por sí mismas para la realización de actividades ordinarias de la vida diaria. No padecer trastornos de conducta que puedan perturbar la normal convivencia en el complejo de viviendas. Asimismo, no haber causado baja obligatoria ni ser deudora de otra Cooperativa en los últimos cinco años. A este efecto la persona socia presentará una declaración responsable por escrito manifestando estas circunstancias.
- e) Aceptar lo recogido en estos Estatutos y lo regulado en el RRI que lo desarrolle.
- f) Suscribir la cuantía de la aportación obligatoria mínima para ser persona socia y desembolsar el porcentaje del mismo fijado por la Asamblea General, con las condiciones establecidas en el art. 46 de estos Estatutos.
- g) Comprometerse a no darse de baja voluntariamente, sin justa causa que califique la misma de justificada, hasta transcurridos desde su admisión al menos tres años.
- h) Que exista vivienda disponible.

3.- Para acceder a la condición de Expectante.



Los mismos requisitos que para las Socias Integrales, a excepción de la existencia de vivienda disponible.

4.- Para acceder a la condición de Consumidora.

- a) Ser admitida por el Consejo Rector, según el procedimiento establecido en estos Estatutos.
- b) Aceptar los principios, objeto social y fines descritos en estos Estatutos.
- c) Que su estado físico, psíquico y mental les permita utilizar las instalaciones, bienes y servicios de la Cooperativa sin perjudicar a los demás usuarios. Que puedan valerse por sí mismas para la realización de actividades ordinarias de la vida diaria. No padecer trastornos de conducta que puedan perturbar la normal convivencia en el complejo de viviendas. Asimismo, no haber causado baja obligatoria ni ser deudora de otra Cooperativa en los últimos cinco años. A este efecto la persona socia presentará una declaración responsable por escrito manifestando estas circunstancias.
- d) Aceptar lo recogido en estos Estatutos y lo regulado en el RRI que lo desarrolle.
- e) Suscribir la cuantía de la aportación obligatoria mínima para ser persona socia y desembolsar el porcentaje de la misma fijado la Asamblea General, con las condiciones establecidas en el art. 46 de estos Estatutos.

5.- Para acceder a la condición de Colaboradora.

- a) Ser admitida por el Consejo Rector, según el procedimiento establecido en estos Estatutos.
- b) Aceptar los principios, objeto social y fines descritos en estos Estatutos.
- c) Suscribir la cuantía de la aportación obligatoria mínima para ser persona socia y desembolsar el porcentaje de esta fijado por la Asamblea General, en concordancia con lo dispuesto en el art. 46 de estos Estatutos.
- d) Aceptar lo recogido en estos Estatutos y lo regulado en el RRI que lo desarrolle.

Artículo 14.- Procedimiento de admisión.

Las personas que deseen unirse a la Cooperativa ya constituida deberán seguir un proceso de solicitud y evaluación:

1.- Solicitud de admisión:

- a) Deberá ser por escrito y dirigida al Consejo Rector.
- b) El Consejo Rector comunicará su decisión por escrito en un plazo máximo de tres meses, debidamente motivada. Si no se toma una decisión en este plazo, se entenderá que la solicitud ha sido aceptada.

2.- Recurso en caso de denegación:

- a) En caso de que la solicitud sea denegada, la persona solicitante tiene derecho a recurrir ante la Asamblea General en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo del Consejo Rector.
- b) La Asamblea General resolverá en su primera reunión, garantizando la audiencia de la persona solicitante.



c) La denegación de admisión debe estar debidamente justificada, sin discriminación por motivos raciales, de género, políticos, religiosos u otras circunstancias personales o sociales.

3.- Recurso contra el acuerdo de admisión:

a) El acuerdo de admisión puede ser recurrido ante la Asamblea General, a instancia de al menos un diez por ciento de las personas socias.

b) Este recurso debe presentarse dentro de los treinta días naturales siguientes a la publicación interna o notificación del acuerdo.

c) Mientras esté pendiente de resolución el recurso, la adquisición de la condición de persona socia quedará en suspenso.

d) La decisión se tomará en votación secreta, previa audiencia de la persona interesada.

Artículo 15.- Derechos de las personas socias.

1.- Las Socias Integrales tienen derecho a:

a) La adquisición, el consumo y el uso y disfrute de los bienes y servicios que la Cooperativa pone a disposición de las personas socias, incluida la vivienda o en su caso local, así como los elementos comunes. Este derecho se extiende además a las Convivientes, cuyo régimen de uso se establecerá en el RRI.

b) Usar y disfrutar de las viviendas, espacios anexos a las viviendas y zonas comunes que la Cooperativa tiene a disposición. Este derecho se extiende además a las Convivientes.

c) Adaptar, previa petición al Consejo Rector y su visto bueno, el interior de su vivienda y espacios anexos a la misma, a sus necesidades, gustos, preferencias o intereses sin que estos cambios puedan dañar la estructura, funcionalidad de la vivienda y la estética externa. Dichas adaptaciones correrán por cuenta de la Socia Integral comprometiéndose a retornar la vivienda a su estado original en caso de abandono de la misma, a menos que el Consejo Rector determine la permanencia de dichos cambios, en cuyo caso la Social Integral no tendrá derecho a solicitar retorno de los gastos realizados.

d) Que la Cooperativa se haga cargo de todas aquellas obras de mantenimiento y mejoras ordinarias y extraordinarias que sean necesarias para la conservación en buen estado y la rehabilitación tanto de los exteriores de la vivienda y sus espacios anexos, como de los elementos de uso común de las edificaciones.

La Cooperativa se hará cargo además de mantener el correcto funcionamiento de los servicios e instalaciones de uso común, de modo que siempre estén en condiciones de uso efectivo y adecuado.

e) Que la Socia Integral y Convivientes puedan dejar de hacer uso de la vivienda durante el tiempo regulado en el RRI por motivos personales, familiares, laborales y de formación. Durante este tiempo las Socias Integrales seguirán cumpliendo con sus obligaciones económicas hacia la Cooperativa.

Además, las Socias Integrales podrán solicitar, con causa justificada, al Consejo Rector la suspensión de sus obligaciones económicas hacia la Cooperativa, por el periodo de tiempo que no haga uso de su vivienda. Este periodo se contabilizará a efectos de pago por meses enteros. En esta circunstancia la Cooperativa podrá



hacer uso de la vivienda siempre en el marco del cumplimiento de sus fines. En caso de que el Consejo Rector deniege esta solicitud lo deberá hacer de forma motivada basándose exclusivamente en criterios económicos o legales.

Las Socias Integrales mientras hagan uso de esta suspensión no pueden ser miembros de los órganos sociales de esta Cooperativa.

f) Solicitar cambio de vivienda cuando alguna quede disponible antes de que sea ocupada por Expectantes. Asimismo, se podrán realizar permutes de viviendas entre Socias Integrales por mutuo acuerdo e informando previamente al Consejo Rector.

g) Ser asistidas, dentro de las posibilidades de la Cooperativa, en caso de enfermedad o dependencia sobrevenida, que les impida realizar sus actividades ordinarias en los bienes que utiliza de la Cooperativa o lugar que la misma tenga reservado a tal fin y respondiendo de los gastos que tal situación origine, según se establezca en el RRI.

h) La posibilidad de intercambio con otras personas socias de otras sociedades Cooperativas de vivienda colaborativa, según estos Estatutos y en el RRI.

2.- Las Consumidoras tienen derecho a:

La adquisición, el consumo y el uso y disfrute de los bienes y servicios que la Cooperativa pone a disposición de las personas socias a excepción de la vivienda o en su caso local, así como los elementos comunes. Este derecho se extiende además a las convivientes cuyo régimen de uso se establecerá en el RRI.

3.- Las Socias Integrales y las Consumidoras tienen derecho a:

a) Participar en la actividad económica, social y de servicios de la Cooperativa sin ninguna discriminación y en los términos establecidos en estos Estatutos, de conformidad con la clase de persona socia de que se trate.

b) Asistir y participar con voz y voto en la adopción de acuerdos de la Asamblea General y demás órganos sociales de los que formen parte, con las particularidades previstas a las diferentes clases de persona socia.

c) Ser elector/a y elegible para los cargos sociales.

d) Obtener información sobre cualquier aspecto de la marcha de la Cooperativa de acuerdo con lo establecido en la Ley y en estos Estatutos.

e) Darse de baja en la Cooperativa, cumpliendo los requisitos legales y estatutarios.

f) Solicitar el importe de la liquidación correspondiente a su aportación al capital social en los supuestos y términos previstos en estos Estatutos y en lo que la legislación vigente establezca.

g) Cualesquiera otros previstos en la Ley, en estos Estatutos, y en el RRI.

h) El acceso a la información de la Cooperativa podrá realizarse por cualquier medio técnico, informático o telemático que permitan las nuevas tecnologías de la información y la comunicación siempre que se garantice en dicha comunicación la identidad y, en su caso, cuando se trate de materia considerada por el Consejo Rector de especial trascendencia para la Cooperativa, su confidencialidad y autenticación.

i) Adquirir la condición de Colaboradora si causara baja voluntaria justificada o baja obligatoria como Socia Integral o como Consumidora, utilizando el importe de su liquidación de las aportaciones al capital social como aportación al capital social en la nueva condición de persona socia.



4.- Las Colaboradoras ostentarán los mismos derechos y obligaciones que la Socia Integral o la Consumidora, con las siguientes particularidades.

a) No participarán en la actividad cooperativizada con la Cooperativa.

Para participar en la actividad social y de servicios de la Cooperativa tendrán la consideración de tercera persona no socia.

b) No podrán superar en conjunto el 15% del total de votos de la Asamblea General. En caso de que el citado porcentaje sea un número decimal, el número de Colaboradoras será el número entero inferior.

c) No podrán formar parte de los órganos de gobierno de la Cooperativa.

d) Las aportaciones de las Colaboradoras y su retribución se sujetarán al régimen previsto para las aportaciones voluntarias, salvo el devengo de intereses, para lo que se estará a lo que en todo momento acuerde la Asamblea General y que nunca será superior al interés legal del dinero.

e) Las Colaboradoras no podrán desarrollar actividades en competencia con las que desarrolle la Cooperativa, salvo expresa autorización del Consejo Rector de la misma.

5.- Las Expectantes tendrán los mismos derechos que las Socias Integrales, con las siguientes particularidades:

a) No se le podrá exigir la entrega de cantidades para financiar el pago de viviendas o locales.

Para participar en la actividad social y de servicios de la Cooperativa tendrán la condición de tercera persona no socia. En caso de coincidir la figura de Expectante y Consumidora en una misma persona, la actividad cooperativizada será la desarrollada como Consumidora.

b) No podrán superar en conjunto el 20% del total de votos de la Asamblea General. En caso de que el citado porcentaje sea un número decimal, el número de votos será el número entero inferior.

c) No podrán formar parte de los órganos de gobierno de la Cooperativa.

Los derechos de las personas socias, sea cual sea su clase, solo se pueden suspender temporalmente como una modalidad de sanción, prevista en estos Estatutos, o de medida cautelar en un expediente sancionador. En ningún caso pueden quedar afectados el derecho de información, el derecho de voto en la asamblea general, ni los derechos que la Ley exceptúe.

Artículo 16.- Obligaciones de las Personas Socias.

1.- Las Socias Integrales tendrán las siguientes obligaciones:

a) No constituir cargas y gravámenes sobre la vivienda de la que ostente el derecho de uso.

b) Ocupar definitivamente la vivienda asignada en el plazo máximo de 9 meses. Este plazo se cuenta desde el día siguiente de la fecha de entrega de llaves y puede ser prorrogado por el Consejo Rector por motivos justificados.

c) Destinar la vivienda única y exclusivamente a residencia habitual y permanente. En caso de locales propiedad de la Cooperativa es necesario prestar su actividad con continuidad y regularidad, salvo en circunstancias excepcionales justificadas aprobadas por el Consejo Rector.

d) Notificar por escrito al Consejo Rector:



I. La composición de la unidad de convivencia, los cambios ocasionados en la composición de la unidad de convivencia, así como de las personas que no convivan habitualmente con ellas y que compartan temporalmente la vivienda, convivencia que no se puede efectuar en base a fines lucrativos o especulativos.

II. La intención de realizar obras de mejora, mantenimiento y conservación en el interior de las viviendas para su autorización.

e) No transformar el régimen de tenencia de la cesión de uso de la vivienda de duración indefinida en el régimen de tenencia de propiedad o similar.

f) Utilizar de forma adecuada los sistemas de energía, agua, residuos, movilidad y eficiencia energética tanto de la vivienda como del resto de edificaciones y servicios de la Cooperativa, de acuerdo con los fines de esta y las normas de su correcto funcionamiento establecidas en el RRI.

g) Hacerse cargo de todas aquellas obras de mantenimiento y conservación de carácter ordinario y extraordinario y las de mejora ordinarias que sean necesarias para la conservación en buen estado y la rehabilitación de los elementos de uso privativo de la vivienda, y de mantener en funcionamiento correcto los servicios e instalaciones de uso privativo, de modo que siempre estén en condiciones de uso efectivo y adecuado. Asimismo, a hacerse cargo de los gastos ordinarios y extraordinarios de funcionamiento, equipamiento, mantenimiento y conservación de los elementos de uso común de los que haga uso restringido.

h) Satisfacer el resarcimiento de los daños y perjuicios en los elementos de uso común del inmueble y/o en la vivienda que la Socia Integral o sus convivientes causen por el incumplimiento de la obligación de conservación, uso diligente y adecuado.

i) Utilizar los bienes y servicios que la Cooperativa pone a disposición de las personas socias, en las condiciones que determine el RRI, en su defecto, la Asamblea General. Además, no ceder a terceros los bienes y servicios que la Cooperativa proporciona a las personas socias.

j) Comprometerse a no darse de baja voluntariamente, sin causa que califique la misma de justificada, hasta transcurridos, al menos, tres años desde su admisión.

2.- Las Consumidoras tendrán las siguientes obligaciones:

a) Comunicar al Consejo Rector los cambios de domicilio, datos de contacto, así como cualquier circunstancia personal o familiar que pudiera afectar a la relación con la Cooperativa.

b) Utilizar los bienes y servicios que la Cooperativa pone a disposición de las personas socias, en las condiciones que determine el RRI o, en su defecto, la Asamblea General. Además, no ceder a terceros los bienes y servicios que la Cooperativa proporciona a las personas socias.

c) Comprometerse a no darse de baja voluntariamente, sin causa que califique la misma de justificada, hasta transcurridos, al menos, tres años desde su admisión

3.- Las Socias Integrales y las Consumidoras tendrán las siguientes obligaciones:

a) Cumplir lo establecido en la Ley, en estos Estatutos y en el RRI, así como los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la Cooperativa.

b) Aceptar los cargos sociales para los que fuese elegida, salvo causa justificada que impida su ejercicio.



c) Participar en la actividad cooperativizada, así como en todas aquellas actividades cuyo objeto sea el cumplimiento de los principios y fin social de la Cooperativa, en la forma establecida en estos Estatutos y en el RRI esta participación no es transferible, por lo que no puede ser delegada en una tercera persona.

d) Cumplir con las obligaciones económicas que le correspondan.

e) Abonar las cuotas periódicas aprobadas por la Asamblea General, así como satisfacer el pago de los servicios obtenidos de la Cooperativa, incluidos aquellos susceptibles de ser individualizados, para su uso y el uso de los convivientes, de conformidad con lo regulado en el RRI y con los criterios establecidos por la Asamblea en todo momento.

f) Comportarse con la debida consideración en sus relaciones con las demás personas socias, convivientes, el personal contratado y cualquier otra persona.

g) Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la Cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar los intereses legítimos de ésta.

h) Respetar, cuando tenga acceso a información sensible, la confidencialidad de los datos que utilice según establece la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y por las demás normativas que sean de aplicación.

i) No manifestarse públicamente en términos que impliquen deliberado desprecio social de la Cooperativa, de las personas socias o del cooperativismo en general.

j) Cumplir con el resto de las obligaciones legales o estatutariamente establecidas.

k) Contribuir con sus acciones a la solidaridad, apoyo mutuo y al co-cuidado del resto de cooperativistas.

4.- Las Colaboradoras tendrán las siguientes obligaciones:

a) Cumplir con las obligaciones económicas que le correspondan.

b) Comunicar al Consejo Rector los cambios de domicilio, datos de contacto, así como cualquier circunstancia personal o familiar que pudiera afectar a la relación con la Cooperativa.

c) No manifestarse públicamente en términos que impliquen deliberado desprecio social de la Cooperativa o del cooperativismo en general.

d) Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la Cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar los intereses legítimos de esta.

e) Cumplir lo establecido en la Ley, en estos Estatutos y en el RRI, así como los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la Cooperativa.

5.- Las Expectantes tendrán las siguientes obligaciones:

a) Cumplir con las obligaciones económicas que le correspondan.

b) Comunicar al Consejo Rector los cambios de domicilio, datos de contacto, así como cualquier circunstancia personal o familiar que pudiera afectar a la relación con la Cooperativa.

c) Participar en las reuniones, talleres y otras actividades acordadas por la Asamblea General que favorezcan la creación de vínculos afectivos en la Cooperativa.

d) No manifestarse públicamente en términos que impliquen deliberado desprecio social de la Cooperativa o del cooperativismo en general.



- e) Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la Cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar los intereses legítimos de ésta.
- f) Cumplir lo establecido en la Ley, en estos Estatutos y en el RRI, así como los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la Cooperativa.
- g) Comprometerse a no darse de baja voluntariamente, sin justa causa que califique la misma de justificada, hasta transcurridos, al menos, tres años desde su admisión.

Artículo 17.- Baja voluntaria.

1.- La persona socia, cualquiera que sea su clase, podrá causar baja voluntariamente en la Cooperativa mediante escrito dirigido al Consejo Rector con un preaviso de seis meses, cuyo cómputo surtirá efecto desde el momento que sea recibida por el Consejo Rector, recayendo la carga de la prueba sobre la persona socia.

2.- La calificación y la determinación de los efectos de la baja serán competencia del Consejo Rector, que deberá formalizarla en el plazo de tres meses, contado desde la fecha de efecto de la baja, mediante escrito motivado que deberá ser comunicado a la persona socia interesada. Transcurrido dicho plazo sin resolución del Consejo Rector, la persona socia podrá considerar su baja como justificada a los efectos de su liquidación y reembolso de las aportaciones al capital.

Si la persona socia estuviese disconforme con el acuerdo del Consejo Rector sobre la calificación y efectos de su baja voluntaria, podrá recurrir, en el plazo de un mes desde su notificación, ante la Asamblea General, que resolverá en la primera reunión que celebre, mediante votación secreta, y en el supuesto de no hacerlo, el recurso se entenderá estimado.

En todo caso, la resolución del recurso podrá ser impugnada ante el juez de primera instancia que resulte competente en el plazo de un mes desde su notificación, de conformidad con lo establecido en el punto 2 del art. 30 de la Ley.

3.- La baja voluntaria tendrá el carácter de justificada cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando la persona socia que haya salvado expresamente su voto o esté ausente y disconforme con cualquier acuerdo de la Asamblea General que implique la asunción de obligaciones o cargas gravemente onerosas no previstas en los Estatutos, mediante escrito dirigido al Consejo Rector dentro de los 40 días siguientes a la recepción del acuerdo.

b) Cuando la persona socia acrede, mediante prueba escrita (correo electrónico, certificaciones, actas...) presentada ante el Consejo Rector que la Cooperativa ha negado a la persona socia el ejercicio de sus derechos económicos y/o participativos.

4.- Se considerará como baja voluntaria no justificada, las siguientes:

a) Cuando la persona socia incumpla con el plazo de preaviso establecido.

b) Cuando la persona socia incumpla el plazo mínimo de permanencia. Este incumplimiento podrá dar lugar, al igual que el del plazo de preaviso, a exigir a la persona socia el cumplimiento de las actividades y servicios cooperativos en los términos en que venía obligada y, en su caso, la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.



Artículo 18.- Baja obligatoria.

1.- Las personas socias, cualquiera que sea su clase, causarán baja obligatoria cuando dejen de reunir los requisitos exigidos para ostentar tal cualidad y previa apertura de expediente, de acuerdo con lo previsto en la Ley y en estos Estatutos. En el caso de las personas socias expectantes, estas deberán ser dadas de baja obligatoria, cuando dejen de cumplir cualquiera de los requisitos previstos en el art. 13 de estos Estatutos.

2.- No serán causa de baja obligatoria de las Socias Integrales y, por tanto, podrán seguir siendo persona socia: la enfermedad o dependencia sobrevenida ni alcanzar la edad máxima requerida para ingresar en la Cooperativa. Tampoco causará baja obligatoria la persona socia que se acoja a la suspensión temporal recogida el art. 15.1.e); ni las personas socias que temporalmente no puedan ocupar la vivienda:

- a) Por razón de enfermedad o de incapacidad temporal.
- b) En virtud de una resolución judicial que atribuya el uso de la vivienda a alguno de los otros miembros de la unidad de convivencia, especialmente en casos de separación -matrimonial o de unión afectiva análoga-, divorcio o procedimientos sobre guarda y custodia de menores o incapaces.
- c) Por razones de movilidad laboral fuera de la isla donde esté ubicada la vivienda asignada.
- d) Por cualquier otra causa justificada, decidida por la Asamblea a propuesta del Consejo Rector.

No serán causa de baja obligatoria de las Consumidoras y, por tanto, podrán seguir siendo persona socia, la enfermedad o dependencia sobrevenida.

3.- La baja obligatoria será acordada por el Consejo Rector, previa audiencia de la persona interesada y/o tutor en caso de incapacidad legal de la misma. En cualquier caso, la notificación a la persona socia y/o tutora de la apertura del expediente de baja obligatoria se formulará mediante escrito motivado, en el que se concederá al socio/a el preceptivo trámite de audiencia, a fin de que en el plazo de los 15 días hábiles siguientes al de la notificación del inicio del expediente, formule las alegaciones que estime oportunas.

4.- Si la persona socia estuviese disconforme con el acuerdo del Consejo Rector sobre la calificación y efectos de su baja obligatoria, podrá recurrir, por el mismo procedimiento establecido para la impugnación del acuerdo del Consejo Rector sobre la calificación y efectos de la baja voluntaria.

5.- El acuerdo del Consejo Rector no será ejecutivo hasta que se notifique la ratificación de la baja por la Asamblea General, o haya transcurrido el plazo para recurrir ante la misma sin haberlo hecho. La persona socia conservará su derecho de voto en la asamblea general mientras el acuerdo no sea ejecutivo.

6.- La baja obligatoria siempre tendrá la consideración de justificada, salvo que la pérdida de los requisitos sea consecuencia de la voluntad de la persona socia de incumplir sus obligaciones con la Cooperativa o de beneficiarse indebidamente con su baja obligatoria.



Artículo 19. Consecuencias de la baja.

1.- En caso de baja de la persona socia, esta o sus causahabientes, en su caso, tienen derecho al reembolso de las aportaciones al capital social, cuya liquidación se hará según el balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, sin que puedan efectuar deducciones, salvo las que se señalan en los siguientes números dos y tres de este apartado.

2.- Del valor acreditado de las aportaciones se deducirán las pérdidas imputadas e imputables a la persona socia, reflejada en el balance de cierre del ejercicio en que se produzca la baja, ya correspondan a dicho ejercicio o provengan de otros anteriores y estén sin compensar. El Consejo Rector tendrá un plazo de tres meses desde la fecha de aprobación de las cuentas del ejercicio en que haya causado baja la persona socia, para proceder a efectuar el cálculo del importe a retomar de sus aportaciones, que le deberá ser comunicado. La persona socia disconforme con el resultado de dicho acuerdo podrá impugnarlo según lo dispuesto en el art. 30 de la Ley.

3.- Del valor acreditado de las aportaciones obligatorias el Consejo Rector podrá acordar una deducción de hasta el quince por ciento (15%) en caso de incumplimiento del periodo mínimo de permanencia establecido en estos Estatutos.

4.- El plazo para hacer efectivo el reembolso no podrá exceder de cinco años a partir de la fecha de la baja. En caso de fallecimiento de la persona socia, el plazo de reembolso a los causahabientes no podrá ser superior a un año desde que el hecho causante se ponga en conocimiento de la Cooperativa.

5.- Para las aportaciones previstas en el art. 43.1.b) los plazos señalados en el párrafo anterior se computarán a partir de la fecha en la que el Consejo Rector acuerde el reembolso.

6.- Las cantidades pendientes de reembolso no serán susceptibles de actualización, pero darán derecho a percibir el interés legal del dinero, que deberá abonarse anualmente junto con, al menos, una quinta parte de la cantidad a reembolsar desde que se tome el acuerdo de reembolso.

7.- Cuando las personas socias titulares de aportaciones previstas en el art. 43.1.b) hayan causado baja, el reembolso que, en su caso, acuerde el Consejo Rector se efectuará por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso o, cuando no haya tal solicitud, por orden de antigüedad de la fecha de la baja.

8.- En caso de ingreso de nuevas personas socias las aportaciones al capital social deberán destinarse a hacer efectivos los reembolsos pendientes a los que hace referencia el apartado anterior.

9.- En el supuesto de baja de la Socia Integral quedará resuelta la cesión de uso de la unidad residencial que tenga asignada, debiendo ponerla a disposición de la Cooperativa.

10.- Las aportaciones efectuadas para la financiación del inmueble o conjunto residencial se reembolsarán a la Socia Integral en el momento en el que esta sea sustituida en sus derechos y obligaciones por otra persona socia de la misma clase. En el supuesto de baja injustificada se podrá deducir del importe a reembolsar hasta un quince por ciento de las cantidades aportadas por este concepto.



11.- Las ausencias temporales justificadas de la persona socia no se considerará una baja, debiendo solicitar al Consejo Rector su autorización y cumpliendo con lo establecido en el RRI.

Artículo 20.- Normas de disciplina social.

Las personas socias, cualquiera que sea su clase, sólo pueden ser sancionadas en virtud de las faltas recogidas en estos estatutos, clasificadas en:

- Leves
- Graves
- Muy Graves

1.- Son faltas leves:

- a) La falta de notificación al Consejo Rector del cambio de domicilio de la persona socia, así como el resto de las notificaciones obligadas en estos Estatutos.
- b) La falta de respeto y consideración a cualquier persona que se encuentre en los espacios de la Cooperativa o actos sociales de la misma y que hubiesen motivado la queja de la persona ofendida ante el Consejo Rector.
- c) No observar por dos veces como máximo dentro de un semestre, las instrucciones dictadas por los órganos de gobierno para el buen orden y desarrollo de las operaciones y actividades de la Cooperativa.
- d) No remitir la documentación y datos que le requiera la Cooperativa en el plazo estipulado por la asamblea o el Consejo Rector sin causa justificada.

2.- Son faltas graves:

- a) El incumplimiento de un acuerdo del Consejo Rector o de la Asamblea General, válidamente adoptado, que sea imprescindible su asunción por la persona socia.
- b) Los actos de desprecio o discriminación a cualquier persona por su condición de sexo, raza, religión, ideología u otra condición personal o social.
- c) No aceptar los cargos sociales para los que la persona socia fuese elegida, salvo causa justificada.
- d) La reincidencia o acumulación de dos faltas leves, aunque sean de distinta naturaleza, dentro de un período consecutivo de un año, a contar desde la fecha de la primera falta leve.
- e) Los malos tratos de palabra u obra o la falta del respeto debido a cualquier persona, con ocasión de reuniones de los órganos sociales, de la convivencia diaria, de las actividades o de la realización del objeto social de la Cooperativa.
- f) La falta de desembolso a las aportaciones al capital social y de las cuotas -de ingreso o periódicas-, así como de las demás aportaciones obligatorias.

3.- Son faltas muy graves:

- a) Desarrollar una actuación perjudicial y grave a los intereses de la Cooperativa, que atente contra los intereses materiales o el prestigio de la entidad.
- b) Falsificación de documentos, firmas, sellos, marcas, claves o datos análogos propios y significativos de la Cooperativa.
- c) El incumplimiento reiterado de desembolso a las aportaciones al capital social, de las cuotas -de ingreso o periódicas-, así como de las demás aportaciones obligatorias, en particular las que acuerde la Asamblea General para financiar la edificación, para pagar la amortización del préstamo y el abono de los intereses, o



para pagar los bienes y servicios que la Cooperativa ofrece. A los efectos de este apartado se entiende por reiterado el retraso en el desembolso de las aportaciones durante tres mensualidades (consecutivas o no consecutivas durante un periodo de seis meses contado a partir desde el primer retraso).

d) Perturbar de forma muy grave la convivencia mediante actitudes, comportamientos y actividades que alteren el funcionamiento respetuoso de la comunidad.

e) La usurpación de funciones del Consejo Rector, de la Intervención o de cualquiera de sus miembros.

f) Hacer prevalecer la condición de persona socia para realizar actividades contrarias a las leyes.

g) No utilizar la vivienda asignada como domicilio principal y habitual o ceder el uso de la misma a otras personas.

h) La acumulación de dos faltas graves en el período de un año a contar desde la fecha de la primera falta grave.

Artículo 21.-Sanciones.

1.- Las sanciones a imponer según la clasificación de la falta, son las siguientes:

a) Para las FALTAS LEVES: amonestación verbal o por escrito y/o multa de hasta 500 euros.

b) Para las FALTAS GRAVES: multa de 501 euros hasta 1500 euros y/o realización de actividades comunitarias establecidas por el Consejo Rector.

c) Para las FALTAS MUY GRAVES: multa desde 1501 euros hasta 3000 y/o realización de actividades comunitarias establecidas por el Consejo Rector o, en su caso, la expulsión de la persona socia.

2.- Si la persona socia no abonara las sanciones impuestas, estas se deducirán de sus derechos económicos con la Cooperativa.

3.- Procederá la suspensión de los derechos de la persona socia, únicamente en el supuesto que la misma no esté al corriente de sus obligaciones económicas o no participe en las actividades cooperativizadas en los términos establecidos en estos Estatutos, no alcanzando, en ningún caso, al derecho de información, al de asistencia a la Asamblea General con voz, ni a la actualización de sus aportaciones al capital social. La suspensión finalizará en el momento en que la persona socia normalice su situación con la sociedad.

4.- Las infracciones prescribirán si son leves a los dos meses, si son graves a los cuatro meses y si son muy graves a los seis meses. Los plazos empezarán a computarse a partir de la fecha en la que se haya cometido. El plazo se interrumpe al incoarse el procedimiento sancionador y corre de nuevo si en el plazo de cuatro meses no se dicta y se notifica la resolución.

Artículo 22.- Procedimiento sancionador.

La facultad sancionadora es competencia indelegable del Consejo Rector y se adecuará necesariamente al siguiente procedimiento:

1.- Apertura de expediente sancionador: cuando el Consejo Rector tenga conocimiento de la comisión por parte de alguna persona socia de hechos susceptibles de considerarse falta, procederá a la apertura de expediente



sancionador. En dicho expediente, al que se asignará una clave o número identificativo, habrá de constar la identidad de la persona socia, los hechos que se le imputan, la fecha de la comisión de los mismos, así como todas aquellas circunstancias relevantes que concurren.

La decisión de apertura de expediente sancionador, con todas las circunstancias reseñadas, se notificará a la persona interesada, instándole para que alegue lo que a su derecho convenga, por escrito dirigido al Consejo Rector, en el plazo improrrogable de diez días hábiles contados desde la fecha de la notificación.

El procedimiento sancionador requerirá, además, audiencia previa de la persona socia interesada o el familiar o tutor/a que le asista, en el plazo improrrogable de diez días hábiles contados desde la fecha de la notificación.

Las alegaciones habrán de realizarse necesariamente por escrito en caso de que el Consejo Rector califique los hechos como susceptibles de consideración de falta grave o muy grave.

2.- Resolución del expediente: el Consejo Rector resolverá el expediente una vez recibidas las alegaciones de la persona socia expedientada o bien una vez transcurrido el plazo que esta tenía para alegar.

El Consejo Rector, previo examen de la totalidad del expediente, decidirá si da o no como probados los hechos que dieron origen al mismo y si dichos hechos son constitutivos de falta. En caso afirmativo, especificará la falta cometida con arreglo a la clasificación estatutaria de las mismas y la sanción que imponga. Dicho acuerdo será ejecutivo desde el momento en que sea notificada la resolución a la persona socia sancionada.

En caso de que haya acuerdo de expulsión, se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

3.- Recurso ante la Asamblea: La persona socia sancionada podrá recurrir la decisión del Consejo Rector en el plazo de un mes contado desde la notificación de la misma. La Asamblea General resolverá dicho recurso en la primera reunión que se celebre y de no resolverse en la misma, se entenderá que el recurso ha sido estimado.

4.- Impugnación judicial: en el supuesto de que el recurso no sea admitido o se desestime, podrá recurrirse ante el órgano jurisdiccional de acuerdo con lo establecido en la Ley.

Artículo 23.- Procedimiento de expulsión.

1.- La expulsión de una persona socia, que sólo podrá fundarse en causa muy grave prevista en estos Estatutos, será determinada por el Consejo Rector, a resultas del expediente instruido al efecto y con audiencia de la persona interesada, quien tendrá 15 días naturales para presentar el correspondiente escrito de alegaciones contra el expediente.

2.- El acuerdo motivado de expulsión habrá de recaer en el plazo de tres meses desde la recepción por el Consejo Rector del escrito de alegaciones de la persona expedientada o transcurrido el plazo dado de 15 días para su interposición y tendrá que ser comunicado por escrito a la persona socia o al familiar o tutor/a que le asista. Transcurrido dicho plazo sin que hubiese recaído resolución alguna al respecto, se entenderá automáticamente sobreseído el expediente.



3.- Cuando la causa de expulsión consistiera en encontrarse la persona socia al descubierto de sus obligaciones económicas, podrá acordarse su expulsión, cualquiera que sea el tiempo transcurrido, salvo que esta haya regularizado su situación en cuyo caso quedará sin efecto la causa de expulsión.

4.- El procedimiento y cualquier otra incidencia relacionada con la expulsión se ajustará a lo establecido en la Ley, en estos Estatutos Sociales y en el RRI.

5.- En el caso de expulsión de una Socia Integral, las Convivientes deberán abandonar igualmente la vivienda.

6.- La persona socia expulsada de la Cooperativa no podrá volver a formar parte de la misma ni como persona socia ni como conviviente.

CAPÍTULO III

REPRESENTACIÓN Y GESTIÓN DE LA SOCIEDAD COOPERATIVA

Artículo 24.- Órganos Sociales.

Los órganos de la Cooperativa para su dirección y administración son:

- La Asamblea General
- El Consejo Rector
- La Intervención

Artículo 25.- Asamblea General. Concepto y tipos.

1.- La Asamblea General, constituida por las personas socias de la Cooperativa, es el órgano supremo de expresión de la voluntad social en las materias cuyo conocimiento le atribuye la Ley y estos Estatutos. Las personas socias, cualquiera que sea su clase, incluso las disidentes y las no asistentes, quedan sometidas a los acuerdos de la Asamblea General, siempre que se hayan adoptado de conformidad con el ordenamiento jurídico y estos Estatutos sociales.

2.- Las Asambleas Generales pueden ser ordinarias y extraordinarias:

a) La Asamblea General Ordinaria, convocada por el Consejo Rector, tiene que reunirse anualmente, dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio económico anterior, para analizar la gestión social y aprobar, si procede, las cuentas anuales y la distribución de los excedentes o la imputación de las pérdidas. Podrá decidir, además, sobre cualquier otro asunto incluido en su orden del día.

b) Toda Asamblea que no sea la prevista en el apartado anterior tendrá la consideración de extraordinaria.

c) La Asamblea General tendrá carácter de universal, cuando estando presentes o representadas la totalidad de las personas socias, de forma espontánea o mediante convocatoria no formal, decidan constituirse en asamblea, aprobando y firmando todas las personas el orden del día y la lista de asistentes.

Artículo 26.- Competencias de la Asamblea General.

1.- La Asamblea General fijará la política general de la Cooperativa y podrá debatir sobre cualquier otro asunto de interés para la misma, siempre que conste



en el orden del día, pero únicamente podrá tomar acuerdos obligatorios en materias que la Ley no considere competencia exclusiva de otro órgano social.

2.- Será preceptivo, bajo sanción de nulidad, el acuerdo de la Asamblea General para los siguientes actos:

- a) Examen de la gestión social, aprobación de las cuentas anuales, del informe de gestión y de la distribución de excedentes o imputación de las pérdidas.
- b) Nombramiento y revocación de las personas miembros del Consejo Rector, de las personas Interventoras, liquidadoras y auditadoras.
- c) Modificación de los Estatutos sociales y aprobación o modificación, en su caso, del RRI de la Cooperativa.
- d) Aprobación de nuevas aportaciones obligatorias, admisión de aportaciones voluntarias, actualización del valor de las aportaciones al capital social, fijación de las aportaciones de las nuevas personas socias, establecimiento de las cuotas de ingreso o periódicas, fijar el interés para retribuir las aportaciones de las personas socias colaboradoras.
- e) Fusión, escisión, transformación y disolución de la Cooperativa.
- f) Toda decisión que suponga una modificación sustancial de la estructura económica, social, organizativa o funcional de la Cooperativa.
- g) Resolver los recursos sobre los expedientes de expulsión que le sean sometidos a su consideración.
- h) El ejercicio de la acción social de responsabilidad contra las personas miembros del Consejo Rector, las personas Auditadoras de cuentas, Interventoras y Liquidadoras.
- i) Los derivados de una norma legal o de disposición estatutaria.
- j) Designar, en su caso, a dos personas socias para firmar el Acta de la Asamblea.
- k) Establecer las condiciones de los acuerdos de emisión o variación de aportaciones, tanto obligatorias como voluntarias.

3.- Es indelegable la competencia de la Asamblea General sobre los actos en que su acuerdo sea preceptivo en virtud de norma legal o estatutaria.

Artículo 27.- Convocatoria de la Asamblea General.

1.- La convocatoria de la Asamblea General Ordinaria debe realizarse dentro de los seis meses posteriores al cierre del ejercicio económico. Si el Consejo Rector no la realiza dentro del plazo legal, la persona que actúe como interventora o cualquier persona socia puede requerirla. Si el Consejo Rector no convoca la asamblea dentro de los quince días siguientes al requerimiento, estas personas pueden solicitarla al órgano judicial competente según la legislación estatal.

2.- La convocatoria de la Asamblea General Extraordinaria será convocada a iniciativa del Consejo Rector, por conveniencia para los intereses sociales, o a solicitud de al menos el veinte por ciento de las personas socias, o por la Intervención.

3.- La Asamblea General debe celebrarse entre los quince días y los dos meses posteriores a su convocatoria, notificando a cada persona socia por cualquier medio que garantice la recepción y contenido de la notificación. Además, se



publicará en medios electrónicos, la página web y/o tablón de anuncios de la Cooperativa.

4.- La convocatoria debe incluir la denominación y domicilio de la Cooperativa, los asuntos del orden del día, el lugar, día y hora de la reunión en primera y segunda convocatoria con un intervalo de 30 minutos. Se detallará la documentación disponible en el domicilio social. Las personas socias tienen derecho a solicitar por escrito antes de la celebración de la asamblea, o en el transcurso de la misma, la ampliación de cuánta información considere necesaria en relación con los puntos contenidos en el orden del día. Si el Consejo Rector no puede responder en el transcurso de la celebración de la Asamblea, tendrá un plazo máximo de 15 días tras la finalización de esta para responder a las peticiones efectuadas.

5.- El Consejo Rector establecerá el orden del día de la Asamblea con claridad y precisión, especificando los puntos votables por cada tipo de persona socia según su actividad cooperativizada en caso de existir. Además, se agregarán los asuntos solicitados por al menos el 10% de las personas socias.

Artículo 28.- Constitución y funcionamiento de la Asamblea General.

1.- Las reuniones tendrán lugar, de ordinario salvo que tenga carácter de universal, en el domicilio social, pero podrán también celebrarse en cualquier otro lugar que determine el Consejo Rector, a propuesta de la Presidencia de la entidad, siempre que concurra causa justificada.

2.- La Asamblea General quedará válidamente constituida cuando asistan, presentes o representadas, en primera convocatoria, al menos la mitad más una de las personas socias de la Cooperativa. En segunda convocatoria, quedará constituida cuando el número de personas asistentes y/o representadas sea, al menos, el 10% de personas socias de la Cooperativa.

3.- La Asamblea General estará presidida por la persona titular de la Presidencia del Consejo Rector o, en su defecto, por aquella que ostente la Vicepresidencia; como persona secretaria actuará quien desempeñe dicho cargo en el Consejo Rector o quien lo sustituya de acuerdo con estos Estatutos. En defecto de estos cargos ejercerán la Presidencia y Secretaría de la Asamblea General quienes designe la propia Asamblea.

4.- Las votaciones serán secretas cuando afecten a personas. Se adoptará también mediante votación secreta el acuerdo sobre cualquier punto del orden del día cuando así lo solicite un diez por ciento de las personas socias presentes o representadas.

5.- Podrán asistir a la Asamblea General, con voz y sin voto, personas que, no siendo socias, hayan sido convocadas por el Consejo Rector, en particular asesores jurídicos o económicos de la Cooperativa. En otro caso, la asistencia de cualquier otra persona cuya presencia esté justificada en relación con los puntos del orden del día, se hará previa propuesta del Consejo Rector sin oposición por mayoría simple de las personas socias asistentes a la Asamblea.

Podrán asistir además a la Asamblea General, con voz y sin voto, todas las personas convivientes.



6.- En el supuesto de que no finalizara la celebración de la Asamblea con el tratamiento de todos los puntos del orden del día dentro del día de la convocatoria, esta se prorrogará automáticamente sin interrupción en el día siguiente hasta tanto se levante la sesión por el titular de la Presidencia. Asimismo, por acuerdo de la mayoría de la Asamblea podrá posponerse la continuación de la Asamblea, levantando eventualmente la sesión, señalando lugar, día y hora para reanudarla en el punto del orden del día que estuviera pendiente.

7.- La Asamblea General podrá celebrarse tanto presencial como mediante cualquier medio técnico, informático o telemático, o cualquier otro que permitan las tecnologías de la información y comunicación, siempre que se observen las garantías requeridas por la legalidad vigente, que asegure la comunicación en tiempo real y, por tanto, la unidad de acto, de forma que una, varias, o incluso todas las personas socias asistan telemáticamente a la reunión, garantizando la confidencialidad del voto.

Las circunstancias de celebración y la posibilidad de utilizar dichos medios telemáticos se indicarán en la convocatoria de la reunión, que se entenderá celebrada en el lugar donde se encuentre la persona que la presida.

La persona que ejerza la Secretaría de la Cooperativa tendrá que reconocer la identidad de las socias asistentes y expresarlo así en el acta.

Artículo 29.- Acta de la Asamblea General.

1.- De cada sesión, la persona designada en el cargo de la Secretaría redactará un acta, que deberá ser firmada por las personas responsables de la Presidencia y la Secretaría. En todo caso el acta deberá expresar:

- a) El lugar, fecha y hora de la reunión, así como el orden del día.
- b) Si se celebra en primera o segunda convocatoria.
- c) Manifestación de la existencia de quórum suficiente para su válida constitución.
- d) Resumen de las deliberaciones sobre las propuestas sometidas a votación,
- e) Intervenciones que las personas interesadas hayan solicitado que consten en acta.
- f) Los acuerdos tomados, indicando los términos de las votaciones y los resultados de cada una de las mismas.

2.- Como anexo al acta, firmada por las personas que ostentan la Presidencia y la Secretaría y las personas que legal o estatutariamente tengan que hacerlo, se acompañará la lista de las personas socias asistentes, presentes o representadas, la clase de persona socia a la que pertenecen y los documentos que acrediten la representación.

3.- El acta de la Asamblea podrá ser aprobada como último punto del orden del día, salvo que sea aplazada a petición de la presidencia. En este caso, deberá aprobarse dentro del plazo de quince días, por la persona responsable de la Presidencia y la Secretaría y dos personas socias, designadas entre los asistentes, que no ostenten cargos sociales ni estén en conflicto de intereses o hayan sido afectadas a título particular por algún acuerdo asambleario, quienes la firmarán junto con las personas que ejerzan las funciones de la Presidencia y Secretaría. En



los supuestos de imposibilidad manifiesta podrán firmar el acta personas socias que ostenten cargos sociales.

4.- La persona Secretaria del Consejo Rector incorporará el acta de la Asamblea al correspondiente libro de actas.

Artículo 30.- Derecho de voto.

En la Asamblea a cada persona socia le corresponde un voto.

No obstante, la persona socia deberá abstenerse de votar cuando:

1.- El orden del día establezca que determinados puntos del mismo podrán ser votados por un tipo determinado de persona socia, según la actividad cooperativizada que desarrolle. Este aspecto no será aplicable a las personas socias colaboradoras.

2.- El acuerdo que se someta a la Asamblea tenga por objeto la resolución de los recursos interpuestos por la persona socia implicada contra sanciones que le fuesen impuestas por el Consejo Rector, así como en los casos en los que el acuerdo verse sobre una situación de conflicto de intereses entre la persona socia y la Cooperativa.

3.- La persona socia podrá hacerse representar en la Asamblea General por otra persona socia, que no podrá representar a más de dos, o bien por el cónyuge o pareja de hecho, ascendiente, descendientes y conviviente, la representación debe conferirse por escrito y deberá ser acreditada por medio de cualquiera de los sistemas siguientes: poder notarial, por comparecencia ante la Presidencia de la Cooperativa, por escrito autógrafo de la persona otorgante de la representación o mediante impreso original que a tal efecto edite la propia Cooperativa. En cualquier caso, la delegación de voto será especial para cada Asamblea que se celebre, no siendo válidas las delegaciones generales.

Artículo 31.- Adopción de acuerdos.

1.- La Asamblea General adoptará los acuerdos por más de la mitad de los votos presentes y/o representados, no siendo computables a estos efectos los votos en blanco, los nulos ni las abstenciones; no existe el voto dirimente de la Presidencia. A tales efectos, se considerarán nulos aquellos votos que no permitan apreciar la voluntad de la persona socia de forma inequívoca, y votos en blanco aquellos que no contengan manifestación de voluntad alguna en las votaciones secretas.

2.- Será necesaria la mayoría de los dos tercios de los votos presentes y/o representados, para adoptar acuerdos de modificación de Estatutos, fusión, escisión, disolución, reactivación de la Cooperativa, adhesión o baja de un grupo cooperativo, para resolver los expedientes de expulsión que le sean sometidos a su consideración, así como en los demás supuestos en los que lo establezca la Ley.

3.- Será necesaria la mayoría de los cuatro quintos de los votos presentes y representados para:

- a Modificar la forma de adjudicación de las viviendas, zonas comunes, infraestructuras y cualquier otro elemento de la Cooperativa al régimen de propiedad horizontal.



- b Aprobar el reembolso total o parcial del canon de uso y/u otras cuotas o pagos periódicos en caso de baja de la Cooperativa u otras circunstancias.
 - c Modificar el carácter intergeneracional de la Cooperativa.
- 4.- Los acuerdos adoptados por la Asamblea General producirán los efectos a ellos inherentes desde el momento en que se hayan tomado. Los acuerdos que deban ser sometidos a inscripción registral de carácter constitutivo no podrán hacerse valer frente a terceros en tanto no se practique la misma.
- 5.- 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 cuando se trate de:
- a) Convocatoria de una nueva Asamblea General, o prórroga de la que se está celebrando.
 - b) Ejercicio de la acción de responsabilidad contra las personas administradoras, interventoras, auditores o liquidadoras.
 - c) Revocación de los cargos sociales antes mencionados.
 - d) Los demás supuestos previstos en la Ley.

Artículo 32.- Impugnación de acuerdos de la Asamblea General.

Los acuerdos de la Asamblea General que sean contrarios a la Ley, que se opongan a estos Estatutos o lesionen, en beneficio de una o varias personas socias o de terceros, los intereses de la Cooperativa podrán ser impugnados según las normas y dentro de los plazos establecidos en la normativa estatal de Cooperativas reguladora de los acuerdos societarios.

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

Artículo 33.- El Consejo Rector: naturaleza y competencias.

1.- El Consejo Rector es el órgano de gobierno, gestión y representación de la Cooperativa y está sujeto a la Ley, a sus normas de desarrollo, a estos Estatutos y a las directrices generales fijadas por la Asamblea General. Sus cargos carecen de retribución excepto los gastos que su gestión origine.

- 2.- Corresponden al Consejo Rector las siguientes competencias:
- a) Fijación de criterios básicos de la gestión.
 - b) Establecimiento del orden del día de las asambleas.
 - c) Formulación y presentación a la Asamblea General de las cuentas del ejercicio y demás documentos necesarios según la normativa contable aplicable.
 - d) Control del ejercicio de las facultades delegadas.
 - e) Otorgamiento y revocación de poderes generales.
 - f) Aquellas que le hayan sido delegadas por la Asamblea General.
 - g) La admisión de nuevas personas socias cumpliendo con el procedimiento previsto en el art. 14 de estos Estatutos.
 - h) Proponer a la Asamblea la forma y cuantía de las retribuciones de intereses para las aportaciones voluntarias de las personas socias y en especial de las que son colaboradoras.
 - i) Resolver sobre los expedientes de expulsión de las personas socias.



j) Todas aquellas otras facultades de gobierno, gestión y representación que no estén reservadas por la Ley o estos Estatutos a otros órganos sociales.

k) Aquellas materias atribuidas al Consejo Rector por la Ley o estos Estatutos no podrán ser objeto de decisión por otros órganos de la sociedad.

3.- La representación de la sociedad cooperativa, atribuida al Consejo Rector, se extenderá a todos los asuntos concernientes a la entidad.

4.- La persona titular de la Presidencia del Consejo Rector, que lo será también de la Cooperativa, tiene atribuido el ejercicio de la representación de la entidad, debiendo ajustar su actuación a los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.

Artículo 34.- Composición, nombramiento y competencias de los miembros del Consejo Rector.

1.- Composición.

El Consejo Rector estará compuesto por tres personas consejeras titulares y un suplente. Las personas que componen el Consejo Rector deberán corresponder cada una de ellas a los siguientes cargos: Presidencia, Vicepresidencia y Secretaría.

Las personas consejeras serán elegidos entre las Socias Integrales y Consumidoras de la Cooperativa.

2.- Elección y nombramiento.

a) Todas las personas consejeras serán elegidas por la Asamblea general, en votación secreta, por el mayor número de votos.

La distribución de los cargos corresponderá al Consejo Rector.

b) Será elegible y se podrá presentar como candidato/a a cualquiera de los cargos unipersonales del Consejo Rector cualquier persona socia, individualmente o en candidaturas que no podrán tener carácter de cerradas.

c) Solo pueden ser elegidas consejeras las personas socias que se encuentren al corriente en sus obligaciones económicas con la Cooperativa.

d) Toda persona consejera elegida para el desempeño de un cargo social debe aceptarlo expresamente, y manifestar no hallarse afectada por incapacidades o incompatibilidades para su ejercicio de conformidad con lo establecido en la Ley.

e) El nombramiento de las personas miembros del Consejo Rector surtirá efectos internos desde el momento de su aceptación, y deberá ser presentado a inscripción en el Registro, en el plazo de un mes desde su elección, de forma que una vez inscrito tendrá efectos frente a terceros.

3.- Competencias.

a) Funciones de la Presidencia: las definidas por la Ley y los presentes Estatutos, y en especial:

I. Representar a la sociedad, judicial y extrajudicialmente, en toda clase de actos, negocios jurídicos, contratos y en el ejercicio de todo tipo de acciones y excepciones.

II. Convocar y presidir las sesiones y reuniones de los órganos sociales, excepto las de la Intervención, dirigiendo la discusión y cuidando, bajo su responsabilidad, que no se produzcan desviaciones o se sometan a la decisión de la Asamblea General cuestiones que no estén incluidas en el orden del día.



- III. Vigilar y procurar el cumplimiento de los acuerdos de los órganos sociales.
 - IV. Firmar con la Secretaría las Actas de las sesiones, las certificaciones, demás documentación que determine el Consejo Rector y aquellas que establezca la ley.
 - V. Firmar mancomunadamente junto a los responsables de la Vicepresidencia y Secretaría, los documentos de pago que siempre deberán estar firmados al menos por dos cualesquiera de los citados cargos.
- b) Funciones de la Vicepresidencia: sustituir a la persona presidente en caso de ausencia, vacante o enfermedad.
- c) Funciones de la Secretaría: las definidas por la Ley y los presentes Estatutos, y en especial:
- I. Llevar y custodiar los Libros Registros sociales y contables.
 - II. Redactar de forma circunstanciada el Acta de las Sesiones del Consejo Rector y de la Asamblea General en la que actúe como secretario/a.
 - III. Librar las certificaciones autorizadas con la firma de la persona presidente con referencia a los Libros y documentos sociales.
- IV. Efectuar las notificaciones que procedan de los acuerdos adoptados por la Asamblea General y por el Consejo Rector.

Artículo 35.- Incapacidades e incompatibilidades del Consejo Rector.

- 1.- En cuanto a las incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones de los miembros del Consejo Rector se ajustará a lo regulado en el art. 57 de la Ley.
- 2.- El cargo de miembro del Consejo Rector no podrá desempeñarse simultáneamente en otra cooperativa de vivienda colaborativa.
- 3.- La persona consejera que estuviese incursa en cualquiera de las prohibiciones o se encuentre afectada por alguna de las modificaciones de capacidad jurídica o incompatibilidades citadas, será inmediatamente destituida a petición de cualquier persona socia, sin perjuicio de la responsabilidad en que pueda incurrir por su conducta desleal. En los supuestos de incompatibilidad entre cargos, la persona afectada deberá optar por uno de ellos en el plazo de cinco días desde la elección para el segundo cargo y, si no lo hiciera, será nula la segunda designación.

Artículo 36.- Responsabilidad de los miembros del Consejo Rector.

Las personas consejeras responderán frente a la Cooperativa, las personas socias y los acreedores sociales del daño que causen por actos u omisiones contrarios a la ley, estos Estatutos o por los realizados sin la diligencia con la que deben desempeñar el cargo, en los términos establecido en el art. 59 de la Ley.

Artículo 37.- Conflicto de intereses.

- 1.- Cuando la sociedad cooperativa tenga que obligarse con cualquier miembro del Consejo Rector, de la Intervención, los cónyuges, la persona con quien convivan habitualmente o alguno de sus parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad, será necesaria la autorización expresa de



la Asamblea General. No será preceptiva esta autorización cuando se trate de relaciones propias de la condición de persona socia.

2.- En ningún caso, las personas socias que se vean afectadas por el conflicto de intereses podrán tomar parte en la votación correspondiente de la asamblea.

3.- Los actos, contratos u operaciones realizados sin la autorización preceptiva son anulables, aunque quedarán a salvo los derechos adquiridos por terceras personas de buena fe.

Artículo 38.- Organización, funcionamiento y mandato del Consejo Rector.

1.- El Consejo Rector se convocará por la persona titular de la Presidencia o por quien le sustituya legalmente, a iniciativa propia o a petición de cualquier otra persona miembro del Consejo.

2.- El Consejo Rector se reunirá en sesión ordinaria al menos una vez al trimestre y en sesión extraordinaria, a iniciativa de la Presidencia o a petición de cualquier persona consejera, quedando válidamente constituido cuando concurran a la sesión la mitad más uno de sus componentes. La actuación de sus miembros será personalísima, sin que puedan hacerse representar por otra persona. A cada persona consejera le corresponde un voto. Los acuerdos deberán ser aprobados por la mitad más uno de los votos de las personas consejeras presentes, siendo dirimente el voto de la presidencia en caso de empate.

3.- Tanto la convocatoria como el desarrollo de las sesiones del Consejo Rector podrán realizarse, con plena validez a todos los efectos, mediante cualquier medio técnico, informático o telemático, o cualquier otro que permitan las tecnologías de la información y la comunicación, siempre que se observen las garantías mínimas establecidas en el art. 51.2 de la Ley.

El acta de cada sesión, firmada por las personas titulares de la Presidencia y la Secretaría de este órgano, recogerá sucintamente el contenido de los debates, el texto de los acuerdos y el resultado de las votaciones. Las actas del Consejo Rector se incorporarán en el correspondiente Libro de Actas.

4.- El mandato del Consejo Rector tendrá una duración de tres años, finalizado el cual se renovará el Consejo Rector en su totalidad, sin perjuicio de que sus miembros puedan ser reelegidas/os para sucesivos periodos, con el límite de seis años consecutivos de pertenencia al Consejo Rector. Las personas componentes del Consejo Rector continuarán ostentando sus cargos hasta el momento en que se produzca su renovación, aunque haya concluido el periodo para el que fueron elegidas.

Artículo 39.- Vacantes, renuncias, ceses y retribución del Consejo Rector.

1.- Las vacantes que se produzcan en el Consejo Rector se cubrirán por las personas suplentes, si las hubiere, y en su defecto, en la primera Asamblea General que se celebre.

2.- En caso de que los cargos de Presidencia y Secretaría queden vacantes y no sea posible reemplazarlos según lo establecido en los Estatutos, o si el Consejo Rector no cuenta con suficientes miembros para constituirse válidamente, las personas consejeras restantes deberán convocar una Asamblea General en un plazo máximo de quince días para cubrir las vacantes.



3.- Las personas miembros del Consejo Rector podrán renunciar a sus cargos por justa causa de excusa correspondiendo a la Asamblea General o al propio Consejo Rector su aceptación.

4.- El Consejo Rector podrá ser revocado total o parcialmente por la Asamblea General, cuando haya sido solicitada su revocación por al menos el 20% de las personas socias. Dicha petición podrá constar en el orden del día de la Asamblea General que deberá ser convocada en un plazo máximo de un mes. Cuando sean destituidos de sus cargos las personas miembros del Consejo Rector, se procederá en la misma sesión, a la elección de las nuevas personas consejeras por la Asamblea General. Deberá figurar en el orden del día tanto la destitución como el nombramiento de las nuevas personas consejeras del Consejo Rector. El acuerdo de revocación se adoptará mediante votación secreta.

5.- Los miembros del Consejo Rector pueden ser cesados en el cargo por acuerdo de la Asamblea General, aunque no conste como punto del orden del día. En este supuesto, será necesaria la mayoría absoluta del total de votos de la Cooperativa.

6.- El ejercicio del cargo de persona consejera no dará lugar a retribución alguna. En todo caso, serán compensadas de los gastos que les origine su función.

Artículo 40.- Impugnación de acuerdos del Consejo Rector.

La impugnación de los acuerdos del Consejo Rector que sean contrarios a la Ley, que se opongan a estos Estatutos o lesionen, en beneficio de una o varias personas socias, los intereses de la Cooperativa, se realizará de conformidad con la legislación estatal en materia de Cooperativas que regula la impugnación de los acuerdos societarios.

Artículo 41.- La Intervención. Naturaleza y competencias.

1.- La Asamblea General elegirá, entre las Socias Integrales y Consumidora en votación secreta y por el mayor número de votos, a una persona Interventora.

2.- La duración de su mandato será de tres años, pudiendo reelegirse por otro período consecutivo.

3.- El nombramiento de la persona socia Interventora surtirá efectos internos desde el momento de su aceptación, y deberá ser presentado a inscripción en el Registro, en el plazo de un mes desde su elección, de forma que una vez inscrito tendrá efectos frente a terceros. Continuará ostentando su cargo hasta el momento en que se produzca la renovación, aunque haya concluido el período para el que fue elegida.

4.- Se aplicarán a la persona Interventora las normas de procedimiento electoral previstas en los presentes Estatutos para el Consejo Rector.

5.- Le será de aplicación el régimen sobre incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones establecidas en estos Estatutos para las personas consejeras.

6.- La Intervención, como órgano de fiscalización de la Cooperativa, tiene como función la censura de las cuentas anuales y el informe de gestión antes de ser presentados para su aprobación a la Asamblea General y a elaborar un informe sobre dicha fiscalización que será presentado a la Asamblea. Además, tendrá las



funciones que expresamente le encomienda la Ley, pudiendo asignársele otras funciones que no estén expresamente encomendadas a otros órganos sociales.

7.- El informe definitivo deberá ser formulado y puesto a disposición del Consejo Rector en el plazo de un mes desde que se entreguen las cuentas a tal fin. Si como consecuencia del Informe de la Intervención, el Consejo Rector se viera obligado a modificar o alterar las cuentas anuales, la persona titular de la Intervención habrá de ampliar su informe sobre los cambios producidos.

8.- En tanto no se haya emitido el informe o haya transcurrido el plazo para ello, no podrá ser convocada la Asamblea General a cuya aprobación deban someterse las cuentas. La ausencia del informe de la Intervención supondrá causa de impugnación del acuerdo asambleario.

9.- La persona Interventora tiene derecho a consultar y comprobar, en cualquier momento, toda la documentación de la Cooperativa y proceder a las verificaciones que estime necesarias, no pudiendo revelar particularmente a las demás personas socias o a terceros el resultado de sus investigaciones. Podrán solicitar la asistencia de personas expertas, si ninguna lo fuere.

10.- El Consejo Rector queda obligado a facilitar la Inspección de todos los documentos de la Cooperativa para que la persona titular de la Intervención pueda llevar a cabo su función libremente.

11.- El informe de la persona Interventora se recogerá en un Libro de Informes de Intervención.

12.- Será obligatoria la auditoría externa de la gestión económica y social de la Cooperativa siempre que lo soliciten al menos el 20% de las personas socias.

CAPÍTULO IV

RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA COOPERATIVA.

Artículo 42.- Responsabilidad de las personas socias y de la Cooperativa.

1.- La responsabilidad de la persona socia por las deudas sociales estará limitada a las aportaciones al capital social que hubiera suscrito, estén o no desembolsadas en su totalidad. No obstante, en caso de baja o expulsión, la persona socia responderá personalmente por las deudas sociales, previa exclusión del haber social, durante cinco años de la pérdida de su condición de persona socia, por las obligaciones contraídas por la Cooperativa con anterioridad a su baja, hasta el importe reembolsado de sus aportaciones al capital social.

2.- La Cooperativa responderá de sus obligaciones con terceros con todo su patrimonio, presente y futuro.

Artículo 43.- El capital social.

1.- El capital social de la Cooperativa estará constituido por las aportaciones, ya sean obligatorias o voluntarias, realizadas en este concepto por las distintas clases de persona socias, que podrán ser:

a) Aportaciones exigibles, con derecho a reembolso, en caso de baja.



b) Aportaciones no exigibles, cuya solicitud de reembolso, en caso de baja, podrá ser rehusada incondicionalmente por el Consejo Rector.

Si el acuerdo de emisión o variación de aportaciones, tanto obligatorias como voluntarias, no recoge su consideración de aportaciones exigibles o no exigibles, ambos tipos de aportaciones se considerarán como exigibles.

2.- Las aportaciones obligatorias al capital para ser persona socia se realizan en moneda de curso legal y estarán representadas en anotaciones contables que reflejarán las aportaciones realizadas, las cantidades desembolsadas y las sucesivas variaciones de estas, sin que puedan tener la consideración de títulos valores.

3.- Las aportaciones voluntarias se acreditarán igualmente mediante anotaciones contables, cada una de las cuales expresarán, además de los datos establecidos para las aportaciones obligatorias, la fecha del acuerdo de emisión, la retribución o tipo de interés fijado y los criterios y plazos de devolución.

4.- El importe total de las aportaciones de cada persona socia no podrá exceder de un tercio del capital social.

5.- No integrarán el capital social los pagos realizados para la obtención de los bienes y servicios ofrecidos por la Cooperativa.

Artículo 44.- El capital social mínimo.

El capital social mínimo con el que puede funcionar la Cooperativa y que deberá estar totalmente desembolsado desde su constitución se fija en la cantidad de cinco mil (5.000) euros.

Artículo 45.- Aportaciones Obligatorias.

1.- La aportación obligatoria mínima para adquirir la condición de persona socia en el momento de constituir la Cooperativa será de dos mil (2.000) euros.

2.- La Asamblea General, por mayoría de las dos terceras partes de los votos sociales de las personas socias asistentes, podrá acordar la exigencia de nuevas aportaciones obligatorias y fijar su cuantía con el objetivo de procurar a la Cooperativa la adquisición de todas las infraestructuras y equipamientos necesarios para dar cumplimiento a su objeto social.

3.- La persona socia disconforme con la exigencia de nuevas aportaciones al capital social podrá darse de baja, calificándose esta como justificada.

4.- Si por sanción económica impuesta estatutariamente o como consecuencia de la imputación de pérdidas de la Cooperativa a las personas socias, la aportación al capital social de alguna de ellas quedara por debajo del importe fijado como aportación obligatoria mínima para mantener la condición de persona socia, aquellas que sean afectadas deberán realizar la aportación necesaria hasta alcanzar dicho importe, previo requerimiento por el Consejo Rector, en el plazo de seis meses.

5.- La persona socia que no desembolse las aportaciones en los plazos previstos incurrirá en mora por el solo vencimiento del plazo y deberá abonar a la Cooperativa el interés legal por la cantidad adeudada y resarcirla de los daños y perjuicios causados por la morosidad.



6.- La persona socia que incurra en mora podrá ser suspendida de sus derechos societarios hasta que normalice su situación, y si no realiza el desembolso en el plazo fijado en el RRI, podrá ser causa de expulsión de la sociedad. En todo caso, la Cooperativa podrá proceder judicialmente contra la persona socia morosa.

Artículo 46.- Aportaciones de las nuevas personas socias.

Las personas socias que se incorporen con posterioridad a la constitución de la Cooperativa tendrán que suscribir la aportación obligatoria fijada por la Asamblea General, en las condiciones y plazos que establezca el mismo órgano. El importe no podrá superar el valor actualizado, que resulte de aplicar el Índice de Precios al Consumo (IPC) de cada año a la aportación más elevada dentro de cada clase de persona socia.

Artículo 47.- Aportaciones Voluntarias.

1.- La Asamblea General, con el voto favorable de más de la mitad de los votos válidamente expresados por las personas socias, podrá acordar la admisión de aportaciones voluntarias al capital social. El acuerdo establecerá la cuantía global máxima, las condiciones (retribución o tipo de interés fijado, criterios y plazo de devolución...) y el plazo de suscripción.

2.- Las aportaciones voluntarias deberán desembolsarse totalmente en el momento de la suscripción y tendrán el carácter de permanencia propio del capital social del que pasan a formar parte.

3.- El Consejo Rector podrá decidir, a requerimiento de su titular, la conversión de aportaciones voluntarias en obligatorias, así como la transformación de las aportaciones obligatorias en voluntarias cuando aquellas deban reducirse para adecuarse al potencial uso cooperativo de la persona socia.

Artículo 48.- Cuotas de Ingreso y periódicas.

1.- La Asamblea General podrá establecer cuotas de ingreso con las que la persona socia que se incorpore con posterioridad a la constitución de la Cooperativa, independientemente de las aportaciones obligatorias preceptivas, habrá de contribuir al ingresar en la Cooperativa.

2.- La cuantía de la cuota de ingreso no podrá ser superior al 25% del importe de la aportación obligatoria al capital social que se exija para su ingreso.

3.- A la persona socia colaboradora no se le podrá exigir cuota de ingreso.

4.- Además de las cuotas de ingreso, la Asamblea General podrá establecer cuotas periódicas obligatorias, determinando su cuantía y periodicidad.

5.- Las cuotas no integrarán el Capital Social ni serán reintegrables.

Artículo 49.- Remuneración de las aportaciones.

Las aportaciones obligatorias al capital social no darán derecho al devengo de intereses. En el caso de las aportaciones voluntarias será el acuerdo de admisión el que fije esta remuneración en los términos contemplados en el artículo anterior, que estará condicionada a la existencia en el ejercicio económico de resultados



positivos suficientes una vez dotadas las reservas obligatorias y, en ningún caso, excederá del interés legal del dinero.

Artículo 50.- Actualización de las aportaciones.

1.- El balance de la Cooperativa podrá ser actualizado en los mismos términos y con los mismos beneficios que se establezcan para las sociedades de derecho común, mediante acuerdo de la Asamblea General.

2.- La plusvalía se destinará por la Cooperativa a compensar en primer lugar las pérdidas de ejercicios anteriores y el resto se destinará a lo que la Asamblea acuerde con observancia de la Ley.

Artículo 51.- Transmisión de las aportaciones.

Las aportaciones solo pueden transmitirse:

1.- Por actos inter vivos, únicamente a otras personas socias de la Cooperativa y a quienes adquieran tal calidad dentro de los tres meses siguientes a la transmisión que, en este caso, queda condicionada al cumplimiento de dicho requisito, debiéndose respetar los límites fijados en el art. 43.4 de estos Estatutos.

2.- Por actos mortis causa, si los derechohabientes son personas socias y así lo solicitan o, si no lo fueran, previa admisión como tales, realizada de acuerdo con lo que dispone el art. 14 de estos Estatutos. En cualquier otro caso, tendrán derecho a la liquidación del crédito correspondiente a la aportación social, tal como se establece en el art. 53 de estos Estatutos.

Artículo 52.- Transmisión del derecho de uso.

1.- El derecho de uso y disfrute no podrá ser transmitido inter vivos. En caso de baja de la Socia Integral su derecho de uso se pondrá a disposición de la Cooperativa, que lo cederá por riguroso orden de antigüedad a las Expectantes.

Este orden será alterado en los siguientes supuestos:

a) Cuando la transmisión se produzca entre cónyuges decretadas o aprobadas judicialmente en los casos de separación o divorcio.

b) Cuando la transmisión se produzca a favor de los componentes de la unidad de convivencia, siempre que la Socia Integral transmitente tenga una antigüedad como tal de al menos cinco años y la conviviente adquiriente una antigüedad como tal de al menos dos años. En este supuesto, la Socia Integral deberá transmitir a la adquiriente las aportaciones obligatorias al capital social, así como las aportaciones que, en su caso, haya realizado para financiar la construcción de la edificación.

2.- El derecho de uso es transmisible mortis causa a quienes sean causahabientes de la Socia Integral fallecida, previa admisión como persona socia, si así lo solicitan en el plazo de tres meses. Si fueran varias las causahabientes, la Cooperativa exigirá que el derecho a solicitar la condición de persona socia sea ejercitado por una sola de ellas.

El derecho de uso también es transmisible mortis causa a quienes sean Convivientes de la Socia Integral fallecida previa admisión como persona socia, si así lo solicitan en el plazo de tres meses; en este supuesto la Conviviente no tendrá que cumplir los requisitos de enfermedad o dependencia ni edad máxima requerida



para ingresar en la Cooperativa según el artículo 13.2 de estos Estatutos. En este supuesto, la Socia Integral deberá transmitir a la adquiriente las aportaciones obligatorias al capital social así como las aportaciones que, en su caso, haya realizado para financiar la construcción de la edificación o bien realizar estas aportaciones la Conviviente antes de adquirir el derecho de uso.

Artículo 53.- Reembolso de las aportaciones.

1.- Las personas socias o sus causahabientes tendrán derecho al reembolso de sus aportaciones obligatorias y voluntarias al capital social en caso de baja de la Cooperativa. La liquidación de estas aportaciones se hará según el Balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, con las deducciones señaladas en los siguientes apartados.

2.- Del valor acreditado de las aportaciones se deducirán las pérdidas imputables a las personas socias reflejadas en el Balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, correspondan a dicho ejercicio o provengan de otros ejercicios anteriores y estén sin compensar.

3.- El valor acreditado de las aportaciones a que se hace referencia en el punto 2, será el resultante de sumar la aportación obligatoria realizada en el momento de incorporarse a la Cooperativa como persona socia más aquellas obligatorias y voluntarias suscritas y desembolsadas con posterioridad.

4.- En el caso de baja no justificada por incumplimiento del período de permanencia mínimo, a que se hace referencia en el art. 17.4 de estos Estatutos, se podrá establecer una deducción del 5% sobre cada año o fracción que falte para cumplir el mínimo de tres años previstos de permanencia en la Cooperativa, aplicado sobre el importe de la liquidación de las aportaciones obligatorias, una vez efectuados los ajustes señalados en el apartado anterior.

5.- El Consejo Rector tendrá un plazo de tres meses para proceder a efectuar el cálculo del importe a retornar de sus aportaciones, a contar desde la fecha de la aprobación de las cuentas del ejercicio en el que haya causado baja la persona socia. El citado importe deberá ser comunicado a la misma por escrito.

La persona socia disconforme con el resultado de dicho acuerdo podrá impugnarlo en el plazo de un mes desde su notificación, ante la Asamblea General que resolverá en la primera reunión que celebre, previa audiencia de la persona interesada y en votación secreta. Transcurridos dichos plazos sin haberlo resuelto y notificado el recurso, se entenderá que éste ha sido estimado.

6.- El plazo de reembolso no podrá exceder de cinco años. En todo caso, el plazo de reembolso podrá acortarse si antes ingresa una nueva persona socia que con sus aportaciones al capital social sustituya en sus derechos y obligaciones a la persona socia saliente.

En caso de fallecimiento de la persona socia, el reembolso a los causahabientes deberá realizarse en un plazo no superior a un año desde que el hecho causante se ponga en conocimiento de la Cooperativa.

El plazo para hacer efectivo el reembolso de las aportaciones previstas en el art.43.1.b), se computará a partir de la fecha en la que el Consejo Rector acuerde el reembolso.



7.- Las cantidades pendientes de reembolso no serán susceptibles de actualización, pero darán derecho a percibir el interés legal del dinero, que deberá abonarse anualmente junto con, al menos, una quinta parte de la cantidad a reembolsar.

Artículo 54.- Participaciones especiales.

1.- La Asamblea General podrá acordar la emisión en serie de participaciones especiales, fijando las cláusulas de emisión y respetando la normativa reguladora del mercado de valores.

2.- Las participaciones especiales serán libremente transmisibles y podrán ser reembolsables, previo acuerdo de la Asamblea General, debiendo seguir el procedimiento establecido para la reducción de capital por restitución de aportaciones.

Artículo 55.- Otras financiaciones.

1.- La Asamblea General podrá acordar la emisión de obligaciones de acuerdo con la legislación aplicable y la contratación de cuentas en participación según lo establecido en el Código de Comercio.

2.- La Asamblea General podrá acordar, cuando se trate de emisiones en serie, la admisión de financiación voluntaria de las personas socias o de terceras no socias, bajo cualquier modalidad jurídica y con el plazo y condiciones que se establezcan en el propio acuerdo. En ningún caso integrarán el capital social.

3.- La Asamblea General podrá acordar la emisión de títulos participativos que podrán tener la consideración de valores mobiliarios. El acuerdo de emisión fijará su remuneración, que habrá de estar en función de la evolución de la actividad de la Cooperativa o a un interés fijo, al plazo de amortización y, en su caso, el derecho de sus titulares a asistir a las Asambleas Generales con voz pero sin voto.

4.- La Cooperativa podrá recibir, a título gratuito, donaciones dinerarias y no dinerarias y otro tipo de bienes, realizados por las personas socias o terceras personas físicas y jurídicas, tanto públicas como privadas. Estas aportaciones no formarán parte del capital social.

Artículo 56.- Fondo de Reserva Obligatorio.

1.- El Fondo de Reserva Obligatorio, destinado a la consolidación, desarrollo y garantía de la Cooperativa, es irrepartible entre las personas socias.

2.- Necesariamente se destinarán a este Fondo:

a) Los porcentajes de los excedentes cooperativos y de los resultados extracooperativos y extraordinarios acordados por la Asamblea General, conforme a los límites mínimos previstos en estos Estatutos.

b) Las deducciones sobre las aportaciones obligatorias al Capital Social en la baja no justificada de la persona socia.

c) Las cuotas de ingreso de las personas socias.

d) Los resultados de las operaciones realizadas en virtud de los acuerdos intercooperativos suscritos con otras sociedades Cooperativas, regulados en la Ley.



e) El porcentaje de la plusvalía resultante que corresponda, de acuerdo con lo establecido en la Ley.

Artículo 57.- Fondo de Educación y Promoción.

1.- El Fondo de Educación y Promoción se destinará a actividades que cumplan alguna de las finalidades siguientes:

a) La formación y educación de sus personas socias y personas trabajadoras en los principios y valores cooperativos, o en materias específicas de su actividad societaria o laboral y demás actividades Cooperativas.

b) La difusión del cooperativismo, así como la promoción de las relaciones intercooperativas.

c) La promoción cultural, profesional y asistencial de las personas socias, del entorno local o de la comunidad en general, así como la mejora de la calidad de vida y del desarrollo comunitario y las acciones de protección medioambiental.

2.- Para el cumplimiento de los fines de este Fondo se podrá colaborar con otras sociedades y entidades pudiendo aportar, total o parcialmente, su dotación.

3.- El Informe de Gestión recogerá con detalle las cantidades que con cargo a dicho fondo se hayan destinado a los fines del mismo, con indicación de la labor realizada y, en su caso, mención de las Sociedades o Entidades a las que se remitieron para el cumplimiento de dichos fines.

4.- Necesariamente se destinarán a este Fondo:

a) Los porcentajes de los excedentes cooperativos o de los resultados contemplados que acuerde la Asamblea General, conforme a los límites mínimos previstos en estos Estatutos.

b) Las sanciones económicas que, por vía disciplinaria, imponga la Cooperativa a sus personas socias.

5.- El Fondo de Educación y Promoción es inembargable e irrepartible entre las personas socias, incluso en el caso de liquidación de la Cooperativa, y sus dotaciones deberán figurar en el pasivo del balance con separación de otras partidas.

6.- El importe del referido Fondo que no se haya aplicado o comprometido deberá materializarse dentro del ejercicio económico siguiente a aquel en que se haya efectuado la dotación, en Cuentas de Ahorro, en títulos de Deuda Pública, o títulos de Deuda Pública emitidos por la Comunidad Autónoma de Canarias, cuyos rendimientos financieros se aplicarán al mismo fin. Dichos depósitos o títulos no podrán ser pignorados ni afectados a préstamos o cuentas de crédito.

Artículo 58.- Fondo de Reserva Voluntario de Solidaridad.

1.- Se nutre con las cantidades acordadas por la Asamblea General, de los excedentes cooperativos, extracooperativos, y donaciones que la sociedad reciba para la finalidad propia de este fondo, una vez satisfechos los impuestos exigibles.

Este fondo también se podrá nutrir de cuotas periódicas establecidas por la Asamblea General.

2.- Este patrimonio colectivo creado voluntariamente por la Cooperativa irá destinado a desarrollar el principio de la solidaridad económica, con la finalidad que en cada momento establezca la Asamblea General y en especial para atender las



necesidades de las personas socias. Tendrá carácter de no repartible y los criterios para su aplicación se desarrollarán en el RRI de la Cooperativa.

Artículo 59.- Ejercicio económico.

El ejercicio económico tendrá una duración de doce meses y se extenderá desde el 1 de enero al 31 de diciembre.

Artículo 60.- Determinación de los resultados del ejercicio económico.

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

Se considerarán, no obstante, como gastos las siguientes partidas:

a) El importe de los bienes entregados por las personas socias para la gestión de la Cooperativa, en valoración no superior a los precios reales de liquidación.

b) La remuneración de las aportaciones al capital social, participaciones especiales, obligaciones, créditos de acreedores e inversiones financieras de todo tipo captadas por la Cooperativa, sea la retribución fija, variable o participativa.

2.- Figurarán en contabilidad separadamente los resultados extracooperativos derivados de las operaciones realizadas con terceras personas no socias, los obtenidos de actividades económicas o fuentes ajena a los fines específicos de la Cooperativa y los derivados de inversiones o participaciones financieras en sociedades, o los extraordinarios procedentes de plusvalías que resulten de operaciones de enajenación de los elementos del activo inmovilizado, con las siguientes excepciones:

a) Los derivados de ingresos procedentes de inversiones o participaciones financieras en sociedades Cooperativas, o en sociedades no Cooperativas, cuando éstas realicen actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a las de la propia Cooperativa, que se considerarán a todos los efectos resultados extracooperativos.

b) Las plusvalías obtenidas por la enajenación de elementos del inmovilizado material destinados al cumplimiento del fin social, cuando se reinvierte la totalidad de su importe en nuevos elementos del 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 su patrimonio, salvo pérdidas justificadas, hasta que finalice su periodo de amortización.

3.- Para la determinación de los resultados extracooperativos se imputará a los ingresos de estas operaciones, además de los gastos específicos necesarios para su obtención, la parte que, según criterios de imputación fundados, corresponda de los gastos generales de la Cooperativa.

Artículo 61.- Aplicación de los excedentes.

1.- De los excedentes contabilizados para la determinación del resultado cooperativo, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores y antes de la consideración del Impuesto de Sociedades se destinará al



menos un 20% al Fondo de Reserva Obligatorio y un 5% al Fondo de Educación y Promoción.

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

3.- Los excedentes y beneficios extracooperativos y extraordinarios disponibles, una vez satisfechos los impuestos exigibles, se aplicarán a incrementar el Fondo de Reserva Voluntario de Solidaridad, el Fondo de Reserva Obligatorio o una combinación a favor de varios fondos, no pudiéndose, en ningún caso, hacer reparto de resultados del ejercicio entre las personas socias. Esta aplicación será competencia exclusiva de la Asamblea General en cada ejercicio económico.

Artículo 62.- Imputación de las pérdidas.

1.- Las pérdidas producidas en cada ejercicio en la Cooperativa se podrán imputar a una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros resultados positivos, dentro del plazo máximo de siete años.

2.- En la compensación de pérdidas, la Cooperativa habrá de sujetarse a las siguientes reglas:

a) A los fondos de reserva voluntarios o estatutarios podrán imputarse la totalidad de las pérdidas.

b) Al Fondo de Reserva Obligatorio podrán imputarse, como máximo y según el origen de las pérdidas, los porcentajes medios de los excedentes cooperativos o beneficios extracooperativos y extraordinarios que se hayan destinado a dicho fondo en los últimos cinco años o desde su constitución, si esta no fuera anterior a cinco años.

c) La cuantía no compensada con los fondos referidos se imputará a las personas socias en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada persona socia con la Cooperativa o en atención a la participación mínima establecida en estos Estatutos, si su participación efectiva fuera menor.

3.- Las pérdidas asignadas a cada persona socia se podrán cubrir de la siguiente manera: la persona socia podrá elegir entre realizar un reembolso en efectivo, deducirlo de sus aportaciones al capital social o de cualquier inversión financiera que tenga en la Cooperativa y que permita esta imputación, durante el ejercicio siguiente al que se haya producido la pérdida.

Artículo 63.- Actividad Económica y Financiera.

1.- La actividad económica estará orientada exclusivamente al cumplimiento del objeto social y actividades de esta Cooperativa, la cual carece de ánimo de lucro.

La financiación de la Cooperativa será a través de los medios internos o externos a los que pueda recurrir de acuerdo con los Estatutos y la legislación vigente

2.- Además de las aportaciones obligatorias al capital social y, en su caso, las cuotas de ingreso o periódicas que se establezcan por acuerdo de la Asamblea General, las personas socias deberán asumir las siguientes obligaciones económicas:



a) Aportaciones que la Asamblea General acuerde para financiar la construcción del edificio titularidad de la Cooperativa según los siguientes criterios:

I. La parte correspondiente al coste de construcción de las viviendas y locales, tomando en consideración la superficie construida, y de los elementos comunes de la edificación, se establecerá proporcionalmente a la superficie construida de la vivienda que se asigne en exclusiva a la persona socia.

II. Por excepción a lo anterior, en el caso de que los locales de la Cooperativa no se adjudiquen a personas socias, sino que sean destinados a usos comunitarios o a su arrendamiento a terceras personas no socias, si así lo acuerda la Asamblea General, la parte correspondiente a la construcción de dichos locales será repercutida por igual a cada una de las viviendas existentes en el edificio.

b) La cuota periódica de mantenimiento derivada del derecho de uso de la vivienda o local que se le haya asignado, debiendo destinarse a cubrir el coste financiero de la construcción de la vivienda sobre la que recae el derecho de uso, incluyendo la amortización del principal y los intereses del préstamo que, en su caso solicite la Cooperativa. Además, las personas socias deben efectuar la aportación proporcional de los gastos de funcionamiento y de mantenimiento del edificio atribuible a la vivienda objeto del derecho de uso.

3.- Las personas socias vendrán obligadas a pagar el coste de los bienes y servicios que les suministre la Cooperativa.

4.- La Cooperativa podrá establecer convenios, acuerdos y demás fórmulas legales con entidades públicas y privadas que coadyuven al cumplimiento del objeto social y actividades de esta Cooperativa, así como a la financiación de la misma.

Artículo 64.- Control de movimiento de salida de dinero.

El procedimiento establecido para controlar la salida de dinero es el siguiente:

1.- Los cheques, las tarjetas, y el resto de los medios de pago deberán guardarse bajo llave por la persona encargada de la preparación de los mismos, en el sitio destinado a este fin en el domicilio social. Cualquier orden de pago, a través de cheque bancario, transferencia, domiciliación o disposición de fondos, con cargo a una cuenta de la Cooperativa se hará siempre con la firma mancomunada, de al menos dos firmas cualesquiera, de las personas que componen el Consejo Rector.

2.- Se realizarán conciliaciones de las cuentas bancarias el último día de cada mes. Las conciliaciones deberán prepararse por escrito, en el impreso específico al efecto.

3.- Las personas que realicen las conciliaciones, a ser posible, serán independientes de las que contabilicen. Las conciliaciones preparadas serán revisadas por la persona responsable.

4.- Los miembros del Consejo Rector estarán informados de los movimientos bancarios, junto con la última conciliación realizada de las cuentas bancarias de la Cooperativa.

5.- Los pagos y cobros nunca se efectuarán por el sistema de Caja, debiendo efectuarse siempre a través del banco.



CAPÍTULO V

DOCUMENTACIÓN SOCIAL Y CONTABILIDAD

Artículo 65.- Documentación social.

1. La Cooperativa llevará los siguientes libros:
 - a) Libro de Registro de las personas socias.
 - b) Libro de Registro de Aportaciones al capital social.
 - c) Libro de Actas de la Asamblea General y del Consejo Rector.
 - d) Libro de Inventarios y Cuentas Anuales
 - e) Libro diario que registrará, día a día, las operaciones relativas al ejercicio económico de la actividad de la Cooperativa
2. Todos los libros sociales y contables serán diligenciados y legalizados por el Registro en el plazo de cuatro meses desde la fecha de cierre del ejercicio.
3. Los libros y demás documentos de la Cooperativa estarán bajo la custodia, vigilancia y responsabilidad del Consejo Rector, que deberá conservarlos, al menos, durante los cinco años siguientes a la transcripción de la última acta o asiento o a la extinción de los derechos u obligaciones que contengan, respectivamente.

Artículo 66.- Contabilidad, cuentas anuales y auditoría de cuentas.

1.- El Consejo Rector estará obligado a formular, en el plazo máximo de tres meses computados a partir de la fecha de cierre del ejercicio económico, las cuentas anuales, el informe de gestión y una propuesta de aplicación de los excedentes disponibles o de imputación de pérdidas.

El informe de gestión explicará la marcha de la Cooperativa, las expectativas reales, el destino dado al Fondo de Educación y Promoción, las variaciones habidas en el número de las personas socias e informará sobre los acontecimientos importantes para la Cooperativa ocurridos después del cierre del ejercicio.

2.- El Consejo Rector presentará certificado de los acuerdos de la Asamblea General de aprobación de las cuentas anuales y de aplicación de los excedentes o imputación de las pérdidas para su depósito en el Registro en el plazo de un mes desde su aprobación.

3.- A dicho certificado habrá de adjuntarse un ejemplar de cada una de las cuentas aprobadas y el Informe de Gestión, así como, en su caso, el Informe de Auditoría, cuando la sociedad esté obligada a auditar sus cuentas o este se haya realizado a petición de la minoría. Si alguna o varias de las cuentas anuales se han formulado en forma abreviada, se hará constar en el certificado, con expresión de la causa.

4.- La documentación reseñada en el apartado anterior deberá presentarse en soporte electrónico a través de los procedimientos telemáticos que se determinen por reglamento.



CAPÍTULO VI

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD COOPERATIVA.

Artículo 67.- Causas de disolución.

Son causas de disolución de la Cooperativa:

- 1.- La imposibilidad sobrevenida de realizar la actividad cooperativizada.
- 2.- El acuerdo de la Asamblea General, adoptado por la mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados.
- 3.- La reducción del número de personas socias por debajo del mínimo legalmente necesario para constituir la Cooperativa por un periodo superior a doce meses.
- 4.- La reducción del capital social hasta quedar por debajo del capital social mínimo, a no ser que, en el plazo de doce meses, se proceda a su reajuste.
- 5.- La fusión, y la escisión, en su caso.
- 6.- La apertura de la fase de liquidación en el concurso de la sociedad, conforme a lo dispuesto en la legislación concursal vigente en cada momento.
- 7.- La inactividad de alguno de los órganos sociales necesarios o la no realización de la actividad cooperativizada durante dos años consecutivos.
- 8.- Cualquier otra causa establecida en la Ley.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por: DOMINGA HERNANDEZ ALVAREZ - J/NDO.REGISTRO COOP.Y SS.LL. I	Fecha: 30/10/2024 - 07:27:50
En la dirección https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc?codigo_ndc=0AhT0iiPxei6zvhQcuBNuinnC0S3RTWdk puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente:	
El presente documento ha sido descargado el 08/11/2024 - 22:01:41	