

ESTATUTOS SOCIALES

COOPERATIVA DE VIVIENDAS
"DOCTRINA 29 S.Coop.And."



ÍNDICE

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Página nº4

- Artículo 1.- Denominación, régimen legal.
- Artículo 2.- Objeto Social o Actividad Económica.
- Artículo 3.- Domicilio.
- Artículo 4.- Ámbito Territorial.
- Artículo 5.- Duración.

CAPÍTULO II

Los Socios

Página nº5

- Artículo 6.- Personas que pueden ser socios.
- Artículo 7.- Requisitos para ser socio.
- Artículo 8.- Procedimiento de admisión.
- Artículo 9.- Derechos de los socios común y expectantes.
- Artículo 10.- Obligaciones de los socios común y expectantes.
- Artículo 11.- Derecho de información.
- Artículo 12.- Régimen disciplinario.
- Artículo 13.- Baja del socio. Clases, procedimientos y efectos.
- Artículo 14.- Consecuencias económicas de la baja.

CAPÍTULO III

Órganos Sociales: La Asamblea General.

Página nº 13

- Artículo 15.- Órganos Sociales.
- Artículo 16.- La Asamblea General. Concepto y Clases.
- Artículo 17.- Competencia de la Asamblea General.
- Artículo 18.- Convocatoria de la Asamblea General.
- Artículo 19.- Constitución y funcionamiento de la Asamblea General.
- Artículo 20.- Acta de la Asamblea General.
- Artículo 21.- Derecho de voto.
- Artículo 22.- Representación en la Asamblea General.
- Artículo 23.- Adopción de acuerdos de la Asamblea General.
- Artículo 24.- Impugnación de acuerdos de la Asamblea General.

CAPÍTULO IV

Órganos Sociales: El Consejo Rector.

Página nº 19

- Artículo 25.- El Consejo Rector: naturaleza y competencia.
- Artículo 26.- Composición del Consejo Rector. Funciones de los consejeros.
- Artículo 27.- Elección del Consejo Rector. Procedimiento electoral.
- Artículo 28.- Duración, vacantes, cese y retribución de los consejeros.
- Artículo 29.- Funcionamiento del Consejo Rector.
- Artículo 30.- Impugnación de acuerdos del Consejo Recto.

CAPÍTULO V
Los Interventores
Página nº 24

Artículo 31.- El Interventor. Nombramiento.
Artículo 32.- Funciones del Interventor.

CAPÍTULO VI
Disposiciones comunes al órgano de administración
Página nº 25

Artículo 33.- Comisiones, Comités o Consejos.
Artículo 34.- Incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones.
Artículo 35.- Responsabilidad.
Artículo 36.- Conflicto de intereses.

CAPÍTULO VII
Régimen económico de la Cooperativa
Página nº 27

Artículo 37.- Responsabilidad.
Artículo 38.- Capital Social. Aportaciones iniciales dinerarias, suscripción y desembolso.
Artículo 39.- Aportaciones de los nuevos socios.
Artículo 40.- Remuneración de las aportaciones.
Artículo 41.- Financiaciones que no integran el capital social.
Artículo 42.- Depósito de Cantidades Anticipadas.
Artículo 43.- Transmisión de las aportaciones de capital y cantidades para la financiación del pago de las viviendas, y de derechos sobre las mismas.
Artículo 43 bis.- Operaciones con terceras personas.
Artículo 44.- Reembolso de las aportaciones de capital y de las cantidades para financiar el pago de las viviendas.
Artículo 45.- Ejercicio económico.
Artículo 46.- Imputación de pérdidas.
Artículo 47.- Fondo de Reserva Obligatorio.
Artículo 48.- Fondo de Formación y Sostenibilidad.

CAPÍTULO VIII
Documentación social y modificaciones estatutarias
Página nº 33

Artículo 49.- Documentación Social.
Artículo 50.- Modificación de Estatutos.
Artículo 51.- Fusión, escisión y transformación.

CAPÍTULO IX
Disolución y liquidación de la Cooperativa
Página nº 34

Artículo 52.- Disolución.
Artículo 53.- Liquidación, nombramiento y atribuciones de las personas liquidadoras.
Artículo 54.- Adjudicación del haber social y operaciones finales.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Denominación, régimen legal.

Con la denominación de **Cervantes 5-7, S. COOP. AND.** se constituye en la localidad de Cádiz, provincia de Cádiz, una Sociedad Cooperativa de Viviendas, sujeta a los principios y disposiciones de la Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas, con plena capacidad jurídica y que se registrará por este cuerpo estatutario.

Artículo 2.- Objeto Social o Actividad Económica.

La actividad económica, que, para el cumplimiento de su objeto social, desarrollará esta sociedad cooperativa, es la promoción de viviendas para ser adjudicadas exclusivamente a sus socios a precio de coste, mediante cualquier título admitido en Derecho, pudiendo para todo ello adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.

Para el cumplimiento del citado objeto, esta sociedad tendrá personalidad jurídica en todos sus actos y contratos, pudiendo adquirir, poseer, administrar, gravar y enajenar, disponer y administrar bienes y derechos, contraer obligaciones, ejercer acciones civiles, criminales y de cualquier índole con arreglo a las Leyes, concertar toda clase de ayudas o auxilios económicos, fianzas, avales, préstamos con o sin garantía hipotecaria, etc., en general efectuar cuantas gestiones u operaciones requiera para la realización de sus fines y atiendan al interés de sus asociados, otorgando los documentos públicos o privados pertinentes y ejercitar cuantas acciones u operaciones se requiera, y podrá conservar y administrar los edificios que se construyan, así como plazas de garajes y trasteros según determine la Asamblea General.

Artículo 3.- Domicilio.

La sociedad cooperativa fija su domicilio en calle Adriático, Edificio Adriático 1ªPlanta Mod-6, 11405, Jerez (Cádiz), pudiendo ser trasladado a otro lugar del mismo término municipal por decisión del Consejo Rector. Cuando el traslado se produzca a una localidad distinta se requerirá acuerdo de la Asamblea General. En ambos casos será necesaria la correspondiente modificación estatutaria y su consiguiente inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

Artículo 4.- Ámbito Territorial.

El ámbito de actuación de la cooperativa será el territorio de Andalucía.

No obstante, la cooperativa podrá entablar relaciones con terceros y realizar actividades de carácter instrumental fuera del territorio andaluz, con arreglo a lo establecido en el artículo 3 de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, será denominada en adelante como "LSCA".

Artículo 5.- Duración.

La sociedad cooperativa se constituye por tiempo indefinido.

CAPÍTULO II LOS SOCIOS

Artículo 6.- Personas que pueden ser socios.

1. Podrán ser socios de esta cooperativa toda persona que necesiten alojamiento para sí y las personas que con ellas convivan, así como toda persona jurídica en los términos que se determinen, que garantizarán, en todo caso, que los usuarios efectivos de las viviendas sean personas físicas.
2. Podrán formar parte de esta cooperativa, en condición de personas inversoras, aquellas personas susceptibles de ser socias conforme al párrafo anterior, que realicen las aportaciones al capital que determinen los estatutos, o en su defecto la Asamblea General, y que no desarrollen la actividad cooperativizada. No obstante, no podrá ostentar la condición de inversor o inversora aquella persona que tenga intereses o realice actividades de la misma índole que las propias de la cooperativa, salvo que medie autorización expresa del órgano de administración.
3. En el supuesto en el que la solicitud de adhesión e inscripción como socio cooperativista de esta Cooperativa esté formada por dos o más personas, la solicitud de adquisición de la condición de socio estará realizada de forma única y conjunta, por lo que la adquisición es en concepto de cotitularidad, por mitades e iguales partes en pro indiviso, suscribiendo un único título social, respondiendo solidariamente y dando derecho por tanto a una única vivienda en dicha proporción. Así mismo se entiende designado como representante del pro indiviso citado ante la cooperativa al que ellos designen en su solicitud de admisión.

Artículo 7.- Requisitos para ser socio.

1. Para la admisión de una persona como socio deberán cumplirse los siguientes requisitos:
 - a) El señalado en el artículo 6 de estos Estatutos.
 - b) Estar incluido previamente en la relación de promotores, expresada en el Acta de la Asamblea Constituyente de la Cooperativa, o solicitar dicha admisión, en el caso de estar ya constituida la misma.
 - c) Suscribir la cuantía de la aportación obligatoria mínima para ser socio y desembolsar el cincuenta por ciento (50%) de la misma, si la admisión se efectúa en el momento de la constitución de la cooperativa; o suscribir y desembolsar las cantidades acordadas por la Asamblea General, en el caso de efectuarse la admisión con posterioridad a la constitución de la sociedad cooperativa, además de acreditar que posee la suficiente capacidad económica para hacer frente a las aportaciones al capital social y cantidades necesarias para financiar el pago de las viviendas, remitiendo al Consejo Rector una declaración responsable en la que aseguren su capacidad para afrontar dichos pagos.
 - d) Ninguna persona física podrá ser simultáneamente en la provincia de Cádiz titular de derechos sobre más de dos viviendas de promoción cooperativa.
2. Tendrá la consideración persona socia expectante aquella que, habiendo efectuado la suscripción de su aportación obligatoria al capital social de la sociedad cooperativa de viviendas, no es aún adjudicataria, por cualquier título, de la vivienda que haya expresado la voluntad de adquirir, quedando en espera de que eventualmente tal circunstancia se produzca.

Las personas socias expectantes figurarán inscritas, con tal carácter, en el libro registro de personas socias y de aportaciones al capital social, determinando los estatutos sociales sus

derechos y obligaciones, sin que se les pueda exigir la entrega de cantidades para financiar el pago de las viviendas, plazas de garajes, u construcciones complementarias, ni se les reconozca el derecho de sufragio activo ni pasivo en las Asambleas Generales.

Artículo 8.- Procedimiento de admisión.

1. La persona interesada que pretenda ingresar en la cooperativa deberá formular la solicitud por escrito, donde conste en caso de compra en proindiviso quien les representará como socio. Dicho escrito se dirigirá al órgano de administración y en el constará la justificación de la situación que le da derecho, conforme a estos estatutos, a formar parte de la misma.

2. Las decisiones sobre la admisión de personas socias corresponderán al Consejo Rector quien en el plazo máximo de tres meses, desde su presentación deberá resolverla, publicar el acuerdo en el tablón de anuncios de la cooperativa y notificarlo a la persona interesada por escrito. En el supuesto de haber transcurrido el plazo indicado sin que medie notificación del acuerdo expreso sobre la solicitud de admisión, ésta se entenderá aceptada.

La denegación expresa de la solicitud de admisión será siempre motivada y quedará limitada a aquellos casos en que venga determinada por causa justificada, derivada de estos estatutos, de alguna disposición normativa, o de imposibilidad técnica derivada de las condiciones económico financieras, organizativas o tecnológicas de la entidad.

3. La persona aspirante a socia contará con el plazo de un mes desde la notificación o desde que transcurra el plazo de notificación de la resolución sin que medie la misma, para suscribir y desembolsar las aportaciones. Satisfechas las citadas obligaciones económicas, la persona aspirante adquirirá la condición de socia.

4. La decisión denegatoria podrá ser impugnada por la persona aspirante a socia, ante la Asamblea General, en el plazo de un mes a contar desde la recepción de su notificación.

5. Tanto la decisión de admisión como la denegatoria podrán ser recurridas ante el citado órgano social, dentro del mismo plazo de tiempo a contar desde el día siguiente al de su publicación, por el cincuenta por ciento de las personas socias.

6. Los recursos a los que se refieren los dos apartados anteriores deberán ser resueltos por la primera Asamblea General que se celebre, sea ordinaria o extraordinaria. En caso contrario, se entenderán denegados.

Artículo 9.- Derechos de los socios común y expectantes.

1. La persona socia común tendrá derecho a:

- a) Participar en la actividad económica y social de la cooperativa sin ninguna discriminación y en los términos que establezcan los estatutos sociales.
- b) Elegir y ser elegible para los cargos sociales.
- c) Asistir y participar con voz y voto en la adopción de acuerdos de la Asamblea General y demás órganos sociales de los que forme parte.
- d) Obtener información sobre cualquier aspecto de la marcha de la cooperativa.
- e) El retorno cooperativo, en su caso.
- f) La actualización y liquidación cuando proceda de sus aportaciones al capital social.
- g) Participar en las actividades de formación y cooperación empresarial, en especial de

intercooperación.

h) Causar baja en la cooperativa cumpliendo los requisitos legales y estatutarios.

j) Cualesquiera otros previstos en la LSCA o en estos Estatutos.

2. A los socios expectantes les será de aplicación lo dispuesto en los apartados c, d y g del punto 1 de este artículo, con la especialidad para el apartado c, de que el socio expectante tendrá voz, pero no voto en la Asamblea General.

Artículo 10.- Obligaciones de los socios común y expectantes.

1. La persona socia común tendrá las siguientes obligaciones:

a) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y demás órganos de la cooperativa a los que fuesen convocados.

b) Cumplir lo establecido en estos estatutos, el reglamento de régimen interior y los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa.

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

d) No realizar actividades de la misma índole que las propias de la cooperativa ni colaborar con quien las realice, salvo autorización expresa del órgano de administración.

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

f) No valerse de la condición de socio para desarrollar actividades especulativas o contrarias a las leyes.

g) Comportarse con la debida consideración en sus relaciones con los demás socios, con los empleados de la Cooperativa o con los que en cada momento ostenten en los mismos cargos de administración, de representación, y de fiscalización económico-contable.

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

i) Participar en las actividades de formación y promoción de la cooperativa en caso de que las hubiera.

j) Cumplir con las obligaciones económicas que le correspondan.

k) Cumplir con el resto de obligaciones legal o estatutariamente establecidas.

l) El socio no podrá causar baja voluntariamente, sin justa causa que califique la misma de justificada, hasta el final del ejercicio económico en que quiera causar baja.

2. A los socios expectantes les será de aplicación lo dispuesto en los apartados b), c), d), j) y k) del punto 1 de este artículo, con la especialidad para el apartado j), de que entre las obligaciones económicas no estará la entrega de fondos para la adquisición de viviendas.

Artículo 11.- Derecho de información.

1. El socio tendrá derecho a obtener información sobre cualquier aspecto de la marcha de la cooperativa. El órgano de administración solo podrá denegar, motivadamente, la información solicitada cuando su difusión ponga en grave peligro los intereses legítimos de la cooperativa, sin que proceda dicha excepción cuando la información solicitada sea secundada por más de la mitad de los votos presentes y representados. En todo caso la negativa del órgano de administración a facilitar la información interesada o su silencio al respecto podrán ser impugnados por los solicitantes mediante el cauce procesal previsto en la en el artículo 35 de la Ley 14/2011, de 23 de Diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

2. En todo caso, la persona socia tendrá acceso a los estatutos de la sociedad y, de existir al Reglamento de Régimen Interno, así como a las modificaciones sufridas por los mismos, al Libro Registro de Personas Socias y Aportaciones al Capital Social, Libro de Actas y la posibilidad de solicitar certificación de las decisiones adoptadas por el órgano de administración. Y con carácter general, a pedir información sobre la situación social y económica de la Cooperativa en los términos y circunstancias reguladas en la Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

Artículo 12.- Régimen disciplinario.

1. A los socios sólo les pueden ser impuestas sanciones fijadas en estos estatutos, y por cada clase de falta previamente recogida en los mismos.

2. Las faltas cometidas por los socios se clasificarán en:

- a) Leves, que prescriben al mes.
- b) Graves, a los dos meses.
- c) Muy Graves, a los tres meses.

El plazo de prescripción empezará a contar el día en que el Consejo Rector tenga conocimiento de la comisión de la infracción, y en todo caso, al año de haberse cometido. El plazo se interrumpirá por la incoación del procedimiento disciplinario pero sólo en el caso de que en el mismo recayese acuerdo y fuese notificado en el plazo de tres meses desde su iniciación.

2.1. Son faltas leves:

- a) La falta de notificación al Consejo Rector de la cooperativa, del cambio de domicilio del socio.
- b) La falta de respeto y consideración para con otro/s socio/s de la entidad en actos sociales de la misma.
- c) La falta de asistencia no justificada a los actos sociales a los que fuese convocado en la forma debida.

2.2. Son faltas graves:

- a) La inasistencia injustificada a las Asambleas Generales debidamente convocadas, cuando el socio haya sido sancionado dos veces por falta leve por no asistir a las reuniones de dicho órgano social en los últimos cinco años.
- b) La usurpación de las funciones de los órganos rectores.
- c) Prevalerse de la condición de socio, para realizar actividades especulativas o contrarias a las leyes.
- d) El incumplimiento de un mandato del Consejo Rector o de la Asamblea General, siempre que se produzca por vez primera y no altere de una forma notoria la vida social de la cooperativa ni sus fines.
- e) La omisión de preaviso para causar baja.
- f) No aceptar los cargos sociales para los que fuesen elegidos, salvo causa justificada de excusa.
- g) 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.

2.3. Son faltas muy graves:

- a) Desarrollar una actuación perjudicial y grave a los intereses de la cooperativa, tales como operaciones de competencia, fraude de aportaciones u ocultación de datos relevantes, así como la manifiesta desconsideración con el Consejo Rector de la cooperativa, que atenten contra los intereses materiales o el prestigio de la entidad.
- b) Los malos tratos de palabra u obra a otro socio, empleado o terceros, con ocasión de reuniones de los órganos sociales o la realización del objeto social de la cooperativa.
- c) Falsificación de documentos, firmas, sellos, marcas, claves o datos análogos propios y significativos de la cooperativa.
- d) No participar en la actividad cooperativizada en la forma preceptuada en este cuerpo estatutario.
- e) La falta de pago de las aportaciones al capital y cantidades a entregar para financiar el pago de las viviendas y anexos.
- f) La acumulación de dos faltas graves en el período de un año a contar desde la fecha de la primera falta grave.

3. Sanciones:

Las sanciones a imponer en cada caso son las siguientes:

- a) Para las FALTAS LEVES: amonestación verbal o por escrito y/o multa de hasta cien euros.
- b) Para las FALTAS GRAVES: multa desde cien euros con un céntimo hasta trescientos euros.
- c) Para las FALTAS MUY GRAVES: multa desde trescientos euros con un céntimo hasta quinientos euros, o, en su caso, la exclusión del socio.

3.1. A la persona socia sólo se le podrá imponer la sanción de suspensión de sus derechos en el supuesto de que 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, el derecho de información, el de asistencia a la Asamblea General con voz, el devengo de intereses por sus aportaciones al capital social, ni a la actualización de dichas aportaciones. La suspensión finalizará en el momento en que la persona socia normalice su situación con la sociedad.

4. Procedimiento disciplinario:

- a) El Consejo Rector, una vez oída la persona socia infractora por falta leve, determinará la sanción correspondiente, la cual le será notificada mediante escrito por cualquier medio que deje constancia de su recepción por la persona interesada. Contra el acuerdo de ratificación por falta leve no cabrá posibilidad de recurso alguno.
- b) En el caso de faltas graves y muy graves, el Consejo Rector iniciará el correspondiente expediente disciplinario, con audiencia previa de la persona interesada, contra el acuerdo adoptado por el Consejo Rector cabrá recurso a tenor del artículo 30 de estos estatutos sobre impugnación de acuerdos del Consejo Rector. La resolución del procedimiento será comunicada de la forma prevista en el párrafo anterior.

Artículo 13.- Baja del socio. Clases, procedimientos y efectos.

El socio podrá causar baja en la Cooperativa de las formas y de acuerdo con los procedimientos que a continuación se establecen.

- A) Baja voluntaria.

1. El socio podrá darse de baja voluntariamente en todo momento, mediante preaviso por escrito al órgano de administración, en el plazo de dos meses. El incumplimiento de este plazo de preaviso podrá dar lugar a exigir al socio el cumplimiento de las actividades y servicios cooperativos en los términos en que venía obligado y, en su caso, la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.

2. Se considerará como baja voluntaria no justificada:

a) Cuando el socio incumpla el plazo de preaviso establecido en el número 1 anterior, salvo que el órgano de administración, atendiendo a las circunstancias del caso, acordara motivadamente que es justificada.

b) Cuando el socio incumpla las obligaciones establecidas en la Ley, en estos Estatutos, en las normas de la promoción o en el contrato de incorporación a la misma, en forma que perjudique gravemente los intereses de la cooperativa.

c) Cuando el socio incumpla el plazo mínimo de permanencia exigido en el artículo 10 de estos estatutos, salvo que el órgano de administración acuerde motivadamente que esta baja es justificada. Este incumplimiento podrá dar lugar, al igual que el del plazo de preaviso, a exigir al socio el cumplimiento de las actividades y servicios cooperativos en los términos en que venía obligado y, en su caso, la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.

3. Tendrá los efectos propios de baja justificada, en todo caso, el cambio de centro o lugar de trabajo, la situación de desempleo, el aumento del importe de las cantidades para financiar el pago de las viviendas en un porcentaje del cinco por ciento (5%), el retraso en su entrega, así como la modificación sustancial de las condiciones del contrato de adjudicación cuando concluya la recepción de las obras de la promoción y en general cualquier otro supuesto recogido en la Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

En los demás casos, la baja se entenderá no justificada y el socio disconforme con la decisión del Consejo Rector sobre la calificación y efectos de su baja, podrá recurrir o ejercitar las acciones judiciales correspondientes.

4. La impugnación de acuerdos se hará conforme a lo establecido en los artículos 24 y 30 de estos Estatutos.

5. A efectos del cómputo del plazo de reembolso al que se hace referencia en artículo 14 de los presentes Estatutos y en el artículo 60 de la Ley 14/2011 de 23 de Diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluza, la baja se entenderá producida a la finalización del período de preaviso, aún cuando el socio hubiere incumplido su obligación de preavisar en el plazo mínimo fijado recogido en estos Estatutos.

B) Baja obligatoria.

1. El socio causará baja obligatoria en la Cooperativa cuando pierda los requisitos exigidos por la Ley o por estos Estatutos para formar parte de la misma. Dicha baja se considerará justificada, salvo que la pérdida de los citados requisitos sea consecuencia deliberada propósito del socio de incumplir o eludir sus obligaciones con la Cooperativa o de beneficiarse indebidamente con su baja obligatoria, en cuyo caso se considerará, pues no justificada.

2. La baja obligatoria será acordada de oficio, previa audiencia del interesado, por el órgano de administración a petición de cualquier socio o del propio afectado. Es preceptiva la

audiencia previa de la persona interesada.

3. El acuerdo del órgano de administración no será ejecutivo hasta que sea notificada la ratificación de la baja por la Asamblea General, o haya transcurrido el plazo para recurrir ante dicho órgano. El socio conservará su derecho a voto en la Asamblea General mientras el acuerdo no sea ejecutivo.

C) Baja por finalización de fase o promoción.

Cuando concluya la recepción definitiva de las obras de la promoción, los socios adscritos a la misma tendrán derecho a solicitar del órgano de administración la adjudicación de las viviendas y a causar baja voluntaria justificada en la Cooperativa, con un preaviso no superior a tres meses, siempre que estén al día en todos sus compromisos y obligaciones, tanto los específicos de la fase de promoción como la parte proporcional de las cargas comunes que les sean imputables, de acuerdo con estos Estatutos.

D) Procedimiento de las bajas voluntaria y obligatoria.

El socio disconforme con el acuerdo del órgano de administración sobre la calificación o efectos de su baja, sea voluntaria u obligatoria, podrá recurrir en el plazo de dos meses desde la notificación de dicho acuerdo ante la Asamblea General. Transcurrido dicho plazo, sin haber resuelto y notificado, se entenderá que el recurso ha sido estimado.

El acuerdo del órgano de administración sobre la calificación y efectos de las bajas voluntarias u obligatorias, una vez ratificado por la Asamblea General, podrá ser impugnado por el socio en el plazo de dos meses desde su notificación, por el cauce procesal a que se refiere el artículo 24 de estos Estatutos.

E) Baja por expulsión, procedimiento y efectos.

La expulsión del socio sólo podrá ser acordada por falta muy grave, tipificada en estos Estatutos, en su artículo 15, mediante expediente instruido al efecto por el órgano de administración.

Contra el acuerdo de expulsión, el socio podrá recurrir en el plazo de dos meses desde la notificación del mismo ante la Asamblea General. El recurso deberá ser resuelto por la Asamblea General. Transcurrido dicho plazo sin haber resuelto y notificado, se entenderá que el recurso ha sido estimado.

El acuerdo del órgano de administración será ejecutivo desde que sea notificada la ratificación de la expulsión por la Asamblea General, o haya transcurrido el plazo para recurrir ante dicho órgano. El socio conservará todos sus derechos y obligaciones mientras el acuerdo no sea ejecutivo.

El acuerdo de expulsión, una vez ratificado por la Asamblea General, podrá ser impugnado por el socio en el plazo de dos meses desde su notificación, por el cauce procesal a que se refiere el artículo 45 de estos Estatutos para la impugnación de acuerdos asamblearios.

F) Baja por fallecimiento del socio.

En caso de fallecimiento del socio estará a lo dispuestos en los artículos 14.3 a) y 41.1 b) de estos Estatutos.

Artículo 14.- Consecuencias económicas de la baja.

1.-Consecuencias sobre el Capital Social:

- a) El socio que cause baja en la Cooperativa o sus causahabientes tienen derecho a exigir el reembolso de sus aportaciones al capital social, tanto el actualizado de las obligatorias como el de las voluntarias, así como el de las cantidades entregadas para financiar el pago de las viviendas a las que se refiere el artículo 39.1 de estos Estatutos.
- b) Sobre la cuantía de las aportaciones al capital social del socio que causa baja, el órgano de administración podrá acordar una deducciones del 20%, en caso de baja por expulsión y del 15% en caso de baja no justificada o de baja durante el período de permanencia mínima, en su caso deducciones que no se practicarán en caso de baja justificada.
- c) Las aportaciones voluntarias al capital social se reembolsarán en las condiciones que determine el acuerdo que aprobó su emisión o transformación, y su cuantía será determinada con efectos al cierre del ejercicio social en el curso del cual hubiere nacido el derecho al reembolso, no siéndoles aplicables en ningún caso las deducciones establecidas en la letra b) de este artículo.

2. Consecuencias sobre las cantidades destinadas a la financiación de las viviendas y anexos.

- a) El socio que cause baja en la Cooperativa o sus causahabientes tienen derecho a exigir el reembolso de las cantidades entregadas para financiar el pago de las viviendas a las que se refiere el artículo 39.1 de estos Estatutos.
- b) Sobre la cuantía de las cantidades entregadas por el socio para financiar el pago de las viviendas, el órgano de administración, en el caso de baja injustificada del mismo o expulsión, podrá acordar unas deducciones de hasta el 5% sobre las cantidades aportadas, en ningún caso se aplicarán estas deducciones en caso de baja por fallecimiento del socio o por fin de la promoción.

3. Disposiciones comunes.

- a) El plazo de reembolso de las referidas aportaciones y cantidades no podrá exceder de cinco años en caso de expulsión o de baja no justificada y de tres en el supuesto de bajas justificadas, bajas por fallecimiento del socio o por fin de promoción, se reducirá a un año a favor de los herederos o legatarios del socio fallecido.

No obstante, tanto las aportaciones al capital social como las cantidades entregadas para financiar las viviendas y anexos deberán reembolsarse al socio en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio o por un tercero cuya subrogación en la posición de aquél sea válida, considerando que se produce dicha subrogación cuando la cantidad que aporta el socio entrante iguala a la que había aportado el socio saliente en el momento de su baja.

- b) Los socios a quienes al causar baja se reembolsen todas o parte de las aportaciones al capital, responderán por el importe reembolsado y, durante un plazo de cinco años, de las deudas contraídas por la Cooperativa con anterioridad a la fecha en la que nace su derecho al reembolso, en el caso de que el patrimonio social sea insuficiente para hacer frente a ellas.

No habrá lugar a la responsabilidad a que se refiere el apartado anterior si, al acordarse el reembolso, se dotara de una Reversa por un importe igual al percibido por los socios en

concepto de reembolso de su aportación al capital. Esta Reserva será indisponible hasta que transcurran cinco años, salvo que hubieran sido satisfechas todas las deudas sociales contraídas con anterioridad a la fecha de reembolso.

c) En caso de aplazamiento de las aportaciones y cantidades a reembolsar, las mismas darán derecho a percibir el interés legal del dinero, que deberá abonarse anualmente junto con, al menos, una parte proporcional de la cantidad total a reembolsar.

CAPÍTULO III ÓRGANOS SOCIALES: LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 15.- Órganos Sociales.

Los órganos sociales de la Cooperativa para su dirección, administración y control interno, son la Asamblea General y el Consejo Rector.

Artículo 16.- La Asamblea General. Concepto y Clases.

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 de Sociedades Cooperativas Andaluzas y estos estatutos. Las personas socias, 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.

3. La Asamblea General ordinaria, convocada por el órgano de administración, tiene que reunirse anualmente, dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio económico anterior, para analizar la gestión social; aprobar, si procede, las cuentas anuales, y distribuir los resultados positivos o imputar pérdidas. Podrá decidir, además, sobre cualquier otro asunto incluido en su orden del día.

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

5. Si la Asamblea General ordinaria se celebrara fuera del plazo previsto en el presente artículo, será válida, respondiendo los miembros del Consejo Rector de los posibles perjuicios que de ello puedan derivarse tanto frente a las personas socias como frente a la entidad.

Artículo 17.- Competencia de la Asamblea General.

1. La Asamblea General es competente para conocer los asuntos propios de la actividad de la cooperativa, correspondiéndole con carácter exclusivo e indelegable la adopción de acuerdos sobre las siguientes materias:

a) Examen de la gestión social y aprobación, si procede, de las cuentas anuales y demás documentos que exija la normativa contable, así como la aplicación de los resultados positivos o la imputación de pérdidas, en su caso.

- b) Modificación de los estatutos sociales y la aprobación o modificación del reglamento de régimen interior.
- c) Nombramiento y revocación de los miembros del órgano de administración, así como de las personas liquidadoras.
- d) Autorización a los miembros del Consejo Rector para el ejercicio, por cuenta propia o ajena, de una actividad igual, análoga o complementaria a la que constituya el objeto social de la entidad.
- e) Ejercicio de la acción de responsabilidad contra los miembros del órgano de administración, los responsables de la auditoria y las personas liquidadoras, así como transigir o renunciar a la misma.
- f) Acordar la retribución de los miembros de los órganos sociales, estableciendo el sistema de retribución y su cuantificación.
- g) Creación, extinción y cualquier mutación estructural de las secciones de la sociedad cooperativa.
- h) Actualización del valor de las aportaciones al capital social y establecimiento de nuevas aportaciones obligatorias, así como la fijación de las aportaciones de las nuevas personas socias y de las cuotas de ingreso o periódicas.
- i) Emisión de obligaciones, títulos participativos, cédulas, bonos hipotecarios o la admisión de financiación voluntaria de las personas socias o de terceros bajo cualquier otra modalidad admitida por la legalidad vigente y acorde con la naturaleza cooperativa.
- j) Aprobación del balance final de la liquidación.
- k) Transmisión o cesión del conjunto de la empresa o patrimonio de la sociedad cooperativa, integrado por el activo y el pasivo, de todo el activo o de elementos que constituyan más del veinte por ciento del inmovilizado.
- l) Fusión, escisión, transformación, disolución y reactivación de la sociedad cooperativa.
- m) Cualquier otra que, con tal carácter, sea prevista legalmente o en estos estatutos.

Artículo 18.- Convocatoria de la Asamblea General.

1. La Asamblea General ordinaria deberá convocarse por el Consejo Rector dentro de los seis meses siguientes al cierre de cada ejercicio económico. Transcurrido dicho plazo sin que se efectúe, corresponderá a la Secretaría del Consejo Rector proceder a la convocatoria de la Asamblea General en el plazo de quince días, sin que en este supuesto sea de aplicación lo previsto con carácter general en el artículo 42.2 de la LSCA respecto del ejercicio de las facultades de la Secretaría por las personas administradoras. Superados estos plazos sin que medie convocatoria, cualquier persona socia podrá solicitarla del órgano judicial competente.

2. La Asamblea General extraordinaria se convocará por el Consejo Rector por propia iniciativa, siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales y, asimismo, cuando lo solicite un número de personas socias que represente, al menos, el veinte por ciento. En este caso, la convocatoria deberá efectuarse dentro de los diez días siguientes a la fecha en que se hubiera requerido en forma fehaciente al Consejo Rector, debiendo incluirse en el orden del día, necesariamente, los asuntos que hubieran sido objeto de la solicitud. Cuando el Consejo Rector no efectúe la convocatoria solicitada dentro del plazo establecido al efecto, se seguirá el mismo procedimiento previsto en el apartado anterior.

3. La Asamblea General deberá celebrarse en el lapso que media entre los quince días y los dos meses desde su convocatoria. La convocatoria se notificará a cada persona socia por correo ordinario o por medios telemáticos que garanticen que los socios y socias tendrán efectivo conocimiento de la misma y se anunciará si lo hubiera en la página web de la cooperativa debiendo justificar la Secretaría del Consejo Rector la remisión de las

comunicaciones dentro del expresado plazo.

4. La notificación y el anuncio expresarán, con la debida claridad y concreción, la denominación y domicilio de la cooperativa, los asuntos incluidos en el orden del día, el lugar en que haya de celebrarse la reunión, así como el día y hora señalados para ello, tanto en primera como en segunda convocatoria, mediando entre ambas treinta minutos. La convocatoria deberá hacer constar la relación completa de información o documentación que está a disposición de la persona socia.

La información y documentación que guarde relación con los asuntos incluidos en el orden del día estará a disposición de las personas socias en el domicilio social de la cooperativa.

5. El orden del día de la Asamblea será fijado por el Consejo Rector con la claridad y precisión necesarias para proporcionar a las personas socias una información suficiente. En el orden del día se incluirá necesariamente un punto que permita a las personas socias efectuar ruegos y preguntas al Consejo Rector sobre extremos relacionados con aquél.

6. La Asamblea General tendrá el carácter de universal cuando, sin que medie convocatoria formal, estén presentes o representadas todas las personas socias de la sociedad cooperativa, y acepten, unánimemente, su celebración y los asuntos a tratar en ella.

Artículo 19.- Constitución y funcionamiento de la Asamblea General.

1. La Asamblea General, salvo que tenga carácter de universal, se celebrará en la localidad donde radique el domicilio social de la cooperativa.

2. La Asamblea General quedará válidamente constituida cuando asistan, presentes o representados, en primera convocatoria, al menos la mitad más una de las personas socias de la cooperativa. En segunda convocatoria, quedará constituida cualquiera que sea el número de asistentes.

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 Secretario o 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. Corresponden a la persona que ocupe la Presidencia las siguientes funciones:

a) Realizar el cómputo de personas socias, en su caso, presentes o representadas, y proclamar la constitución de la Asamblea General.

b) Dirigir las deliberaciones.

c) Mantener el orden de la sesión, pudiendo expulsar de la sesión a las personas asistentes que hagan obstrucción o falten al respeto de la Asamblea o a alguna de las personas asistentes. La expulsión a que se refiere esta letra será siempre motivada, reflejándose dicha circunstancia y su motivación en el acta de la Asamblea.

d) Velar por el cumplimiento de las formalidades legales.

5. Las votaciones serán secretas cuando tengan por finalidad la exclusión de una persona socia, la elección o revocación de los miembros de los órganos sociales, el acuerdo para

ejercitar la acción de responsabilidad contra los miembros de dichos órganos, así como para transigir o renunciar al ejercicio de esta acción. 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 o cuando así lo establezca la LSCA.

6. Siempre que se observen las garantías requeridas por la legalidad vigente las Asambleas Generales podrán celebrarse, 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.

7. Podrán asistir a la Asamblea General, con voz y sin voto, personas que, no siendo socias o inversoras, hayan sido convocadas por el Consejo Rector o por el/la Presidente/a de la Asamblea por considerarlo conveniente para la cooperativa, salvo que se opongan a su presencia la mayoría de los asistentes o se esté tratando el punto del orden del día relativo a elección y revocación de cargos.

Artículo 20.- Acta de la Asamblea General.

1. Corresponde a la Secretaría de la Asamblea General la redacción del acta de la sesión y en ella se hará constar el orden del día y documentación de la convocatoria, el lugar y la fecha o fechas de las deliberaciones, el número de las personas socias y, en su caso, inversoras asistentes, presentes o representadas, si se celebra en primera o en segunda convocatoria, un resumen de los debates sobre cada uno de los asuntos discutidos, con especial referencia a aquellas intervenciones sobre las que se haya pedido expresa constancia en acta, el resultado de las votaciones y el texto de los acuerdos adoptados, con neta y diferenciada identificación.

2. La relación de asistentes a la Asamblea figurará al comienzo del acta, o bien mediante anexo firmado por el titular de la Presidencia y el titular de la Secretaría que firman el acta. De las personas socias asistentes representadas, figurarán en dicho anexo los documentos acreditativos de tal representación.

3. El acta será aprobada como último punto del orden del día o dentro de los quince días siguientes a la celebración por el titular de la Presidencia y el titular de la Secretaría de la Asamblea y un número impar de personas socias, no inferior a tres, elegidos por la propia Asamblea.

4. El acta se transcribirá al libro de actas de la Asamblea General dentro de los diez días siguientes a su aprobación y se firmará por el titular de la Secretaría y el titular de la Presidencia.

5. El Consejo Rector podrá requerir la presencia de un Notario para que levante acta de la Asamblea y deberá hacerlo, cuando le sea solicitado, cinco días antes de la celebración de la misma, por el treinta por ciento de las personas socias.

Los honorarios serán a cargo de la cooperativa. El acta notarial tendrá la consideración de acta de la Asamblea.

Artículo 21.- Derecho de voto.

1. En la Cooperativa cada socio tiene un voto.

2. Los socios que no puedan asistir a la reunión podrá hacerse representar por otro socio para una Asamblea concreta, sin que ningún socio pueda representar a más de dos. La representación es revocable.

3. El socio deberá abstenerse de votar cuando el acuerdo que se someta a la Asamblea tenga por objeto la resolución de los recursos interpuestos por el mismo contra sanciones que le fuesen impuestas por el órgano de administración, así como en los casos en los que el acuerdo verse sobre una situación de conflicto de intereses entre él y la Cooperativa.

4. En caso de empate en las votaciones el Presidente puede ejercer el voto dirimente.

Artículo 22.- Representación en la Asamblea General.

1. Cada persona socia podrá hacerse representar en la Asamblea General por otra persona, no pudiendo ésta representar a más de dos. La representación de las personas menores de edad e incapacitadas se ajustará a las normas de derecho común.

2. La representación es siempre revocable. La asistencia a la Asamblea General de la persona representada equivale a su revocación.

3. La representación se acreditará mediante un escrito firmado por el interesado y suficientemente expresivo en cuanto a las facultades conferidas al representante sobre cada asunto del orden del día. En caso de duda sobre la autenticidad o amplitud de la representación, decidirá el Prescindete de la Asamblea. Los documentos que acrediten las representaciones serán incorporados como anexo al Acta de la sesión.

Para facilitar la representación y evitar en lo posible la existencia de documentos de representación de contenido dudoso, el órgano de administración podrá entregar o remitir a los socios, junto con la convocatoria, un modelo informe de representación que podrán utilizar los interesados.

También podrá el socio ser representado en la Asamblea General por su cónyuge, los demás miembros del proindiviso en caso de que los hubiera, ascendiente, descendiente o hermano, no socios, que tengan plena capacidad de obrar.

Artículo 23.- Adopción de acuerdos de la Asamblea General.

1. Los acuerdos de la Asamblea General se adoptarán por mayoría simple de los votos válidamente emitidos, salvo que legalmente o en estos estatutos se establezca una mayoría cualificada.

2. Será necesaria, en primera convocatoria, la emisión de votos favorables en número no inferior a los tres quintos de las personas asistentes, presentes o representadas, y en segunda convocatoria, en número no inferior a los dos tercios, para acordar:

a) La ampliación del capital mediante nuevas aportaciones obligatorias.

b) La emisión de obligaciones, títulos participativos, cédulas, bonos hipotecarios o cualquier otra fórmula de financiación ajena admitida por la legislación mercantil.

c) La modificación de estos estatutos sociales.

d) La transmisión o cesión del conjunto de la empresa o patrimonio de la sociedad cooperativa, integrado por el activo y el pasivo, de todo el activo o de elementos del inmovilizado que constituyan más del veinte por ciento del mismo.

e) La fusión, escisión, transformación, disolución o reactivación de la sociedad cooperativa.

f) Aquellos otros asuntos previstos expresamente en la LSCA o en estos estatutos.

Artículo 24.- Impugnación de acuerdos de la Asamblea General.

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

2. Serán nulos los acuerdos contrarios a la Ley; los demás acuerdos a que se refiere el número anterior serán anulables.

3. No procederá la impugnación de un acuerdo que haya sido dejado sin efectos o sustituido válidamente por otro. Si fuera posible eliminar la causa de impugnación, el Juez otorgará un plazo para que pueda ser subsanada.

4. La acción de impugnación de acuerdos nulos podrá ser ejercitada por cualquier socio, miembros del órgano de administración, Interventores, miembros del Comité de Recursos en su caso, y cualquier tercero que acredite interés legítimo, y caducará en el plazo de un año, con excepción de los acuerdos, que por causa o contenido, resulten contrarios al orden público.

5. La acción de impugnación de acuerdos anulables podrá ser ejercitada por los socios asistentes que hubieren hecho constar en el Acta de la Asamblea su oposición al acuerdo, los ausentes y los que hubiesen sido ilegítimamente privados del voto, así como los miembros del órgano de administración, y caducará a los cuarenta días.

6. Los plazos de caducidad mencionados en este artículo se computarán desde la fecha de adopción del acuerdo, o, si fuera inscribible, desde la fecha de inscripción en el Registro de Cooperativas.

7. La sentencia estimatoria de la acción de impugnación producirá efectos frente a todos los socios, pero no afectará a los derechos adquiridos por terceros de buena fe a consecuencia del acuerdo impugnado.

En el caso de que el acuerdo impugnado estuviese inscrito en el Registro de Cooperativas, la cancelación del mismo se producirá por efecto de la mencionada sentencia.

CAPÍTULO IV ÓRGANOS SOCIALES: EL CONSEJO RECTOR

Artículo 25.- El Consejo Rector: naturaleza y competencia.

1. El Consejo Rector es el órgano de gobierno, gestión y representación de la sociedad cooperativa y está sujeto a la Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas, a estos estatutos y a las directrices generales fijadas por la Asamblea General.

2. Corresponden al Consejo Rector las siguientes facultades:

- a) Fijación de criterios básicos de la gestión.
- b) Presentación a la Asamblea General de las cuentas del ejercicio y demás documentos necesarios según la normativa contable aplicable, así como la propuesta de distribución o asignación de los resultados positivos o de imputación de pérdidas, en su caso.
- c) Control del ejercicio de las facultades delegadas.
- d) Otorgamiento de poderes generales.
- e) Prestación de avales, fianzas o garantías reales a favor de otras personas con cargo al patrimonio de la sociedad cooperativa, y autorización a la Dirección para actos de disposición relativos a dichos derechos reales, fianzas o avales. Todo ello sin perjuicio de la limitación establecida en el artículo 28.l) de la LSCA sobre competencias de la Asamblea General.
- f) Integración en consorcios, uniones o agrupaciones de carácter económico o participación en el capital social de cualquier tipo de entidad, siempre que estas actuaciones no representen más del veinte por ciento de su cifra de negocio, obtenida de la media de los dos últimos ejercicios económicos. El acuerdo adoptado deberá constar en el orden del día y ser ratificado, en su caso, por la Asamblea General inmediatamente posterior.
- g) Aquellas que le hayan sido delegadas por la Asamblea General.
- h) Decidir sobre la admisión de personas socias.
- i) Decidir sobre el rehúse del reembolso de las aportaciones de las personas socias.
- j) Todas aquellas otras facultades de gobierno, gestión y representación que no estén reservadas por la LSCA o estos estatutos a otros órganos sociales.

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 sociedad 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. En su ausencia ejercerá sus funciones la persona titular de la Vicepresidencia.

5. Cuando el número de socios no sea superior a diez podrá existir un Administrador único o dos Administradores que actuarán de forma solidaria. A esta modalidad simplificada de administración le serán de aplicación las siguientes reglas especiales:

- a) El mandato del/de los administrador/es será por dos años, pudiendo ser reelegido/s
- b) En cada ejercicio deberán celebrarse, al menos, dos Asambleas Generales.
- c) Cuando el número de socios supere la cifra de diez, el/los Administrador/es deberá convocar una Asamblea General con el objetivo de elegir un Consejo Rector.

Para todo lo demás será de aplicación al/a los Administrador/es lo regulado para el Consejo Rector y sus miembros en estos Estatutos, teniendo en cuenta las peculiaridades que conlleva dicha modalidad.

6. Se atribuye a la Asamblea General de Socios la facultad de optar por cualquiera de los modos de organización de la Administración de la cooperativa señalados sin necesidad de acordar una modificación estatutaria, tal como posibilita el art. 36.2 de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

Artículo 26.- Composición del Consejo Rector. Funciones de los consejeros.

1. El Consejo Rector se compone de tres miembros titulares y opcionalmente de un miembro suplente para el supuesto de vacante definitiva, elegidos por la Asamblea General entre los socios de la Cooperativa, en votación secreta, y por el mayor número de votos válidamente emitidos, conforme al procedimiento electoral regulado en el artículo siguiente.

2. Los cargos serán: Presidente, Secretario y Vicepresidente. Todos ellos serán designados por la Asamblea General.

3. Les corresponden a los miembros del Consejo Rector, como funciones propias, las relacionadas a continuación para cada uno de los cargos.

a) Al Presidente:

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

- Convocar y presidir las sesiones y reuniones de los órganos sociales, excepto las de los Interventores, dirigiendo los debates y cuidando bajo su responsabilidad que no se produzcan desviaciones de los mismos.

- Vigilar y procurar el cumplimiento de los acuerdos de los órganos sociales.

- Firmar con el Secretario las certificaciones, las actas de las sesiones de las Asambleas o del Consejo Rector, y demás documentos que determine éste.

- Adoptar en casos de gravedad las medidas urgentes que razonablemente estime precisas, dando cuenta inmediatamente de las mismas al Consejo Rector, quien resolverá sobre la procedencia de su ratificación, salvo que el tema afectase a la competencia de la Asamblea General, en cuyo caso podrá sólo adoptar las mínimas medidas provisionales, y deberá convocar inmediatamente a la misma para que ésta resuelva definitivamente sobre aquellas medidas provisionales.

- Realizar todas las operaciones propias del objeto social de la entidad, siempre que no estén atribuidas por la Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas o por estos Estatutos a otros órganos sociales.

b) Al Vicepresidente:

- Auxiliar al Presidente en el ejercicio de sus funciones, sustituirlo interinamente en caso de ausencia o imposibilidad ocasional de éste, y asumir las funciones propias que el mismo le hubiere delegado.

c) Al Secretario:

- Llevar y custodiar los Libros obligatorias de la Cooperativa.
- Redactar de forma circunstanciada las Actas de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector en que actúe como Secretario. En dichas actas se reseñarán, al menos, los datos expresados en los artículos 23 y 32 de estos Estatutos.

Artículo 27.- Elección del Consejo Rector. Procedimiento electoral.

1. Ningún socio podrá presentarse al cargo de consejero al margen del procedimiento electoral a que se refiere el número 2 de este artículo. Los consejeros sometidos a renovación no podrán calificar, ni decidir, sobre otros candidatos.

2. La votación siempre será secreta. A tal fin, la Mesa suministrará a los presentes papeletas de igual formato en las que los electores consignarán los nombres de los candidatos que prefieran, pudiendo poner tantos nombres como puestos a cubrir; la Mesa dispondrá de una urna en la que los electores depositarán sus votos.

Finalizada la votación, la Mesa procederá al recuento de los votos, siendo declarados electos los candidatos titulares y, en su caso, suplentes, que hayan obtenido el mayor número de votos.

3. Los nombramientos de cargos surtirán efectos internos desde el momento de la aceptación expresa por los electos, debiendo inscribirse en el Registro de Cooperativas en los términos y plazos reglamentariamente previstos. A tal efecto, la Asamblea General facultará expresamente al órgano certificante de la Cooperativa para que realice los trámites oportunos de documentación del acuerdo de elección, u otros trámites precisos hasta obtener dicha inscripción.

El Reglamento de Régimen interno, si lo hubiere, podrá desarrollar y detallar las normas electorales antedichas.

Artículo 28.- Duración, vacantes, cese y retribución de los consejeros.

1. La duración ordinaria del mandato de los miembros del Consejo Rector será de tres años, pudiendo ser reelegidos de forma sucesiva por iguales periodos. Las renovaciones del Consejo serán totales, al final de cada mandato.

2. La renuncia de los Consejeros podrá ser aceptada por el Consejo Rector, así como por la Asamblea General, aunque el asunto no conste en el orden del día.

Si la renuncia originase la situación a que se refiere el número 7 de este artículo, además de convocarse la Asamblea General en el plazo que en el mismo se establece, los Consejeros deberán continuar en sus funciones hasta que se celebre dicha Asamblea y elegidos acepten el cargo.

3. Cuando se produzcan vacantes definitivas de miembros titulares del Consejo Rector, se cubrirán inmediatamente por miembros suplentes, que desempeñarán los cargos por el tiempo que restare a los sustituidos.

4. El cese, por cualquier causa, de los miembros del Consejo Rector, sólo surtirá efectos

frente a terceros desde su inscripción en el Registro de Cooperativas.

5. La separación o destitución de los Consejeros podrá acordarse por la Asamblea General por mayoría simple, si el asunto constase en el orden del día, salvo en el caso de que se produzca una acción de responsabilidad, cuya inclusión en el orden del día no es necesaria y que, en cualquier caso, se adoptará por mayoría simple.

Será motivo de destitución de los Consejeros mediante acción de responsabilidad, que podrá ser instada por cualquier socio para su votación en la Asamblea General, los siguientes supuestos:

- a) Hallarse afectados por incompatibilidad legal o estatutaria.
- b) Haber acordado el Consejo, con cargo a la Cooperativa, y sin autorización previa de la Asamblea, obligaciones u operaciones en situaciones de conflicto de intereses.
- c) Haber cometido actos manifiestamente delictivos o ilegales y dolosos.
- d) Tener, o pasar a tener, bajo cualquier forma, intereses opuestos a los de la Cooperativa.

Quedan a salvo los derechos de terceros de buena fe.

6. Los consejeros que hubieran agotado el plazo para el que fueron elegidos, continuarán ejerciendo sus cargos hasta el momento en que se produzca la aceptación de los que les sustituyan

7. Si como consecuencia de cualquier clase de cese, el cargo de Presidente quedase vacante, será sustituido en sus funciones por el miembro suplente, y de no existir tal miembro por el Vicepresidente hasta que se celebre Asamblea inmediata, en que se cubra dicho cargo.

Si quedasen vacantes simultáneamente los cargos de Presidente y Vicepresidente, o si quedase un número de miembros del Consejo Rector insuficiente para constituir válidamente este, las funciones de Presidente serán asumidas por el consejero elegido al efecto entre los que quedasen, debiendo convocarse Asamblea General en el plazo máximo de quince días desde que se produzca dicha situación, a efectos de cubrir los cargos vacantes. Dicha convocatoria podrá acordarla en ambas reuniones el Consejo Rector, aunque no concurra el número de miembros que exige el artículo siguiente.

8. El ejercicio de cargo de Consejero no dará lugar a retribución alguna.

Artículo 29.- Funcionamiento del Consejo Rector.

1. El Consejo Rector se reunirá, previa convocatoria del Presidente o del que haga sus veces, a iniciativa propia o a petición de cualquier consejero, como mínimo una vez al año quedando válidamente constituido cuando concurran a la sesión la mitad más uno de sus componentes, en segunda convocatoria quedará constituido cualquiera que sea el número de asistentes. Si la solicitud de algún consejero no fuese atendida en el plazo de diez días, podrá ser convocado por quien hubiese hecho la petición, siempre que logre para su convocatoria la adhesión, al menos, de un tercio del Consejo. No será necesaria la convocatoria cuando, estando presentes todos los consejeros, decidan por unanimidad la celebración del Consejo.

2. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión más de la mitad de sus componentes. La asistencia de los mismos a las reuniones será personal e indelegable.

3. Cada consejero tiene un voto. El voto del Presidente dirimirá los empates.

Los acuerdos se adoptarán por más de la mitad de los votos de los consejeros presentes, salvo en los supuestos previstos en la Ley de Sociedad Cooperativas Andaluzas.

4. Los acuerdos del Consejo serán llevados a un Libro de Actas, las cuales recogerán los debates en forma sucinta, los acuerdos adoptados en ella y los resultados de las votaciones. Dichas Actas deberán estar firmadas por el Presidente y el Secretario o de aprobarse en los 10 días siguientes a la sesión, además de por estos, por otro miembro del consejo rector.

Artículo 30.- Impugnación de acuerdos del Consejo Rector.

Sin perjuicio de la exigencia de responsabilidad regulada en el artículo 51 LSCA, los acuerdos del Consejo Rector que se estimen contrarios a la ley o a estos estatutos, o que lesionen, en beneficio de una o varias de las personas socias, o de terceros, los intereses de la sociedad cooperativa, podrán ser impugnados, de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 LSCA, por los miembros de aquél que hubiesen hecho constar en acta su oposición al acuerdo alcanzado, por los no asistentes a la sesión en que se adoptó, por los que hayan sido ilegítimamente privados de emitir su voto, o por un número de personas socias que represente al menos un diez por ciento para el supuesto de acuerdos anulables, así como por cualquier persona socia en el caso de acuerdos nulos.

CAPÍTULO V Los Interventores

Artículo 31.- El Interventor. Nombramiento.

Siempre que la Cooperativa cuente con más de diez personas socias se podrá nombrar un interventor en la forma y condiciones previstas en los apartados siguientes:

1. La Asamblea General, por el mismo procedimiento electoral previsto para el órgano de administración del artículo 27 de estos Estatutos, podrá elegir de entre los socios, en votación secreta, y por el mayor número de votos un interventor, el cual se ejercerá en el cargo durante dos años, pudiendo ser reelegido.

2. Nadie puede ser elegido o designado, ni actuar, como Interventor si hubiese sido miembro del órgano de administración durante todo o parte del período sometido a fiscalización interventora.

3. El ejercicio del cargo de Interventor no da derecho a retribución alguna, pero, en todo caso, dará lugar a la compensación económica por los gastos que su desempeño origine.

4. El proceso o procedimiento electoral empleado para la elección de Interventor será el mismo que se sigue para el Consejo Rector en el número 2 del artículo 27 de estos Estatutos, si bien en la Mesa electoral formará parte también un Interventor, salvo que figure como candidato a la reelección, en cuyo caso ocupará el puesto otro socio elegido por sorteo que no figure como tal.

5. El Interventor electo aceptará expresamente su designación ante la propia Asamblea, comprometiéndose a desempeñar el cargo leal y diligente, y manifestando, asimismo, no hallarse incurso en ninguna de las incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones para el ejercicio del mismo contenidas en el artículo 34 de los presentes Estatutos; debido al número 2 del mismo, el cargo de Interventor es incompatible con el de miembro del órgano de administración, y, en su caso, miembro del Comité de Recursos y del Director, y con el parentesco respecto a los titulares de dichos cargos, hasta el segundo grado de consanguinidad o de afinidad.

6. El nombramiento del Interventor surtirá efecto desde el momento de su aceptación y deberá ser presentado a inscripción en el Registro de Cooperativas en los términos y plazos reglamentarios previstos.

7. El Interventor que hubiera agotado el plazo para el que fue elegido continuará ostentando su cargo hasta el momento en que se produzca la aceptación del que lo sustituya.

8. La renuncia de los interventores deberá ser aceptada por la Asamblea General pudiendo formularse ante ella, aun cuando no figure el asunto en el orden del día.

9. El Interventor podrá ser destituido de su cargo en cualquier momento, por acuerdo de la Asamblea General adoptado por mayoría simple, previa inclusión en el orden del día, salvo en el caso del ejercicio de la acción de responsabilidad

10. En cuanto a la responsabilidad del Interventor se aplicará lo establecido en el artículo 35 de estos Estatutos.

Artículo 32.- Funciones del Interventor.

1. El Interventor, como órgano de fiscalización de la Cooperativa, tiene como principal función la censura de las cuentas anuales, constituidas por el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria.

2. El Interventor dispondrá de un plazo de treinta días desde que las cuentas le fueren entregadas por el órgano de administración, para formular su informe por escrito, proponiendo su aprobación a la Asamblea General Ordinaria o formulando a aquél los reparos que estime convenientes. Si, como consecuencia del informe, el órgano de administración se viera obligado a modificar o alterar las cuentas anuales, el Interventor se habrá de ampliar su informe sobre los cambios introducidos.

3. El Interventor tiene derecho a consultar y comprobar, en cualquier momento, toda la documentación de la Cooperativa, y proceder a las verificaciones que estimen necesarias, no pudiendo revelar particularmente a los demás socios o a terceros el resultado de sus investigaciones.

4. En tanto no se haya emitido informe del Interventor o transcurrido el plazo para hacerlo, no podrá ser convocada la Asamblea General, a cuya aprobación deberán someterse las cuentas.

CAPÍTULO VI Disposiciones comunes al órgano de administración

Artículo 33.- Comisiones, Comités o Consejos.

1. La Asamblea General y el Consejo Rector podrán crear Comisiones, Comités o Consejos de carácter consultivo o asesor o con funciones concretas y determinadas, por el período que se señale.
2. Los miembros de dichas instancias colegiadas podrán ser retribuidos y responderán del ejercicio de sus tareas con arreglo a lo previsto en estos Estatutos para los miembros del Consejo Rector.

Artículo 34.- Incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones.

1. No podrán ser miembro del órgano de administración, ni en su caso interventor:
 - a) Los altos cargos y las demás personas al servicio de las Administraciones Públicas con funciones a su cargo que se relacionen con las actividades de las Cooperativas en general o con las de la Cooperativa de que se trate en particular, salvo que lo sean en representación, precisamente, del ente público en el que presten sus servicios.
 - b) Los que desempeñen o ejerzan por cuenta propia o ajena actividades competitivas o complementarias a las de las Cooperativas, salvo que medie autorización expresa de la Asamblea General, en cada caso.
 - c) Los incapaces de conformidad con la extensión y límites establecidos en la sentencia de incapacitación.
 - d) Los quebrados y concursados no rehabilitados, quienes se hallen impedidos para el ejercicio de empleo o cargo público y aquéllos que por razón de su cargo no puedan ejercer actividades económicas lucrativas.
 - e) Quienes, como integrantes de dichos órganos, hubieran sido sancionados, al menos dos veces, por la comisión de faltas graves o muy graves por conculcar la legislación cooperativa. Esta prohibición se extenderá por un período de tiempo de cinco años, a contar desde la firmeza de la última sanción.
2. Son incompatibles entre sí los cargos de miembro del órgano de administración, y en su caso Interventor, así como con los parientes de los mismos hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.

Las expresas causas de incompatibilidad relacionadas con el parentesco no desplegarán su eficacia, cuando el número de socios de la Cooperativa, en el momento de elección del órgano correspondiente, sea tal, que no existan socios en los que no concurren dichas causas.

3. El miembro del órgano de administración, o en su caso o Interventor que incurra en alguna de las prohibiciones o se encuentre afectado por alguna de las incapacidades o incompatibilidades prevista en este artículo será inmediatamente destituido a petición de

cualquier socio, sin perjuicio de la responsabilidad en que pueda incurrir por su conducta desleal. En los supuestos de incompatibilidad entre cargos, el afectado 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 35.- Responsabilidad.

1. Los miembros del órgano de administración, y si lo hubiere el Interventor, deberán desempeñar su cargo con la diligencia debida, respetando los principios cooperativos.

Deberán guardar secreto sobre los datos que tengan carácter confidencial, aun después de cesar en sus funciones.

2. Los miembros del órgano de administración responderán solidariamente frente a la Cooperativa, frente a los socios y frente a terceros del perjuicio que causen por acciones dolosas o culposas y siempre que se extralimiten en sus facultades. Esto mismo será de aplicación al Interventor, si bien su responsabilidad no tiene carácter de solidaria. Asimismo, de existir Director, éste responderá frente a la Cooperativa de cualquier perjuicio que cause a los intereses de la misma por haber procedido con dolo, negligencia, exceso en sus facultades o infracción de las órdenes e instrucciones que hubiera recibido del órgano de administración. También responderá el Director personalmente, frente a los socios y frente a terceros, por actos que lesionen directamente intereses de éstos.

Estarán exentos de responsabilidad los miembros del órgano de administración que no hayan participado en la sesión, o hayan votado en contra del acuerdo y hagan constar su oposición al mismo en el Acta o mediante documento fehaciente que se comunique al órgano de administración en los veinte días siguientes al acuerdo.

No exonerará de esta responsabilidad el hecho de que la Asamblea haya ordenado, consentido o autorizado el acto o acuerdo, cuando sea competencia exclusiva del órgano de administración.

3. La acción de responsabilidad contra los miembros del órgano de administración, el Interventor y, en su caso, el Director podrá ser ejercitada por la sociedad, previo acuerdo de la Asamblea General. Si dicha cuestión constara en el orden del día, será suficiente para dotar el acuerdo de la mitad más uno de los votos presentes y representados; si por el contrario no constara en el orden del día, se exigirá la mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados. En el caso del Director, la acción de responsabilidad contra el podrá ser ejercitada además, por acuerdo del órgano de administración.

La Asamblea General podrá, en cualquier momento, y previo acuerdo adoptado por mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados, transigir o desistir del ejercicio de la acción de responsabilidad.

Artículo 36.- Conflicto de intereses.

1. Los miembros del órgano de administración no podrán ostentar simultáneamente dicha condición en más de una sociedad cooperativa de viviendas.

2. No se podrán otorgar poderes relativos a la gestión empresarial a personas físicas que tengan una relación laboral o de servicios o sean familiares de los miembros del órgano de administración hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, o sean cónyuges o parejas de hecho de los mismos. Esta prohibición se extiende a aquellas

personas jurídicas de las que un miembro del órgano de administración, su cónyuge, pareja de hecho o un familiar de éstos comprendido en los grados antes mencionados, sea partícipe, laboralmente dependiente o tenga relación de servicios.

3. El expreso motivo de conflicto de intereses antes mencionado no desplegará su eficacia, cuando el número de socios de la Cooperativa, en el momento de elección del órgano correspondiente, sea tal, que no existan socios en los que no concurran dichas causas.

CAPÍTULO VII RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA COOPERATIVA

Artículo 37.- Responsabilidad.

1. La sociedad cooperativa responderá de sus deudas con todo su patrimonio presente y futuro, excepto el correspondiente al Fondo de Formación y Sostenibilidad, que solo responderá de las obligaciones contraídas para el cumplimiento de sus fines.

2. La responsabilidad de los socios por las deudas sociales quedará limitada al importe de las aportaciones suscritas al capital social, estén o no desembolsadas.

3. Los apoderados de la cuenta bancaria de la que sea titular la Cooperativa serán los miembros de su órgano de administración, en caso de cambiar los titulares de éste, se realizará el cambio de apoderados en el menor tiempo posible.

4. Las firmas necesarias para realizar operaciones con la mencionada cuenta, serán las de dos miembros del órgano de administración en régimen mancomunado.

Artículo 38.- Capital Social. Aportaciones iniciales dinerarias, suscripción y desembolso.

1. El capital social está constituido por las aportaciones obligatorias efectuadas, en tal concepto por las personas socias, y en su caso las personas inversoras. Si la cooperativa anuncia su cifra de capital social al público deberá referirlo a una fecha concreta y expresar el desembolsado.

2. Las aportaciones obligatorias estarán representadas en títulos nominativos de un valor de ciento cincuenta euros (150,00€) cada uno, debiendo cada socio poseer y, por lo tanto suscribir, al menos, como aportación obligatoria mínima para adquirir la condición de tal, un título, cuyo desembolso se dé en un cincuenta por ciento (50%); el resto será desembolsado en el plazo de un año a contar desde la fecha de la inscripción de la cooperativa en el Registro de Cooperativas Andaluzas para el caso de las aportaciones constitutivas o desde el efectivo ingreso del socio fechado mediante el acuerdo de aprobación para el caso de las aportaciones sucesivas.

En todo caso cada título expresará necesariamente:

- a) Denominación de la sociedad cooperativa, fecha de su constitución y número de inscripción en el Registro de Cooperativas Andaluzas.
- b) Nombre e identificación fiscal de su titular.
- c) Si se trata de aportaciones obligatorias o voluntarias.
- d) Valor nominal, importe desembolsado y, en su caso, fecha y cuantía de los sucesivos

desembolsos.

e) Las actualizaciones, en su caso.

3. El importe total de las aportaciones de cada persona socia al capital social no podrá superar el cuarenta y cinco por ciento del mismo, salvo que se trate de una entidad pública, en cuyo caso se podrá superar dicho límite, sin alcanzar el cincuenta por ciento del total de aportaciones.

4. Las aportaciones se realizarán en moneda de curso legal.

5. El capital social estatutario asciende a CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS (450 €).

6. El socio que incumpla la obligación de desembolsar, las aportaciones obligatorias en los plazos previstos, incurrirá en mora por el solo vencimiento del plazo y a partir de ese momento será suspendido de todos sus derechos, salvo los de información, asistencia a la Asamblea General con voz, al devengo del interés de sus aportaciones en caso de que hubiese y al derecho de actualización de sus aportaciones, hasta que normalice su situación con la cooperativa, debiendo abonarle a ésta el interés legal por la cantidad adeudada y resarcirla por los daños y perjuicios causados por la morosidad. Y si no realizase el desembolso en el plazo fijado para dicha normalización, podrá ser, o dado de baja obligatoria en la sociedad en el caso de tratarse de la aportación obligatoria mínima para ser socio, a expulsado de la misma en los demás supuestos. En todo caso, la cooperativa podrá proceder judicialmente contra el socio moroso.

Artículo 39.- Aportaciones de los nuevos socios.

1. El importe de las aportaciones obligatorias de los socios que ingresen con posterioridad a la constitución de la cooperativa no podrá ser inferior a la cantidad establecida como aportación obligatoria mínima en el artículo 33.2 de estos Estatutos, ni superior al importe de las obligaciones exigibles en ese momento, actualizadas según el Índice de Precios al Consumo.

2. El desembolso de las aportaciones por los nuevos socios se efectuará en las mismas condiciones que se exigieron a los ya socios, salvo que la Asamblea General establezca motivadamente condiciones más favorables para los nuevos.

Artículo 40.- Remuneración de las aportaciones.

Las aportaciones al capital social no darán derecho al devengo de intereses por la parte efectivamente desembolsada.

Artículo 41.- Financiaciones que no integran el capital social.

1. Cantidades entregadas para financiar el pago de las viviendas.

Las cantidades entregadas por los socios en pago para financiar la adquisición de las viviendas, plazas de garajes y trasteros no integran el capital social y están sujetas a las condiciones fijadas y contratadas con la cooperativa mediante el correspondiente contrato de preadjudicación en caso de que éste se formalice y en su defecto, según acuerde la Asamblea General.

2. Bienes, depósitos y pagos entregados para la obtención de los servicios

cooperativizados.

Las entregas de bienes, depósitos para la gestión cooperativa y, en general, los pagos para la obtención de los servicios cooperativizados no forman parte del capital social ni tampoco integran el patrimonio cooperativo; son una forma de utilización por el socio de dichos servicios y están sujetos a las condiciones pactadas con la Cooperativa. Pueden transmitirse y son embargables por los acreedores personales de los socios, dejando a salvo los preferentes derechos que pudieran corresponder a la entidad.

3. Cuotas de ingreso y periódicas.

La Asamblea General podrá establecer cuotas de ingreso y periódicas que no integrarán el capital, ni serán reintegrables. La cuota de ingreso no podrá ser superior al veinticinco (25%) por ciento de la aportación obligatoria suscrita al capital social por el socio.

4.- Emisión de obligaciones.

La Cooperativa podrá, por acuerdo de la Asamblea General, emitir obligaciones cuyo régimen se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable. Queda prohibida la emisión de obligaciones convertibles en aportaciones sociales, salvo que los obligacionistas sean socios.

Artículo 42.- Depósito de Cantidades Anticipadas.

Cuando la cooperativa obtenga de sus socios cantidades dinerarias anticipadas para la construcción de viviendas, deberá recibirlas a través de una entidad de crédito, en la que habrán de depositarse en cuenta especial con la separación de otra clase de fondos, y de las que solamente podrán disponerse para las atenciones derivadas para la construcción de las viviendas. Dichas cantidades se garantizarán mediante aval o cualquier otro medio de garantía admitido en Derecho contratado con entidad de crédito o con compañía aseguradora a partir de la concesión de la pertinente Licencia de Obras, comprometiéndose a su devolución con sus correspondientes intereses legales, en caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido.

Artículo 43. Transmisión de las aportaciones de capital y cantidades para la financiación del pago de las viviendas, y de derechos sobre las mismas.

1. Transmisión de las aportaciones al capital social y las cantidades para la financiación del pago de las viviendas.

a) Por actos ínter vivos: libre transmisión de aportaciones de capital y cantidades para la financiación del pago de las viviendas entre las personas socias e inversoras, siempre que estas últimas cumplan los requisitos estatutariamente establecidos para adquirir la condición de socio y el Consejo Rector proceda a su admisión conforme a estos Estatutos. Podrán transmitirse las aportaciones de capital y cantidades entregadas para financiar el pago de las viviendas a quienes se comprometan a solicitar su ingreso como socios, y lo obtengan, en los tres meses siguientes conforme a estos Estatutos; a un socio expectante, a un socio inversor, o a un socio de pleno derecho que siga siéndolo, cuando el transmitente pretenda causar, o haya causado, baja en la cooperativa y todo ello observando el procedimiento y garantías estatutarias.

El socio que, tras perder los requisitos para continuar como tal, causase baja obligatoria justificada, podrá transmitir sus aportaciones a su cónyuge, ascendientes o descendientes, si son socios o adquieren tal condición conforme a la Ley y estos Estatutos, en los tres

meses siguientes a la baja de aquel, suscribiendo las aportaciones obligatorias que fuesen necesarias para completar su aportación obligatoria en el capital, así como las cantidades entregadas para financiar el pago de las viviendas.

b) Por sucesión mortis causa: a la muerte de la persona socia, los derechos y deberes económicos que deriven de sus aportaciones al capital social y las cantidades entregadas para financiar el pago de las viviendas, se transmitirán a sus personas herederas y legatarias, conforme a lo establecido en el artículo 38 de estos Estatutos, relativo al reembolso. De no ser personas socias, los citados herederos o legatarios podrán adquirir tal condición solicitando su admisión al Consejo Rector con arreglo al procedimiento previsto en estos Estatutos. En este caso, el Consejo Rector podrá autorizar a la persona que de entre ellas designen a adquirir la condición de persona socia. En el caso de que las aportaciones se transmitan a varias personas herederas o legatarias, aquel o aquella que haya sido autorizado para adquirir la condición de persona socia deberá desembolsar la diferencia entre la parte alícuota de lo heredado o legado y la aportación efectivamente realizada por su causante.

2. Transmisión de derechos sobre las viviendas.

a) El socio que pretendiera transmitir sus derechos sobre la vivienda, antes de haber transcurrido cinco años, desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación de la vivienda, o del documento que legalmente la sustituya, y de no existir, desde la entrega de la posesión de la vivienda, deberá ponerlos a disposición de la cooperativa, la cual los ofrecerá a los socios expectantes por orden de antigüedad.

El precio de tanteo será igual a la cantidad desembolsada por el socio que transmite sus derechos sobre la vivienda, incrementada con la revalorización que haya experimentado, conforme al Índice de Precios al Consumo, durante el periodo comprendido entre las fechas de los distintos desembolsos parciales y la fecha de la comunicación de la intención de transmisión de los derechos de la vivienda.

Transcurridos tres meses desde que el socio puso en conocimiento del Consejo Rector el propósito de transmitir sus derechos sobre la vivienda, sin que ningún socio expectante haga uso del derecho de preferencia para la adquisición de los mismos, el socio queda autorizado para transmitirlos, "inter vivos", a terceros no socios.

b) Si, en el supuesto a que se refiere el apartado anterior de este número 2, el socio, sin cumplimentar lo que en el mismo se establece, transmitiera a terceros sus derechos sobre la vivienda, la cooperativa, si quisiera adquirirlos algún socio expectante, ejercerá el derecho de retracto, debiendo reembolsar al comprador el precio que señala el apartado anterior, incrementado con los gastos a que se refiere el número 2 del artículo 1.518 del Código Civil. Los gastos contemplados por el número 1 del referido artículo del Código Civil serán a cargo del socio que incumplió lo establecido en el apartado anterior de este número.

El derecho de retracto podrá ejercitarse, durante un año, desde la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad, o, en su defecto, durante tres meses, desde que el retrayente tuviese conocimiento de dicha transmisión.

c) Las limitaciones establecidas en los apartados anteriores no serán de aplicación cuando el socio transmita sus derechos sobre la vivienda a sus ascendientes o descendientes, así como en las transmisiones entre cónyuges decretadas o aprobadas judicialmente en los casos de separación o divorcio.

3. Las personas acreedoras de los socios y socias no tendrán derecho sobre sus aportaciones, al ser estas inembargables, sin perjuicio de los derechos que puedan ejercer sobre los reembolsos y retornos satisfechos, o devengados y aún no satisfechos, por el socio.

Artículo 43 bis.- Operaciones con terceras personas.

Podrá efectuarse la enajenación, cesión de uso y disfrute o arrendamiento a personas no asociadas a la cooperativa, una vez cumplidos los requisitos legal y reglamentariamente establecidos, en un máximo de un cincuenta por ciento del total de la promoción, máximo que recoge la Ley 20/1990, de 19 de diciembre sobre régimen fiscal de las cooperativas, artículo 12.3.

Artículo 44.- Reembolso de las aportaciones de capital y de las cantidades para financiar el pago de las viviendas.

1.- En los supuestos de pérdida de la condición de persona socia o inversora, éstos o sus derechohabientes, tienen derecho a exigir el reembolso de sus aportaciones integrantes del capital social y de las cantidades para financiar el pago de las viviendas, cuyo valor será el que refleje el libro registro de personas socias y de aportaciones al capital social, incluyéndose en el cómputo en su caso, la parte proporcional del Fondo de Retornos.

2.- El reembolso se realizará del modo siguiente:

a) Del valor acreditado de las aportaciones se deducirán las pérdidas imputables al socio, reflejadas en el balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, correspondientes a dicho ejercicio o provengan de otros anteriores y estén sin compensar, así como las deducciones que acuerde el Consejo Rector en caso de exclusión o baja no justificada, respetando los límites legales.

c) El plazo de reembolso no será superior a cinco años en caso de exclusión y de baja no justificada; de tres años en caso de baja justificada; y de un año, u otro plazo superior que permita la acreditación del carácter de heredero o legatario la persona socia, en el supuesto de que dicha baja sea por defunción.

Sobre el importe de la aportación no reintegrada, se devengará el tipo de interés legal del dinero desde que se sobrepasen los plazos antes descritos.

Artículo 45.- Ejercicio económico.

1. El ejercicio económico tendrá una duración de doce meses y coincidirá con el año natural.

2. El Consejo Rector deberá redactar, dentro de los tres meses siguientes al cierre de cada ejercicio económico, las cuentas anuales y demás documentos exigibles conforme a la normativa general contable, con las especialidades que se determinan en la LSCA y en la normativa contable de aplicación, ya sea general o específica, así como la propuesta de distribución de resultados positivos o de imputación de pérdidas y, en su caso, la relación de resultados extracooperativos.

3. La valoración de los elementos integrantes de las distintas partidas que figuren en las cuentas anuales se realizará con arreglo a los principios generalmente aceptados en

contabilidad, así como a criterios objetivos que garanticen los intereses de terceros y que permitan una ordenada y prudente gestión económica de la sociedad cooperativa.

4. El límite al que se refiere el artículo 12.3 de la Ley 20/1990 de 19 de diciembre, sobre el régimen fiscal de las cooperativas, se establecerá en el 50% de las ventas realizadas en cada ejercicio económico.

Artículo 46.- Imputación de pérdidas.

1. Las pérdidas extracooperativas y extraordinarias se imputarán a la Reserva obligatoria o voluntaria, y si estas fuesen insuficientes, la diferencia se recogerá en una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros beneficios, dentro del plazo máximo de siete años.

En el caso de que tuviese que reducirse el capital social en compensación de estas pérdidas, se reducirán las aportaciones de los socios en proporción al capital social suscrito por cada uno de ellos, iniciándose la imputación por las aportaciones obligatorias.

2. La compensación de las pérdidas derivadas de la actividad cooperativizada con los socios, habrá de sujetarse a las siguientes normas:

a) A la Reserva voluntaria creada para este fin, podrán imputarse la totalidad de las pérdidas.

b) A la Reserva obligatoria podrá imputarse como máximo el cincuenta por ciento de las pérdidas o el porcentaje medio de los excedentes cooperativos que se hayan destinado a las respectivas Reservas en los últimos cinco años, o desde la constitución de la cooperativa si esta tiene menos de cinco años de antigüedad.

c) La cuantía no compensada con las Reservas se imputará a los socios.

3. Las pérdidas imputadas a los socios se satisfarán en alguna de las siguientes formas:

a) En metálico dentro del ejercicio económico siguiente a aquél en que se produjeron las pérdidas.

b) Mediante deducciones en las cantidades de que sea titular el socio en el Fondo de Retornos o en cualquier inversión financiera que tenga el socio en la cooperativa que sea susceptible de imputación.

c) Mediante deducciones en las aportaciones al capital social.

d) Con cargo a los retornos que puedan corresponder al socio en los siete ejercicios siguientes a aquel en que se hubieran producido las pérdidas. Si transcurrido este plazo quedasen pérdidas sin compensar, deberán ser satisfechas en metálico por el socio en el plazo de un mes desde que se aprueben las cuentas del último de aquellos ejercicios.

El socio podrá optar entre las formas señaladas en las letras a, b y c de este apartado, deduciéndose en el supuesto de optar por la forma contemplada en la letra c, antes de las aportaciones voluntarias, de existir éstas que de las obligatorias. Para la utilización de la forma enunciada en la letra d será necesario el acuerdo en tal sentido de la Asamblea General que apruebe las cuentas anuales.

Artículo 47.- 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, incluso en caso de disolución, y se constituirá con arreglo a las pautas del art. 70 de la Ley de Sociedades de Cooperativas Andaluzas.

Artículo 48.- Fondo de Formación y Sostenibilidad.

El Fondo de Formación y Sostenibilidad, instrumento al servicio de la responsabilidad social empresarial de las sociedades cooperativas, es inembargable, de conformidad con la legislación estatal aplicable, excepto por deudas contraídas para el cumplimiento de sus fines, y, en todo caso, irrepartible y se regirá por lo preceptuado en el artículo 71 de la Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

CAPÍTULO VIII DOCUMENTACIÓN SOCIAL Y MODIFICACIONES ESTATUTARIAS

Artículo 49.- Documentación Social.

1. La cooperativa llevará en orden y al día los libros que le correspondan, de acuerdo con lo establecido en el art. 72 de la Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

a) Libro registro de personas socias y aportaciones al capital social, que contendrá como mínimo, los datos identificativos de las personas socias así como la fecha de su admisión y baja. En cuanto a las aportaciones al capital social, se hará constar, al menos, la naturaleza de las mismas, origen, sucesivas transmisiones, su actualización y reembolso.

b) Libro de actas de la Asamblea General y del Consejo Rector.

c) Libro de inventarios y cuentas anuales, que se abrirá con el balance inicial detallado de la cooperativa, y se transcribirán el inventario de cierre del ejercicio y las cuentas anuales.

d) Libro diario, que registrará, día a día, las operaciones relativas al ejercicio económico de la actividad de la cooperativa. Será válida, sin embargo, la anotación conjunta de los totales de las operaciones por períodos no superiores a un mes, a condición de que su detalle aparezca en otros libros o registros concordantes, aunque no estén legalizados, de acuerdo con la naturaleza de la actividad de que se trate.

2. Los anteriores libros irán encuadernados y foliados y antes de su uso serán presentados ante la unidad competente del Registro de Cooperativas.

3. La sociedad cooperativa estará obligada a conservar los libros y demás documentos sociales durante, al menos, seis años, a partir de la última acta transcrita en los mencionados libros, salvo que recojan derechos u obligaciones de la cooperativa, las personas socias, o de terceros, en cuyo caso, el plazo de seis años será a partir de la fecha de su extinción.

4. También será válida la realización de asientos y anotaciones por procedimientos informáticos u otros procedimientos idóneos, que después habrán de ser encuadernados correlativamente para formar los libros, los cuales deberán ser presentados ante la unidad competente del Registro de Cooperativas Andaluzas, en la forma que se determine reglamentariamente, para su legalización.

Artículo 50.- Modificación de Estatutos.

1. Los acuerdos sobre modificación de los estatutos sociales, deberán adoptarse por la Asamblea General, de acuerdo con la mayoría prevista en el artículo 23.2 de estos Estatutos, deberán elevarse a escritura pública o documento privado, y se inscribirán en el Registro de Cooperativas Andaluzas.

2. Se exigirá la concurrencia de los siguientes requisitos:

- a) Que el Consejo Rector o, en su caso, las personas socias o inversoras, de existir éstas, autores de la propuesta formulen un informe escrito con su justificación.
- b) Que se expresen en la convocatoria, con la debida claridad, los extremos que hayan de modificarse.
- c) Que en el anuncio de la convocatoria se haga constar que las personas socias e inversoras, en su caso, tienen derecho a examinar la documentación, solicitar explicaciones o aclaraciones y a que se les facilite aquélla.

3. Cuando la modificación consista en el cambio de tipología de la cooperativa o suponga una variación sustancial del objeto social de la misma, podrán causar baja, con la consideración de justificada, aquellas personas socias en quienes concurren las circunstancias establecidas en las letras b) y c) del artículo 23.3 de la LSCA.

Artículo 51.-Fusión, escisión y transformación.

La Cooperativa podrá fusionarse o escindirse, así como transformarse en sociedad civil, mercantil, o en cualquier otra entidad de economía social con arreglo a lo previsto en los artículos 75, 76 y 78 de la LSCA.

CAPÍTULO IX DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA COOPERATIVA

Artículo 52.- Disolución.

1. La cooperativa no podrá disolverse hasta que transcurra un plazo de CINCO AÑOS desde la ocupación efectiva de las viviendas, entendida dicha ocupación en cualquiera de las formas previstas en el art. 95 del Decreto 123/2014, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

2. Dicho lo cual y mediante el artículo 79 de la ya citada Ley 14/2011, son causas de disolución de la sociedad cooperativa:

- a) La conclusión de su objeto o la imposibilidad de realizar la actividad cooperativizada.
- b) La ausencia de actividad cooperativizada principal o su realización instrumental o accesoria, en ambos casos, durante dos años consecutivos.
- c) El acuerdo de la Asamblea General conforme a lo dispuesto en el artículo 33 LSCA.
- d) La reducción del número de personas socias por debajo del mínimo legalmente necesario para constituir la sociedad cooperativa por un periodo superior a doce meses.
- e) La reducción del patrimonio contable hasta quedar por debajo del capital social estatutario, a no ser que, en el plazo de doce meses, se proceda a su reajuste, y siempre que no deba solicitarse la declaración de concurso.
- f) La fusión, y la escisión, en su caso.
- g) La apertura de la fase de liquidación en el concurso de la sociedad, conforme a lo dispuesto en la legislación concursal.
- h) La inactividad de alguno de los órganos sociales necesarios durante dos años consecutivos.
- i) Cualquier otra causa establecida en la ley.

3. Cuando concurra una causa de disolución, salvo la prevista en las letras f) del apartado anterior, el Consejo Rector deberá, en el término de treinta días, convocar Asamblea General para que adopte el acuerdo de disolución.

Con este fin, cualquier persona socia, o en su caso, inversora podrá requerir al Consejo Rector para que convoque la Asamblea General, si a su juicio existe alguna de las mencionadas causas de disolución. La Asamblea General tomará el acuerdo con la mayoría prevista en el artículo 23.2 de estos Estatutos.

4. El Consejo Rector deberá y cualquier interesado podrá solicitar la disolución judicial de la cooperativa en los siguientes casos:

- a) Si la Asamblea General no fuere convocada.
- b) Si no se reuniese en el plazo establecido en los Estatutos.
- c) Si no pudiese adoptar el acuerdo de disolución.
- d) Si adoptase un acuerdo contrario a declarar la disolución.

5. El acuerdo de disolución o la resolución judicial, sin perjuicio de otras formas de publicidad del acuerdo de disolución por las que quiera optar la cooperativa, debe ser publicado en la sede electrónica de la conserjería.

6. La disolución se inscribirá en el Registro de Cooperativas mediante el testimonio de la resolución judicial que la declare o documentación en la que conste el cumplimiento de las formalidades y requisitos legales, y, en su caso, el nombramiento y aceptación de los liquidadores y las facultades que se les hayan conferido.

7. La sociedad cooperativa disuelta conservará su personalidad jurídica en tanto se realice la liquidación. Durante este período deberá añadirse a la denominación social la frase "en liquidación".

Artículo 53.- Liquidación, nombramiento y atribuciones de las personas liquidadoras.

1. Las personas encargadas de la liquidación, en número impar, salvo en el supuesto de concurso, previsto en la letra h) del artículo 79.1 LSCA serán nombradas por la Asamblea General que adopte el acuerdo de disolución, en votación secreta, debiendo aceptar los cargos como requisito de eficacia. Siempre que exista más de una persona liquidadora, la Asamblea General podrá designar para esta función a personas no socias que, en función de su cualificación profesional, experiencia técnica o empresarial, puedan contribuir al más eficaz cumplimiento de las funciones encomendadas. En ningún caso, las personas liquidadoras no socias podrán superar un tercio del total.

2. El veinte por ciento de las personas socias podrá solicitar del juez competente la designación de uno o varios interventores que fiscalicen las operaciones de liquidación.

3. Los liquidadores efectuarán todas las operaciones tendentes a la liquidación de la entidad, respetando las disposiciones normativas y estatutarias aplicables al régimen de las asambleas generales, a las que deberán rendir cuenta de la marcha de la liquidación y del balance correspondiente para su aprobación.

4. A las personas responsables de la liquidación les serán de aplicación las normas sobre elección, incapacidad, revocación, incompatibilidad y responsabilidad de los miembros del órgano de administración.

Artículo 54.- Adjudicación del haber social y operaciones finales.

Se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas, calculándose "el grado de participación en la actividad cooperativizada" mediante el porcentaje de aportaciones correspondiente a cada cooperativista, incluyendo las correspondientes a la adjudicación de la vivienda, con respecto al total de las aportaciones realizadas.

La convocatoria de la Asamblea General a realizar una vez concluidas las operaciones de extinción del pasivo se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y en la sede electrónica de la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de sociedades cooperativas.

DISPOSICIÓN FINAL

En todo lo no regulado en estos Estatutos se estará a lo preceptuado en las disposiciones legales aplicables, especialmente en la Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

PRESIDENTE

VICEPRESIDENTE

SECRETARIO

Fdo.:_____.

Fdo.:_____.

Fdo.:_____.