

ESTATUTOS

CAPITULO PRIMERO

DENOMINACIÓN Y RÉGIMEN LEGAL, DURACION, DOMICILIO, OBJETO, EJERCICIO SOCIAL Y ÁMBITO

Artículo 1.- Denominación.

Con la denominación de “**MAYORES SOLIDARIOS, COOPERATIVA VALENCIANA DE VIVIENDAS.**” se constituye una cooperativa polivalente, de Viviendas como actividad principal y de Consumidores y Usuarios como actividad secundaria con plena personalidad jurídica y con responsabilidad limitada de sus socios por las deudas sociales, que se regirá por lo establecido en los presentes estatutos y en lo no dispuesto en ellos por el Decreto Legislativo 2/2015 del Consell de la Generalitat Valenciana de 15 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, (en adelante LCCV) así como en las demás disposiciones que le sean de aplicación.

Esta Cooperativa tiene plena personalidad jurídica y, por tanto, puede ejercitar toda clase de acciones y excepciones gozando de los beneficios de todo orden, incluidos los fiscales, que legalmente le correspondan.

Artículo 2.- Duración.

La duración de la presente cooperativa es indefinida.

Artículo 3.- Domicilio.

El domicilio social de la Cooperativa se establece en Av. Puerto, 269 – bajo, de la ciudad de Valencia, C.P. 46011, pudiendo ser trasladado a otro lugar dentro del mismo término municipal por acuerdo del Consejo Rector, según lo establecido en el artículo 73 de la Ley. Esta decisión será comunicada inmediatamente a todos los socios / todas las socias.

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

En ambos supuestos el cambio de domicilio social de la Cooperativa se anunciará, previo a su inscripción en el Registro de Cooperativas, en un diario de gran difusión en el ámbito de actuación de la Cooperativa.

Artículo 4.- Objeto.

El objeto social de la Cooperativa será:

- A. Procurar, exclusivamente para sus socios, la construcción y posterior adjudicación a sus socios de viviendas, locales, aparcamientos, servicios o edificaciones complementarias, mediante la obtención de los recursos financieros, la programación, construcción, conservación, rehabilitación y administración de las viviendas por sí misma o por contrata con terceros.

Podrá optar a concesiones de obra pública para la construcción y posterior gestión administrativa de los complejos construidos en suelo dotacional por concesión administrativa.

Las viviendas serán adjudicadas en propiedad a cada socio en régimen de propiedad horizontal o permanecerán en la propiedad de la Cooperativa que podrá cederlas a los socios en arrendamiento o por cualquier otro título permitido por el ordenamiento jurídico.

El dominio o el disfrute de las viviendas y locales anejos o complementarios podrá ser adjudicado o cedido ya sea para uso habitual o permanente, ya sea para uso durante periodos de descanso o vacaciones.

Podrá acoger promociones de obra a la modalidad denominada "Protegidas" o de "Protección Oficial", cumpliendo las condiciones que como Promotora le están impuestas y gozando de los beneficios que le corresponden conforme a la legislación aplicable para dichas modalidades. Asimismo, podrá realizarlas en la modalidad denominada "Libres", sujetándose a las condiciones exigidas en el Estatuto Fiscal de las Cooperativas y gozando de la Protección Fiscal y Tributaria en el mismo reconocidas.

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

Será de aplicación a las promociones efectuadas por esta Cooperativa lo establecido en los dos párrafos del punto 8 del artículo 91 de la LCCV.

Las actividades descritas anteriormente tienen el carácter de principal a los efectos del artículo 86.3 de la LCCV.

- B. Suministrar -en las mejores condiciones de calidad, información y precio- bienes y servicios, en particular servicios socio- asistenciales para el consumo o uso de los socios y, en su caso, de quienes con ellos convivan habitualmente.

El CNAE de las actividades principales son 41.10; 41.21, 41.22; 68.32 y el de las actividades secundarias son 87; 87.10; 87.31, 88.11 y 47.19.

Artículo 5.- Ejercicio Social.

El ejercicio social estará comprendido entre los días 1 de enero y 31 de diciembre. Por excepción, el primer ejercicio social comenzara en la fecha de inicio de operaciones y concluyendo según lo previsto en este artículo.

Artículo 6.- Ámbito territorial.

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

CAPITULO II

DE LOS SOCIOS

Artículo 7.- Personas que pueden ser socios

Podrán ser socios adjudicatarios de viviendas, apartamentos, servicios o edificaciones complementarias, las personas físicas y las Asociaciones de Personas Mayores.

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

Podrán ser socios usuarios y consumidores las personas físicas adjudicatarias descritas en el primer párrafo, así como de quienes con ellos convivan. Dicha convivencia se acreditará conforme determine el Consejo Rector.

Artículo 8.- Procedimiento de admisión

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 9.- Obligaciones de los socios

Los socios de la Cooperativa tendrán los siguientes deberes:

1. Asistir a las reuniones de los órganos sociales.
2. Desembolsar las aportaciones comprendidas en la forma que establezcan los estatutos sociales y los Acuerdos de la Asamblea General.
3. Cumplir los acuerdos válidamente aceptados.
4. Participar en las actividades de la cooperativa, en la forma y cuantía establecida por los Estatutos y en los acuerdos de la Asamblea General. Todo ello en función de los proyectos y presupuestos y en la proporción económica que corresponda, según la financiación de la promoción a que pertenezca.
5. No realizar actividades de competencia con la cooperativa, por cuenta propia o de otro, salvo que sean autorizadas expresamente por la Asamblea General o por el Consejo Rector.
6. Participar en las actividades de formación y promoción cooperativa.
7. Guardar secreto sobre asuntos y datos de la cooperativa cuya difusión pueda perjudicar los intereses de la misma.
8. Comportarse con la debida consideración en sus relaciones con los demás socios y especialmente con quienes en cada momento ostenten en la Cooperativa puestos rectores, de representación y de gestión.
9. Y en general, cumplir con puntualidad las obligaciones y responsabilidades económicas que sean exigibles, conforme a estos Estatutos o a los acuerdos válidamente adoptados.
10. Cumplir lo demás deberes que resulten de preceptos legales, de estos Estatutos y acatar los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno.

Artículo 10.- Derechos de los socios

El socio de la Cooperativa tiene los siguientes derechos económicos y políticos:

- 1.- Participar, sin ninguna discriminación, en la actividad económica y social de la Cooperativa.
- 2.- Derecho a la distribución de la parte del excedente de ejercicio repartible, en proporción al uso que haya hecho de los servicios cooperativos, que se le acreditará en la forma que acuerde la Asamblea General.
- 3.- Cobrar, en su caso, los intereses por las aportaciones sociales al capital, en los términos fijados o acordados reglamentariamente.
- 4.- La actualización del valor de sus aportaciones en las condiciones previstas en la Ley y en los Estatutos Sociales.
- 5.- La liquidación de su aportación en caso de baja o de liquidación de la cooperativa, dentro de los plazos establecidos
- 6.- La asistencia, voz y voto en las Asambleas Generales
- 7.- Elegir y ser elegidos para los cargos sociales.
- 8.- Ser informados, en la forma regulada en el artículo siguiente
- 9.- Los demás derechos que se establezcan expresamente o se desprendan de las normas de la Ley o de los Estatutos Sociales.

11.- Derecho de información

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

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

a) A cada socio, desde el momento de su admisión, le será entregado un ejemplar de estos Estatutos Sociales y, si lo hubiera, del Reglamento de Régimen Interior, así como las modificaciones de ambos, con mención expresa del momento de entrada en vigor de éstas.

b) Los socios tendrán derechos a examinar en el domicilio social, y en el plazo que medie entre la convocatoria de la asamblea y su celebración, los documentos que vayan a ser sometidos a la misma y en particular las Cuentas Anuales, el informe de gestión y el informe de la auditoría. Los socios que lo soliciten por escrito, tendrán derecho a recibir gratuitamente copia de estos documentos con antelación a la celebración de la Asamblea.

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

c) Los socios tendrán derecho a solicitar al Consejo Rector las aclaraciones e informes que consideren necesarios, sobre el estado de la administración, contabilidad y patrimonio de la Cooperativa, que podrá ser ejercido de la siguiente forma:

- Verbalmente, en la Asamblea General en que haya de deliberarse sobre las cuentas del ejercicio o cualquier propuesta económica o social, o cualquier otro punto del orden del día, quienes podrán recabar al mismo tiempo, las explicaciones y aclaraciones referidas a ello que sean razonables, a cuyo fin los documentos que reflejen las cuentas o propuestas deberán estar puestos de manifiesto en el domicilio social de la Entidad, para que puedan ser examinados por los socios durante este plazo, pedir por escrito al Consejo Rector explicaciones o aclaraciones sobre extremos concretos de dichas cuentas o propuestas, para que sean contestadas en el acto de la Asamblea.
- Por escrito, en todo momento, mediante solicitud razonada, presentada al Consejo Rector, sobre cualquier otra información, que será facilitada por éste en el plazo de 30 días o si considera que es de interés general en la Asamblea General más próxima a celebrar, incluyéndola en el Orden del Día.

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

e) El socio tiene derecho a solicitar y obtener copia del acta de las asambleas generales.

f) El socio tiene derecho a examinar el libro registro de socios.

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

El Consejo Rector podrá denegar la información solicitada si considera que su difusión pone en grave peligro los intereses de la cooperativa, en tal caso la Asamblea General decidirá por votación secreta si se debe dar la información solicitada.

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

Artículo 12.- Responsabilidad patrimonial de la cooperativa y de los socios

- 1.- La Cooperativa responderá de sus deudas con todo su patrimonio presente y futuro, excepto el correspondiente al fondo de formación y promoción cooperativa, que solo responderá de las obligaciones estipuladas para el cumplimiento de sus fines.
- 2.- La responsabilidad de los socios por las deudas sociales quedará limitada al importe nominal de las aportaciones al capital social.
- 3.- La responsabilidad de los socios por el cumplimiento de las obligaciones que contraigan en el uso de los servicios cooperativos será ilimitada, salvo en el supuesto previsto en el artículo 69.3 de la Ley 812.003, de 24 de Marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

Artículo 13.- Baja del socio

- 1.- Cualquier socio puede causar baja voluntaria en la Cooperativa en todo momento, mediante notificación por escrito al Consejo Rector.
- 2.- Los socios de esta cooperativa se comprometerán a permanecer en la misma por todo el tiempo que dure la adjudicación de las viviendas y edificaciones complementarias a las que están vinculados, (sin exceder de cinco años), salvo que traspasen sus derechos, obligaciones, y aportaciones a un nuevo socio. Como receptores de dicho traspaso, tendrán preferencia los inscritos en la lista de espera, si la hubiese, y en orden de inscripción.

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

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

- 3.- La falta de entrega de fondos para financiar las adjudicaciones o servicios o para la amortización de préstamos, intereses de los mismos y de gastos comunes de administración, será causa de expulsión, una vez transcurridos quince días del vencimiento de los mismos sin haber satisfecho el pago.
- 4.- La baja se considerará justificada cuando el socio haya expresado su disconformidad por cualquier nuevo acuerdo social que implique la asunción de nuevas obligaciones o cargas gravemente onerosas, no previstas en estos estatutos. Será condición precisa que así lo manifieste por escrito al Presidente del Consejo Rector, dentro del plazo máximo de cuarenta días a aquel en que se hubiera celebrado la Asamblea General que adoptó el acuerdo, si hubiera asistido a ella y salvado expresamente su voto o, si

no hubiera asistido, dentro del mismo plazo a partir del día siguiente a aquel en que se le hubiera notificado el acuerdo.

- 5.- Las cuestiones que se planteen entre el Consejo Rector y el socio sobre la calificación y efectos de la baja voluntaria, serán recurribles en los mismos términos previstos en el artículo 15 de los presentes estatutos sociales para la expulsión de los socios.
- 6.- En caso de fallecimiento del socio se estará a lo dispuesto en el artículo 14 de estos estatutos.
- 7.- Baja voluntaria. Podrá considerarse causa suficiente para solicitar la baja voluntaria, la adjudicación de la vivienda y edificaciones complementarias y la liquidación de las cuentas sociales.
- 8.- En caso de baja del socio, la Cooperativa podrá retener el importe total que deba reembolsarse al socio saliente, hasta que sea sustituido por sus derechos y obligaciones por otro socio, hasta un plazo máximo de cinco años.

El titular del derecho a la adjudicación de una vivienda no podrá transmitir este derecho si hay socios expectantes, excepto a estos últimos y respetando el orden de antigüedad en el ingreso.

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

La Cooperativa podrá decidir la adquisición de la vivienda, por acuerdo del consejo rector, adoptado en el plazo de tres meses desde la comunicación, por un precio equivalente a las cantidades aportadas por el transmitente a la cooperativa, debidamente revalorizadas.

Si el transmitente no lleva a efecto la citada comunicación, la cooperativa podrá ejercitar el derecho de retracto al mismo precio antes indicado o al precio que figure en el documento de transmisión si fuese inferior, en el plazo de un año a contar desde el momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad o, en defecto de ésta, desde que la cooperativa se dé por enterada de la transmisión. En todo caso, el derecho de retracto prescribirá a los cinco años de la efectiva transmisión.

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

Artículo 14.- Consecuencias económicas de la baja

En todo caso de baja o expulsión el socio seguirá respondiendo de las deudas contraídas por la cooperativa durante su permanencia en la misma por un periodo de cinco años a contar desde la fecha de la baja o expulsión.

Además seguirá obligado al cumplimiento de los contratos y otras obligaciones que haya asumido con la cooperativa.

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

El reembolso se efectuará ajustándose a las siguientes normas:

- a) En el caso de baja por expulsión se podrán establecer deducciones de hasta el treinta por ciento. En los supuestos de baja voluntaria no justificada, podrán ser de hasta el veinte por ciento. Cuando la baja voluntaria sea justificada o por fallecimiento, la deducción será proporcional respecto de los gastos de administración y funcionamiento habidos hasta el momento.
- b) El plazo de reembolso no podrá exceder de cinco años en caso de expulsión, de tres años en caso de baja no justificada, y de un año en caso de defunción o de baja justificada, a partir de la fecha de la baja, con derecho a percibir el interés legal del dinero. No podrán ser actualizadas dichas aportaciones a reembolsar.

Artículo 15.- Faltas y sanciones. Expulsión

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

Son faltas muy graves:

- a) La realización de actividades o manifestaciones que puedan perjudicar los intereses de la cooperativa, como operaciones en competencia con ella, salvo lo dispuesto en el artículo 27.e) de esta Ley; o el fraude en las aportaciones u otras prestaciones debidas a la cooperativa.
- b) El incumplimiento del deber de participar en la actividad económica de la cooperativa, de acuerdo con los módulos fijados en los estatutos sociales y, en su caso, en el reglamento de régimen interior.
- c) El incumplimiento de la obligación de desembolsar las aportaciones a capital social.
- d) El incumplimiento persistente o reiterado de las obligaciones económicas, asumidas frente a la cooperativa y el supuesto previsto en el artículo 13.3 de los presentes estatutos.
- e) Prevalerse de la condición de socio de la cooperativa para realizar actividades especulativas o ilícitas.

Son faltas graves:

- a) La inasistencia injustificada a la mitad de la Asambleas Generales debidamente convocadas, en tres ejercicios consecutivos.
- b) Los malos tratos de palabra o de obra a los rectores, a otros socios o a los empleados de la cooperativa, con ocasión de los órganos sociales, o de la realización de trabajos, actividades u operaciones precisas para el desarrollo del objeto social.
- c) La reiteración o reincidencia en la comisión de diversas o de las mismas faltas leves, respectivamente, por las que hubiese sido sancionado el socio en el plazo de los tres últimos años.

Son faltas leves:

- a) La primera falta de asistencia no justificada a las sesiones de la Asamblea General a las que el socio fuese convocado en debida forma.
- b) La primera falta de consideración o respeto, en materia no grave, para con otro socio en actos sociales y que hubiesen motivado la queja del ofendido ante el Consejo Rector.
- c) No observar por dos veces, como máximo dentro de un semestre, las instrucciones

dictadas por los órganos competentes para el buen orden y desarrollo de las operaciones y actividades de la Cooperativa, y siempre que tal inobservancia no suponga otra falta de mayor gravedad.

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

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

SANCIONES

Por faltas muy graves:

Multa de ciento cincuenta y uno a cuatrocientos cincuenta euros; suspensión de todos o algunos de los derechos siguientes: asistencia, voz y voto en las Asambleas Generales; ser elector y elegible para los cargos sociales; utilizar los servicios de la Cooperativa; obtener información sobre la marcha de la misma; ser cesionario de la parte social de otro socio.

La sanción suspensiva de derechos solo se podrá imponer, previo requerimiento por escrito del Consejo Rector, por la comisión de aquellas faltas graves que consistan, precisamente en que el socio esté al descubierto de sus obligaciones económicas o que no participe en las actividades y servicios cooperativos, en los términos previstos en el artículo 10.4 de estos estatutos.

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

También podrán ser sancionados con la expulsión.

Por faltas graves:

Multas de treinta y uno a ciento cincuenta euros; amonestación pública en reuniones sociales; y/o privación durante un año, como máximo, de los servicios asistenciales que, con cargo a la reserva de Formación y Promoción Cooperativa en favor de sus socios; la suspensión de algunos o todos los derechos señalados en el apartado anterior, cuando la falta esté comprendida en el apartado e) de las menos graves.

Por faltas leves:

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

Órganos sociales competentes y procedimiento.

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

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

faltas motivadoras del acuerdo de expulsión.

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

El acuerdo de la Asamblea General, que será inmediatamente ejecutivo, podrá ser impugnado por los socios que se consideren lesionados ante la jurisdicción ordinaria por el cauce previsto en el artículo 40 de la Ley 812.003, de 24 de Marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, o someterse al arbitraje cooperativo en el plazo de un mes, desde la notificación del acuerdo correspondiente.

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

Artículo 16.- Asociados

La cooperativa podrá incorporar asociados, personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que realicen aportaciones a capital social de carácter voluntario, y por las que percibirán el interés que establezca el acuerdo de emisión, no pudiendo ser este superior en seis puntos por encima del interés legal del dinero. El régimen de las aportaciones se someterá al previsto en estos Estatutos para las aportaciones voluntarias.

Los asociados dispondrán de derecho de voto. La suma total de los votos de los asociados en la Asamblea General no podrá ser superior al 25% de los votos presentes y representados en cada votación.

CAPITULO III

RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA COOPERATIVA

Artículo 17.- EL CAPITAL SOCIAL.

El capital social estará integrado por las aportaciones de los socios y, en su caso, de los asociados, que serán acreditadas por títulos nominativos numerados correlativamente y no negociables, en las que habrá que anotar las cantidades desembolsadas y las que quedan pendientes.

Dichos títulos de participación en el capital social tendrán que estar íntegramente suscritos y desembolsados, como mínimo, en un 25%.

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

Las aportaciones obligatorias al capital social, para ser socio de la cooperativa, se fijan un valor mínimo de **TRESCIENTOS EUROS**, debiendo poseer cada socio al menos un título por dicho valor, cuyo desembolso en efectivo se hará inicialmente en el momento del ingreso.

El importe total de las aportaciones de cada socio en el capital social no podrá exceder del 20% del mismo.

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

Artículo 18.- Nuevas aportaciones obligatorias y aportaciones voluntarias al capital social

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

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

Artículo 19.- Cuotas de ingreso y periódicas

La cuota de ingreso con que el socio ha de contribuir al causar alta en la Cooperativa, que se integrará en la Reserva Obligatoria, se establece en **SEIS MIL EUROS por acuerdo en la Asamblea General de 21 de junio de 2007.**

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

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

Nuevo Artículo 19 Bis. - Operaciones con terceros no socios.

La cooperativa en su vertiente de cooperativa de consumo solamente podrá suministrar bienes y servicios para terceras personas no socias sin que el importe de dichas operaciones pueda superar el 50 % de la cuantía de las realizadas con las personas socias en el mismo ejercicio económico.

La cooperativa distinguirá en la «distribución de resultados» de la memoria de las cuentas anuales los resultados ordinarios cooperativos, o propios de la actividad cooperativizada con las personas socias, de los resultados ordinarios extracooperativos, derivados de las operaciones de la cooperativa con quienes no sean personas socias.

Artículo 20.- Aportaciones voluntarias que no se incorporen al capital social

La Asamblea General podrá acordar la admisión de aportaciones voluntarias de los socios que no se incorporen al capital social, con el propio acuerdo; así como cualquier

modalidad de financiación voluntaria de la Cooperativa por sus socios.

Artículo 21.- Remuneración de las aportaciones

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

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

Artículo 22.- Distribución de excedentes y beneficios

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

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

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

La distribución de los retornos podrá hacerse:

- A) Con la constitución de una reserva voluntaria que se constituirá con los excedentes de libre disposición del ejercicio, cuya finalidad sea la imputación de pérdidas de ejercicios posteriores, sin limitación alguna.
- B) A la distribución a los socios en concepto de retornos, en proporción a las operaciones hechas por cada uno con la cooperativa en el citado ejercicio.

Artículo 23.- Imputación de pérdidas

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

- a) A Fondo de reserva Obligatoria como máximo el 50% de las pérdidas.
- b) A reserva voluntaria.
- c) A los socios en proporción a las operaciones hechas por cada uno con la cooperativa en el citado ejercicio.

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

- a) Pago en efectivo durante el ejercicio en que se aprueben las cuentas del anterior.
- b) Pago con cargo a los retornos que pueda corresponder al socio en los cinco años siguientes, si bien deberán ser satisfechas por el socio en el plazo de un mes si, transcurrido el periodo señalado, quedasen pérdidas sin compensar.
- c) Si existiese Fondo de Retornos, se podrá imputar al mismo el porcentaje que fije la Asamblea General

- d) Con su pago mediante la reducción proporcional de las participaciones voluntarias del socio en el capital social.
- e) Con su pago mediante la reducción proporcional del importe desembolsado de las participaciones obligatorias al capital social. En este caso el socio deberá desembolsar dicho importe en el plazo máximo de un año.
- f) Con cargo a cualquier crédito que el socio tenga contra la cooperativa, pudiéndole fraccionar en los siguientes cinco años.

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

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

Cuando, por imputación de pérdidas, la reserva obligatoria quede reducida a una cifra inferior a lo establecido en el artículo 70.1 de la Ley 812.003, de 24 de Marzo de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, la Cooperativa deberá reponerla de inmediato con cargo a las reservas voluntarias si existiesen o con el resultado positivo de los siguientes ejercicios económicos. Asimismo, no podrá hacerse imputación de pérdidas cooperativas a la reserva obligatoria que hagan disminuir su cifra por debajo de lo establecido en dicho artículo sin que, simultáneamente y por cuantía equivalente, se imputen dichas pérdidas a los socios, a la reserva voluntaria, o a ambos.

Artículo 24.- Fondo de reserva obligatoria

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

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

Artículo 25.- Fondo de formación y promoción cooperativa

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

El porcentaje de los excedentes netos disponibles que acuerde la Asamblea General, con un mínimo del 10%.

El importe de las sanciones impuestas a los socios.

Las subvenciones, donaciones y otras ayudas hechas a la Cooperativa, para que se dediquen a los fines propios de este Fondo.

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

CAPITULO IV

REPRESENTACIÓN Y GESTIÓN DE LA COOPERATIVA

Artículo 26.- Órganos sociales

Son órganos necesarios en la Cooperativa:

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

Artículo 27.- La Asamblea General. Concepto y clases.

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

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

Los acuerdos de la Asamblea general adoptados por mayoría conforme a las leyes y los Estatutos, obligan a todos los socios, incluso los ausentes y disidentes salvo los supuestos previstos en el artículo 30.2 de la Ley 812.003, de 24 de Marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

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

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

Las demás Asambleas tienen la consideración de extraordinarias.

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

Artículo 28.- Competencia de la asamblea general

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

- a) Nombramiento y revocación de los miembros del Consejo Rector, de los Auditores de Cuentas, de los Liquidadores y de las Comisiones Delegadas de la Asamblea General.
- b) Examen o censura de la gestión social, aprobación de las cuentas, distribución de los excedentes de ejercicio o imputación de las pérdidas.
- c) Establecimiento de aportaciones obligatorias al capital social y actualización de las ya existentes.
- d) Emisión de obligaciones y de títulos participativos.
- e) Modificación de los Estatutos Sociales
- f) Fusión, escisión, transformación y disolución de la Sociedad
- g) Transmisión del conjunto de la empresa o patrimonio de la Cooperativa, integrado por el activo y pasivo; o del todo el activo; o de elementos del inmovilizado que constituyan más del 20% del mismo, sin perjuicio de la competencia del Consejo Rector para la ejecución del dicho acuerdo.
- h) Creación, adhesión o baja de Cooperativas de segundo grado, o de crédito, de Consorcios, grupos cooperativos o uniones de Cooperativas de carácter económico y de las uniones o federaciones de carácter representativo y la regulación, creación y extinción de secciones de la Cooperativa previstas en los presentes Estatutos.
- i) El ejercicio de la acción social de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector, Auditores de Cuentas y liquidadores
- j) La aprobación y modificación del Reglamento de régimen interno de la Cooperativa
- k) Todos aquellos actos cuyo acuerdo sea preceptivo en virtud de norma legal o estatutaria.
- l) La creación y supresión de la página web corporativa como sede electrónica, con las condiciones y requisitos regulados en el artículo 6.3 de la LCCV.

Artículo 29.- Convocatoria de la asamblea general

1. La Asamblea General podrá ser convocada por el Consejo Rector a iniciativa propia o a petición de, al menos, un 10% de los socios o cincuenta socios, con el orden del día propuesto por ellos. Cuando el Consejo no convoque en el plazo legal la Asamblea General Ordinaria o no atienda la petición de la minoría antes citada, en el plazo máximo de un mes, cualquier socio, en el primer caso, o la minoría citada en el segundo caso, podrá solicitar del Juez de Primera Instancia del domicilio social que, con audiencia del Consejo Rector, convoque la Asamblea designando las personas que con el carácter de Presidente y secretario tendrán que constituir la mesa y con el orden del día solicitado.
2. La convocatoria se hará mediante anuncio destacado en el domicilio social y en cada uno de los centros de trabajo, carta enviada al domicilio del socio, por correo electrónico, entrega en mano o mediante cualquier otro sistema previsto por el reglamento de régimen Interno que asegure la recepción de la misma por el socio

destinatario, con una antelación mínima de 15 días y máxima de sesenta a la celebración.

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

Además, la convocatoria deberá hacer constar la relación completa de información o documentación que se acompaña, de acuerdo con el régimen previsto en el artículo 26 de la Ley 8/2.003 de 24 de Marzo de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

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

4. El Orden del Día será fijado por el Consejo Rector, pero deberá incluir los asuntos propuestos, por el 10% o por cincuenta socios, en el escrito dirigido por estos al Consejo Rector previamente a la convocatoria o dentro de los cuatro días siguientes a su publicación. El Consejo Rector, en su caso, deberá hacer público el nuevo Orden del Día, con una antelación mínima de 7 días al de la celebración de la Asamblea, en la misma forma exigida en la convocatoria y sin modificar las demás circunstancias de esta.
5. En el Orden del Día, se incluirá necesariamente un punto que permita a los socios hacer sugerencias y preguntas al consejo rector y, como último punto la decisión sobre la aprobación del Acta de la sesión.

Artículo 30.- Constitución y funcionamiento de la Asamblea

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

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

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

Artículo 31.- Derecho de voto y voto por representante

Cada socio tendrá un voto.

Cada socio puede hacerse representar para una asamblea concreta, mediante poder escrito en el que se podrán indicar las instrucciones sobre cada asunto del Orden del Día, por otros socios, por el cónyuge, ascendiente, hermano o persona que conviva con el socio.

La representación es revocable. Cada socio no podrá representar a más de dos socios ausentes.

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

Artículo 32.- Adopción de acuerdos

Los acuerdos quedarán adoptados por mayoría simple de votos correspondientes a los socios presentes o representados en la Asamblea General, es decir, cuando voten a favor de la propuesta más de la mitad de los votos válidamente expresados, no siendo computables a estos efectos los votos en blanco ni las abstenciones. Quedan exceptuados los casos de elección de cargos, en los que podrá resultar elegido el candidato que obtenga mayoría relativa o mayor cantidad de votos.

Se requerirá la mayoría absoluta cualificada de dos tercios de los votos presentes o representados para adoptar los siguientes acuerdos:

- a) Modificación de Estatutos
- b) Fusión, escisión, transformación y disolución voluntaria de la Cooperativa
- c) Cesión del activo y del pasivo
- d) Emisión de obligaciones
- e) Imposición de nuevas aportaciones obligatorias y otras nuevas obligaciones no previstas en los presentes estatutos.
- f) Demás supuestos que establezca la Ley de Cooperativas y estos Estatutos.

Artículo 33.- Acta de la asamblea

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

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

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

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

Artículo 34.- Asamblea general mediante delegados. Juntas preparatorias y asamblea de delegados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los Delegados ostentarán tantos votos como les hubieran sido delegados.

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

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

Artículo 35.- Impugnación de acuerdos de la asamblea general

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

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

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

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

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

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

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

- Los socios asistentes a la Asamblea que hubiesen hecho constar en el acta de la misma o mediante documento fehaciente entregado dentro de las 48 horas siguientes su oposición a la celebración de la misma o su voto contra el acuerdo adoptado.
- Los socios ausentes y los que hayan sido ilegítimamente privados de emitir su voto.
- Los miembros del Consejo Rector.

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

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

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

inscripción, así como de los asientos posteriores que resulten contradictorios con aquella.

Artículo 36.- El Consejo Rector. Naturaleza, competencia y alcance de la representación

1.- Función y facultades

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

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

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

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

- Comparecer y actuar en nombre de la Cooperativa, en todos los asuntos y actos administrativos, judiciales, civiles, mercantiles y penales, ante la Administración del Estado y Corporaciones Públicas de todo orden, así como ante cualquier jurisdicción (ordinaria, administrativa, especial, laboral, etc.) y en cualquier instancia, ejercitando toda clase de acciones que le corresponden en defensa de sus derechos, en juicio y fuera de él, otorgando los oportunos poderes a Procuradores y Graduados Sociales u otras personas y nombrando Abogados para que representen y defiendan a la Sociedad ante dichos Tribunales y Organismos, con o sin facultad de sustituir.
- Dirigir y administrar los negocios sociales, atendiendo a la gestión de los mismos de una manera constante. A este fin, establecerá las normas de gobierno y el régimen de administración y funcionamiento de la Sociedad, organizando y reglamentando los servicios técnicos y administrativos de la misma.
- Celebrar toda clase de actos y contratos de administración ordinaria sobre cualquier clase de bienes o derechos, mediante los pactos y condiciones que juzgue convenientes, y en tal sentido, constituir, modificar y extinguir contratos de todo tipo, especialmente de arrendamiento; ejercitar y cumplir toda clase de derechos y obligaciones, incluso en comunidades; reconocer, aceptar, pagar y cobrar deudas y créditos; dar y tomar dinero a préstamo, con o sin garantía personal, de fianza, prenda, hipoteca, anticresis o cualquier otra, pudiendo incluso obligar solidariamente a la Cooperativa si hubiere alguno o algunos otros codeudores, cualquiera que sea la cuantía que en el débito corresponda a cada prestatario afianzar y dar garantías por otros. Siempre que dichas facultades no excedan de las limitaciones contempladas en el artículo 31.1 de la Ley 8/2.003 de 24 de Marzo de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.
- Realizar toda clase de actos y contratos de adquisición, disposición, enajenación, adjudicación o gravamen sobre toda clase de bienes o derechos, muebles o inmuebles, mediante los pactos y condiciones que juzgue convenientes, y en tal sentido, comprar, vender, adjudicar, permutar, ceder en pago o para pago, realizar aportaciones, retractas, opciones y tanteos; concertar contratos de arrendamiento financiero o leasing, sobre cualquier clase de bienes, incluso inmuebles,

constituir, modificar, subrogar, posponer, extinguir y cancelar prendas, hipotecas y anticresis, servidumbres, usufructos y cualesquiera derechos reales; realizar agrupaciones, segregaciones, divisiones, declaraciones de obra nueva, obra derruida y constituciones en propiedad horizontal. Siempre que dichas facultades no excedan de las limitaciones contempladas en el artículo 31.1 de la Ley 8/2.003 de 24 de Marzo de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

- Tomar parte en concursos y subastas, formulando propuestas, aceptando adjudicaciones y prestando, en su caso, las fianzas o garantías mobiliario o inmobiliaria que se exijan.
- Llevar a la firma y actuar en nombre de la Cooperativa en toda clase de operaciones bancarias, abriendo y cerrando cuentas corrientes, ordinarias o de crédito, disponiendo de ellas; intervenir en letras de cambio como librador, aceptante, avalista, endosante, endosatario tenedor de la misma, abrir créditos, con o sin garantía, y cancelarlos; hacer transferencias de fondos, rentas, créditos o valores, usando cualquier procedimiento de giro o movimiento de dinero; aprobar saldos de cuentas, finiquitas; constituir y retirar depósitos, compensar cuentas, formalizar cambios; todo ello realizable, tanto con el Banco de España y la Banca Oficial, como en entidades bancarias privadas, Cajas de Ahorro y cualquier organismo de la Administración del Estado.
- Conferir poderes a cualquier persona, generales, mercantiles o especiales, en los términos que considere convenientes y con la denominación al apoderado de Gerente, Director o la que estime adecuada, con o sin facultad de sustitución, y revocarlos.
- Acordar la emisión de aportaciones voluntarias al capital social fijando las condiciones de suscripción, retribución y reembolso de las mismas.
- Prestar avales, fianzas y garantías reales a favor de otras personas.
- Presentar a la Asamblea General Ordinaria las cuentas del ejercicio, el informe de gestión y la propuesta de distribución o asignación de los excedentes y de imputación de las pérdidas.

2.- Representación y su ejercicio

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

El Presidente del Consejo Rector lo será también de la Cooperativa, tendrá la representación legal de la misma, sin perjuicio de incurrir en responsabilidad, si su actuación no se ajusta a los acuerdos de la Asamblea General o del Consejo Rector.

El Consejo Rector podrá conferir apoderamiento a cualquier persona, física o jurídica, cuyas facultades representativas constarán en la escritura de poder.

Artículo 37.- Composición del consejo rector

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

Los cargos del Consejo Rector serán: Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero y un vocal.

Artículo 38.- Elección y duración de los miembros del consejo rector

- Los miembros del Consejo Rector tendrán que ser socios de la cooperativa, con capacidad de obrar general o plena y no estar sometidos a ninguna incompatibilidad.
- Los miembros del Consejo Rector serán elegidos por la Asamblea General, en votación secreta, por el mayor número de votos. El sistema electoral será el de listas completas y cerradas, las cuales deberán estar en poder del Consejo Rector con una antelación mínima de 7 días a la fecha del comienzo de la Asamblea General.
- La distribución de los cargos entre los elegidos para el Consejo Rector, se efectuará, incluidos los cargos de Presidente y Vicepresidente, por el propio Consejo, en la primera sesión que éste celebre.
- El nombramiento de Consejeros surtirá efecto desde el momento de su aceptación, y deberá ser presentado a inscripción en el Registro de Cooperativas, haciendo constar la aceptación del elegido.

Artículo 39.- duración y renovación

Los miembros del Consejo Rector serán elegidos por un mandato de cuatro años, sin menoscabo de su reelección. La renovación del Consejo Rector se realizará por la totalidad de sus miembros, y continuarán éstos en el ejercicio de sus cargos hasta que se produzca la renovación de los mismos, aunque haya concluido el período para el que fueron elegidos.

Artículo 40.- Cese y vacantes

Los miembros del Consejo Rector cesarán por muerte, incapacitación, incompatibilidad, renuncia, revocación y la pérdida de la condición de representante de la persona jurídica que sirva de base a la elección como miembro del Consejo Rector. En todos estos casos el Consejo Rector o los miembros del mismo que continúen en el cargo y asistan a la sesión, deberán constatar en acta la concurrencia de la causa del cese y de no existir suplentes, sus vacantes se cubrirán en la siguiente Asamblea General que se produzca, y su duración será la misma que hubiera tenido el miembro inicialmente elegido.

Los Consejeros podrán ser destituidos de su cargo en cualquier momento, por acuerdo de la Asamblea General, adoptado por más de la mitad de los votos presentes o representados, previa su inclusión en el orden del día, pues, si no se incluye, se requerirá mayoría cualificada de dos tercios. El Consejero revocado no tendrá derecho a indemnización económica.

Artículo 41.- Capacidad para ser miembro del consejo rector. incapacidades e incompatibilidades

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

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

- a) Los funcionarios y altos cargos públicos con funciones relacionadas directamente con las actividades de la Cooperativa.
- b) Los que desempeñen o ejerzan por cuenta propia o ajena, actividades competitivas

- o complementarias a las de la Cooperativa, salvo autorización de la Asamblea General.
- c) Los concursados y quebrados no rehabilitados, los legalmente incapacitados, los condenados apenas que lleven aneja la inhabilitación para el ejercicio de cargos públicos en tanto dure su condena, y a los que, por razón de su cargo, no puedan ejercer actividades económicas lucrativas.
 - d) El Director de la Cooperativa

Artículo 42.- Funcionamiento del Consejo Rector

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

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

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

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

Artículo 43.- El Presidente de la Cooperativa

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

En consecuencia le corresponde:

- Representar a la Cooperativa judicial y extrajudicialmente en toda clase de actos, negocios jurídicos, contratos, y en el ejercicio de todo tipo de acciones y excepciones, y actuar en nombre de la Sociedad ante toda clase de autoridades, organismos, tribunales, corporaciones y otros entes públicos y privados.
- Convocar y Presidir las sesiones y reuniones de la Asamblea General y las del Consejo Rector y dirigir los debates y deliberaciones de todos ellos.
- Velar por la ejecución de los acuerdos del Consejo Rector y ejecutarlos cuando esta función no este delegada en otro cargo.
- Firmar con el Secretario las Actas de las sesiones, las certificaciones y demás documentos que se consideren de importancia para la Cooperativa.
- Cuantas otras funciones le deleguen la Asamblea General o el Consejo Rector o resulten de la Ley o de los presentes Estatutos.

Artículo 44.- El Vicepresidente

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

Artículo 45.- El Secretario

Corresponde al Secretario:

- Llevar al día y custodiar el Libro Registro de Socios y el Libro Registro de Aportaciones Sociales, así como el Libro de Actas de la Asamblea General y el del Consejo Rector.
- Librar certificaciones autorizaciones con el visto bueno del Presidente con referencia a los Libros y documentos sociales.
- Efectuar las notificaciones que sean procedentes de los acuerdos adoptados por la Asamblea General y por el Consejo Rector.
- Cualquier otra función derivada de su cargo.

Artículo 46.- El Tesorero

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

Artículo 47.- Delegación de facultades del Consejo Rector

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

- Fijar las directrices generales de la gestión.
- Controlar permanentemente el ejercicio de las facultades delegadas.
- Presentar a la Asamblea General Ordinaria las cuentas del ejercicio, el informe de gestión y la propuesta de distribución o asignación de los excedentes y de imputación de las pérdidas.
- Prestar avales y fianzas y garantías reales a favor de otras personas.
- Otorgar poderes generales.

Artículo 48.- El Director

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

Cooperativas.

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

El Director no podrá ser miembro del Consejo Rector.

CAPITULO V
MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES
DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 49.- Modificación de los Estatutos Sociales

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

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

Artículo 50.- Disolución de la Cooperativa

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

- a) Finalización del objeto social o imposibilidad de realizarlo.
- b) La paralización de los órganos sociales.
- c) Reducción del número de socios por debajo del mínimo legal necesario para constituir la Cooperativa, si no se reconstituye en el período de un año.
- d) Reducción de la cifra del capital social por debajo del mínimo establecido en los Estatutos, si se mantiene así durante un año, salvo que se reduzca la cifra estatutaria. Así como la reducción del capital social por debajo del capital mínimo legal, si no se restituye en el mismo plazo.
- e) Fusión y escisión
- f) Acuerdo de la Asamblea General con el voto favorable de dos tercios de los socios presentes o representados.
- g) Acuerdo de la Asamblea general adoptado como consecuencia de la declaración de la cooperativa en situación concursal por el voto de la mayoría de los socios presentes y representados.
- h) La descalificación de la Cooperativa, de acuerdo con la Ley.
- i) Cualquier otra causa contemplada en la Ley

Las causas de disolución requerirán acuerdo de la Asamblea General que será tomado por mayoría simple de los socios presentes y representados. El acuerdo de disolución deberá

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

Artículo 51.- Liquidación

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

En cualquier momento la Asamblea General podrá adoptar un acuerdo de reactivación de la Cooperativa, siempre que aún no se haya distribuido el haber social líquido y desaparezca la causa que motivó la disolución.

Artículo 52.- Adjudicación del haber social

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

Artículo 53.- Extinción

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

TULO VI **DE LAS SECCIONES**

Artículo 54.- De las secciones

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

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

Artículo 55.- Incorporación de socios a las secciones

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

Cooperativa.

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

Artículo 56.- Obligaciones y responsabilidad de los socios adscritos a las secciones

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

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

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

Artículo 57.- Organos de las Secciones

Son órganos de la Sección:

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

Artículo 58.- Asamblea de socios de sección

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

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

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

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

Artículo 59.- De la Comisión Consultiva

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

- a) Se compone de siete miembros, que serán un Presidente, un Secretario y cinco vocales. El Presidente de la Cooperativa es el Presidente de la Comisión Consultiva y ostenta la representación y gobierno de la Sección y la Presidencia de la Asamblea de la Sección. Para cubrir los restantes cargos el Consejo Rector de la Cooperativa designará tres miembros y la Asamblea General de la Sección los otros tres
- b) En todo lo no previsto en este artículo será de aplicación a la Comisión Consultiva lo dispuesto en estos Estatutos para el Consejo Rector.

Artículo 60.- Contabilidad y documentación

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

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

Artículo 61.- Responsabilidad de las secciones

Del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la actividad de la sección, responden en primer lugar las aportaciones hechas o prometidas y las garantías prestadas por los socios integrados en la sección. Esta condición constará necesariamente en los contratos celebrados con terceros, consintiendo estos en no perseguir directamente o inmediatamente los demás bienes de la cooperativa.

Artículo 62.- Excedentes e imputación de pérdidas

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

Artículo 63.- Supletoriedad

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

CAPITULO VII
ARBITRAJE COOPERATIVO

Artículo 64.- Cláusula compromisoria

La solución de las cuestiones litigiosas y reclamaciones que puedan surgir entre la cooperativa y sus socios se someterán, anotada la vía interna societaria, al Arbitraje Cooperativo, de derecho, regulado por la Ley 8/2.003, de 24 de Marzo de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, en todos los supuestos en que no estén expresamente prohibido, con el compromiso expreso de la cooperativa y de sus socios de cumplir en laudo que en su día se dicte.