

04/2016

DC3551278

ESTATUTOS COOPERATIVA DE VIVIENDA

CAPÍTULO I

DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN, ÁMBITO Y DOMICILIO

ARTÍCULO 1. – Denominación y régimen legal.

Con la denominación de **ESTRELLA DE OCCIDENTE** se constituye una sociedad cooperativa de viviendas que se regirá por los presentes Estatutos, sujeta a los principios y disposiciones de la Ley de Cooperativas 27/1999, de 16 de julio, dotada de plena personalidad jurídica desde el momento de su inscripción y con responsabilidad limitada de sus socios por las obligaciones sociales.

ARTÍCULO 2. – Objeto.

El objeto de esta Sociedad Cooperativa es:

1. Procurar a sus socios viviendas y/o locales.
2. Procurar edificaciones o instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios.
3. La conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministro de servicios complementarios, así como la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias.
4. Adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento del objeto social.
5. Adjudicar o ceder la propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales a los socios, mediante cualquier título admitido en derecho.
6. Enajenar o arrendar a terceros, no socios, los locales comerciales y las instalaciones complementarias de su propiedad. La Asamblea General acordará el destino del importe obtenido por enajenación o arrendamientos de los mismos. En caso de que vaya a promover viviendas de Protección Oficial se cumplirá lo establecido en la legislación específica vigente en esta materia.
7. El objeto social se encuadra conforme a la Clasificación Nacional de Actividad Económica (CNAE), en el epígrafe 41.10

ARTÍCULO 3. – Duración.

La Sociedad se constituye por tiempo indefinido.

ARTÍCULO 4. – Ámbito.

03/2016



DA8504095



El ámbito al que alcanzarán los servicios prestados por esta Entidad será el correspondiente a la provincia de Las Palmas.

ARTÍCULO 5. – Domicilio social.

El domicilio de la Sociedad se establece en la Avenida Rafael Cabrera, nº 18 , 7ª planta, de Las Palmas de Gran Canaria, pudiendo ser trasladado a otro lugar dentro del mismo término municipal por acuerdo del Consejo Rector. El cambio de domicilio fuera de este supuesto exigirá la decisión de la Asamblea General que modifique este precepto estatutario y su tramitación ante el Registro de Cooperativas. En todo caso, el nuevo domicilio deberá ser comunicado a todos los socios de la cooperativa y a la oficina correspondiente del Registro de Cooperativas dentro de los treinta días siguientes al de la aprobación del acta, presentándose la oportuna escritura para su calificación e inscripción en dicho Registro.

CAPÍTULO II

DE LOS SOCIOS

ARTÍCULO 6. – Personas que pueden ser socios.

1. Pueden ser socios de esta cooperativa las personas físicas que precisen alojamiento y/o locales para sí y las personas que con ellas convivan. También podrán ser socios los entes públicos y las entidades sin ánimo de lucro, que precisen alojamiento para aquellas personas que dependientes de ellos tengan que residir, por razón de su trabajo o función, en el entorno de una promoción cooperativa o que precisen locales para desarrollar sus actividades. Asimismo, pueden tener como objeto, incluso único, en cuyo caso podrán ser socios cualquier tipo de personas, el procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios, la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministros de servicios complementarios, así como la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias.

2. En el supuesto de que el Consejo Rector acuerde solicitar cualquier tipo de ayudas o subvenciones, ya sean públicas o privadas, será requisito imprescindible, para su exigencia, que la persona física, que solicite ser socio de la cooperativa, pueda aportar toda la documentación y cumpla todos los requisitos que sean requeridos por la entidad concedente.

ARTÍCULO 7. – Adquisición de la condición de socio y compromiso de permanencia.

1. Para la admisión de una persona como socio deberá cumplimentarse los siguientes requisitos:

- a) Ser mayor de 18 años o gozar de personalidad y capacidad jurídica propia.

DC3551279

04/2016

b) Aceptar los compromisos sobre aportaciones y demás responsabilidades prevenidas en los presentes Estatutos y demás acuerdos en vigor. Las personas que reúnan los requisitos enumerados en el artículo 6 solicitarán la admisión por medio de escrito al Consejo Rector, el cual deberá resolver y comunicar su decisión en plazo no superior a tres meses a contar desde el recibo de aquella. La forma de notificación podrá ser se hará por medio de correo electrónico con acuse de recibo o por carta certificada con acuse de recibo y de contenido. El acuerdo del Consejo Rector será motivado. Transcurridos el plazo sin haberse adoptado la decisión se entenderá estimada. Denegada la admisión el solicitante podrá recurrir ante la Asamblea General, en el plazo de veinte días, computados desde la fecha de notificación del acuerdo del Consejo Rector. La Asamblea General resolverá en la primera reunión que se celebre, siendo preceptiva la audiencia del interesado. La adquisición de la condición de socio quedará en suspenso hasta que haya transcurrido el plazo para recurrir la admisión o, si esta fuera recurrida, hasta que resuelva la Asamblea General.

c) El acuerdo de admisión podría ser impugnado por el 5% de los socios, en el plazo de diez días desde la fecha de la notificación del acuerdo del Consejo Rector, ante la Asamblea General, la cual resolverá en la primera reunión que se celebre, siendo preceptiva la audiencia del interesado.

2. El socio se compromete a permanecer en la cooperativa y a no solicitar la baja voluntaria, sin justa causa que califique la misma de justificada, hasta que no se cumplan cinco (5) años desde la admisión.

ARTÍCULO 8. – Baja del socio.

1. El socio podrá darse de baja voluntariamente en la cooperativa en cualquier momento, mediante preaviso por escrito al Consejo Rector, con una antelación de un año. El incumplimiento del plazo de preaviso dará lugar a la correspondiente indemnización de daños y perjuicios. A los efectos previstos en el artículo 50 de los presentes Estatutos (sobre reembolso de aportaciones), se entenderá producida la baja al término del plazo de preaviso. La calificación y determinación de los efectos de la baja será competencia del Consejo Rector, que deberá formalizarla en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha de los efectos de la baja, por escrito motivado que habrá de ser comunicado al socio interesado. Transcurrido dicho plazo sin haber resuelto el Consejo Rector, el socio podrá considerar su baja como justificada a los efectos de su liquidación y reembolso de las aportaciones al capital todo ello sin perjuicio de lo previsto en el artículo 51 de la Ley de Cooperativas.

2. El socio que hubiera salvado expresamente su voto o estuviera ausente, disconforme con cualquier acuerdo de la Asamblea General que implique la asunción de obligaciones o cargas gravemente onerosas, no prevista en estos Estatutos, podrá darse de baja, que tendrá la consideración de justificada,

DA8504094

03/2016



mediante escrito dirigido al Consejo Rector dentro de los cuarenta días a contar del siguiente al de la recepción del acuerdo.

3. Causarán baja obligatoria los socios que pierdan los requisitos exigidos para serlo según la Ley de Cooperativas y el artículo 7 de los Estatutos. La baja obligatoria será acordada, previa audiencia del interesado, por el Consejo Rector, de oficio, a petición de cualquier otro socio o del propio afectado. El acuerdo del Consejo Rector será ejecutivo desde que sea notificada la ratificación de la Asamblea General o haya transcurrido el plazo para recurrir ante la misma sin haberlo hecho. El socio conservará su derecho de voto en la Asamblea General mientras el acuerdo no sea ejecutivo.

4. El socio disconforme contra el acuerdo motivado del Consejo Rector, sobre la calificación y efectos de su baja, podrá impugnarlo en los términos previstos en el apartado c) del punto 3 del artículo 18 de la Ley General de Cooperativas.

ARTÍCULO 9. – Obligaciones y responsabilidad de los socios.

1. Los socios estarán obligados a cumplir los deberes legales y estatutarios.
2. En especial, los socios tendrán las siguientes obligaciones:
 - a) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa, sin perjuicio de los dispuestos en el número 3 del artículo 8 de los presentes Estatutos.
 - b) Participar en la promoción de viviendas en que se haya inscrito, con las aportaciones económicas que resulten del precio de su vivienda y edificaciones complementarias, en los plazos y cuantías aprobados por la Asamblea General.
 - c) Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar a los intereses sociales lícitos.
 - d) Aceptar los cargos para los que fueren elegidos, salvo justa causa de excusa.
 - e) Cumplir con las obligaciones económicas que le correspondan.
 - f) No realizar actividades competitivas con las actividades empresariales que desarrolle la cooperativa, salvo autorización expresa del Consejo Rector.
 - g) Aportar toda la documentación que sea requerida por la Consejería de Vivienda del Gobierno de Canarias a los efectos de la obtención de las ayudas para la adquisición y preparación del suelo y para la construcción de viviendas que otorga la Comunidad Autónoma de Canarias para las parcelas que correspondan a promociones colectivas gestionadas por empresas privadas habilitadas al efecto.

DC3551280

04/2016

3. La responsabilidad del socio por las deudas sociales estará limitada a las aportaciones al capital social que hubiera suscrito, estén o no desembolsadas en su totalidad.

4. No obstante, el socio que cause baja de la cooperativa responderá personalmente por las deudas sociales, previa exclusión del haber social, durante cinco años desde la pérdida de su condición de socio, por las obligaciones contraídas por la cooperativa con anterioridad a su baja, hasta el importe reembolsado de sus aportaciones al capital social.

ARTÍCULO 10. – Derechos de los socios.

1. Los socios pueden ejercitar sin más restricciones que las derivadas de un procedimiento sancionador, o de las medidas cautelares estatutarias, todos los derechos reconocidos legal o estatutariamente.

2. En especial tienen derecho a:

- a) Asistir, participar en los debates, formular propuestas según la legislación y normas estatutarias, y votar las propuestas que se les sometan en la Asamblea General y demás órganos colegiados de los que formen parte.
- b) Ser electores y elegibles para los cargos de los órganos sociales.
- c) Participar en todas las actividades de la cooperativa, sin discriminaciones.
- d) El retorno cooperativo, en su caso.
- e) La actualización, cuando proceda, y a la liquidación de las aportaciones al capital social, así como a percibir intereses por las mismas, en su caso.
- f) La baja voluntaria.
- g) Recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones.
- h) A la obtención del número de socio, siendo consecutivo al Consejo Rector de la cooperativa, y conforme al orden de ingreso en la cuenta bancaria de la cooperativa.
- i) A la elección de la/s vivienda/s conforme al número de socio asignado.

ARTÍCULO 11. – Derecho de información.

03/2016



DA8504093



1. Todo socio podrá ejercitar el derecho de información en los términos previstos en la Ley de Cooperativas, en los presentes Estatutos o en los acuerdos de la Asamblea General.

2. El socio tendrá derecho a:

- a) Recibir copia de los Estatutos de la cooperativa y, si existiese, del Reglamento de Régimen Interno y de sus modificaciones con mención expresa del momento de entrada en vigor de éstas.
- b) Libre acceso a los Libros de Registro de socios de la cooperativa, así como al Libro de Actas de la Asamblea General y, si lo solicita, el Consejo Rector deberá proporcionarle copia certificada de los acuerdos adoptados en las Asambleas Generales.
- c) Recibir si lo solicita, del Consejo Rector, copia certificada de los acuerdos del Consejo que afecten al socio, individual o particularmente y, en todo caso, a que se le muestre y aclare, en un plazo no superior a un mes, el estado de su situación económica en relación con la cooperativa.
- d) Examinar en el domicilio social, en el plazo comprendido 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, la propuesta de distribución de resultados y el informe de los auditores, según los casos.
- e) Solicitar por escrito con antelación a la celebración de Asamblea, o verbalmente en el transcurso de la misma, la ampliación de cuanta información considere necesaria en relación a los puntos contenidos en el orden del día. El plazo mínimo de antelación para presentar en el domicilio social de la Cooperativa la solicitud por escrito será de seis días antes de la celebración de la Asamblea General, pudiendo el Consejo Rector responder fuera de la Asamblea, por la complejidad de la petición formulada, en el plazo de diez días hábiles.
- f) Solicitar por escrito y recibir información sobre la marcha de la cooperativa y sobre lo que afecte a sus derechos económicos y sociales que deberá ser contestado por el Consejo Rector en el plazo de treinta días o si lo considera de interés general en la Asamblea General más próxima a celebrar incluyéndolo en el orden del día.
- g) Cuando el 10% de los socios de la cooperativa, o cien socios, si ésta tiene más de mil, soliciten por escrito al Consejo Rector la información que consideren necesaria, este deberá proporcionarla, también por escrito en un plazo no superior a un mes.

3. En los supuestos e), f) y g) del punto 2, el Consejo Rector podrá negar la información solicitada, cuando el proporcionarla ponga en grave peligro los legítimos intereses de la cooperativa o cuando la petición constituya

DC3551281

04/2016

obstrucción reiterada o abuso manifiesto por parte de los socios solicitantes. No obstante, estas excepciones no procederán cuando la información haya de proporcionarse en el acto de la Asamblea y ésta apoyase la solicitud de información por más de la mitad de los votos presentes y representados y, en los demás supuestos, cuando así lo acuerde la Asamblea General como consecuencia del recurso interpuesto por los socios solicitantes de la información. En todo caso, la negativa del Consejo Rector a proporcionar la información solicitada podrá ser impugnada por los solicitantes de la misma por el procedimiento a que se refiere el artículo 31 de la Ley General de Cooperativas, al igual que respecto a la denegación en los supuestos de las letras a), b), c) del punto 2 de este artículo.

ARTÍCULO 12. – Normas de disciplina social.

Los socios podrán ser sancionados por las faltas que cometan. Las faltas, según su importancia, se clasificarán como muy graves, graves y leves.

SON FALTAS MUY GRAVES:

1. Las acciones u omisiones del socio por las que éste haya sido condenado como autor, cómplice o encubridor de un delito, en virtud de sentencia firme.
2. Las operaciones de competencia, el fraude en las aportaciones al capital y el fraude o la ocultación de datos relevantes respecto de las prestaciones y servicios que el socio recaba de la cooperativa, así como la manifiesta desconsideración a los rectores y representantes de la entidad, que perjudiquen los intereses materiales o el prestigio social de la misma.
3. La falsificación de documentos: firmas, estampillas, sellos, marcas, claves o datos analógicos, relevantes para la relación de la cooperativa con sus socios o con terceros.
4. La no participación en las actividades económicas de la cooperativa, según los módulos obligatorios señalados en estos Estatutos.
5. La usurpación de funciones del Consejo Rector, de los Interventores de Cuentas o de cualquiera de sus miembros.
6. Violar secretos de la cooperativa que perjudiquen gravemente los intereses de la misma.
7. El incumplimiento de las obligaciones económicas con la cooperativa, siendo el socio reiterante o reincidente. Existirá reiteración cuando, al cometer la infracción, el cooperador hubiese sido sancionado por cualquier falta muy grave o por dos graves en el plazo de un año. Existirá reincidencia cuando el socio hubiese sido sancionado por la falta grave consistente en no cumplir sus obligaciones económicas con la cooperativa, en el plazo de seis meses cuando se trata del impago de cuotas periódicas, o de un año cuando la falta consiste en no satisfacer las aportaciones al capital social.

DA8504092

03/2016



8. Prevalecerse de la condición de socio para desarrollar actividades especulativas o contrarias a las leyes.

9. El incumplimiento de la obligación de aportar la documentación que sea requerida por los organismos públicos o privados concedentes de ayudas o subvenciones que beneficien al conjunto de la cooperativa, siempre y cuando el socio haya sido requerido por la sociedad y no haya procedido a aportar la documentación solicitada.

SON FALTAS GRAVES:

1. Los malos tratos de palabra a los otros socios o a los empleados de la cooperativa con ocasión de reuniones de los órganos sociales, o de la realización de trabajos, actividades u operaciones precisas para el desarrollo del objeto social.
2. La desconsideración hacia el Consejo Rector, los Interventores de Cuentas o cualquiera de los miembros de estos órganos sociales en situación de arrebato, obcecación o embriaguez no buscados de propósito para cometer falta.
3. No aceptar o dimitir, sin causa justificada, a criterio del Consejo Rector o de la Asamblea, en su caso, de los cargos o funciones para los que hubiese sido elegido el socio.
4. La reiteración o la 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.
5. El incumplimiento de las obligaciones económicas con la cooperativa por impago de cuotas periódicas o de aportaciones al capital.

SON FALTAS LEVES:

1. La primera falta de consideración o respeto para con otro socio en actos sociales y que hubiese motivado la queja del ofendido ante el Consejo Rector.
2. La falta de notificación al Secretario de la cooperativa del cambio de domicilio del socio, dentro de los dos meses en que este hecho se produzca.
3. 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.
4. Cuantas infracciones se cometan por vez primera a estos Estatutos y que no estén previstas en los apartados reguladores de las faltas graves y muy graves.

1. Sanciones.

1. Por falta leve: amonestación verbal o por escrito y multa de cien a trescientos euros (100 a 300€).

DC3551282

04/2016

2. Por falta grave: multa de trescientos uno a quinientos euros (301 a 500€).

3. Por falta muy grave: multa de quinientos uno a tres mil euros (501 a 3.000 €) y suspensión de derechos, en los términos expuestos en el punto 4 del nº2 órganos sociales competentes y procedimiento, o expulsión.

2. Órganos sociales competentes y procedimiento.

1. La facultad sancionadora es competencia indelegable del Consejo Rector.

2. En todos los supuestos de faltas leves, graves y muy graves, será preceptiva la audiencia previa de los interesados y sus alegaciones deberán realizarse por escrito en un plazo de quince días.

3. El acuerdo de sanción puede ser impugnado en el plazo de un mes, desde su notificación, ante la Asamblea General, que resolverá en la primera reunión que se celebre. Transcurrido dicho plazo sin haberse resuelto y notificado el recurso se entenderá que este ha sido estimado. En el supuesto de que la impugnación no sea admitida o se desestimase, podrá recurrirse en el plazo de un mes desde su no admisión ante el Juez de Primera Instancia, por el cauce procesal a que se refiere el artículo 31 de la Ley General de Cooperativas.

4. La sanción de suspender al socio en sus derechos sólo podrá aplicarse para el supuesto de que el socio esté al descubierto de sus obligaciones económicas o no participe en las actividades de la cooperativa en los términos establecidos en estos Estatutos. La suspensión de derechos al socio, que terminará en el momento en que normalice su situación, no podrá alcanzar el derecho de información ni, en su caso, al de percibir retorno, al devengo de intereses por sus aportaciones al capital social ni a la de la actualización de las mismas.

ARTÍCULO 13. – Expulsión del socio.

1. La expulsión de los socios sólo procederá por falta muy grave. Pero si afectase a un cargo social el mismo acuerdo rector podrá incluir la propuesta de cese simultáneo en el desempeño de dicho cargo.

2. El acuerdo de expulsión adoptado por el Consejo Rector será ejecutivo una vez sea notificada la ratificación de la Asamblea General mediante votación secreta o cuando haya transcurrido el plazo para recurrirlo, ante la misma, sin haberlo hecho.

CAPÍTULO III

DE LOS ÓRGANOS DE LA COOPERATIVA

Sección Primera. – De la Asamblea General.

ARTÍCULO 14. – Concepto y competencia.



DA8504091

03/2016



1. La Asamblea General de la cooperativa es la reunión de los socios constituida con el objeto de deliberar y adoptar acuerdos sobre aquellos asuntos que legal o estatutariamente sean de su competencia, vinculando las decisiones adoptadas a todos los socios de la cooperativa.

2. La Asamblea General fijará la política general de la cooperativa y podrá debatir sobre cualquier otro asunto de interés para la misma, siempre que conste en el orden del día, pero únicamente podrá tomar acuerdos obligatorios que la Ley de Cooperativas no considere competencia exclusiva de otro órgano social.

3. Corresponde en exclusiva a la Asamblea General deliberar y tomar acuerdos sobre los siguientes asuntos:

a) Examen de la gestión social, aprobación de las cuentas anuales, del informe de gestión y de la aplicación de los excedentes disponibles o imputación de las pérdidas.

b) Nombramiento y revocación de los miembros del Consejo Rector, de los Interventores, de los auditores de cuentas, de los liquidadores y, en su caso, el nombramiento del Comité de Recursos así como sobre la cuantía de la retribución de los Consejeros y de los Liquidadores.

c) Aprobación de nuevas aportaciones obligatorias, admisión de aportaciones voluntarias, actualización del valor de las aportaciones al capital social, fijación de las aportaciones de los nuevos socios, establecimiento de cuotas de ingreso o periódicas, así como el tipo de interés a abonar por las aportaciones al capital social.

d) Modificación de los Estatutos Sociales y aprobación o modificación del Reglamento de Régimen Interno de la cooperativa, en su caso.

e) Fusión, escisión, transformación y disolución de la Sociedad.

f) Toda decisión que suponga una modificación sustancial en la estructura económica, organizativa o funcional de la Cooperativa. Se considerarán modificaciones sustanciales las siguientes:

(a) Las modificaciones en la estructura económica de la Cooperativa que consistan en decisiones de disposición, formas de garantía o inversiones que afecten o supongan un volumen económico superior al 50% del patrimonio de la misma, según el último balance aprobado en Asamblea General Ordinaria.

Se entenderá comprendidas en el párrafo anterior aquellas decisiones que, sin superar individualmente el porcentaje previsto, superen el mismo en un periodo de tres meses.

DC3551283

04/2016



(b) Las modificaciones de la estructura organizativa de los órganos sociales no prevista en los Estatutos, en el supuesto de que la Cooperativa no hubiera aprobado un Reglamento de Régimen Interno.

g) Constitución de cooperativas de segundo grado y de grupos de cooperativas o de incorporación a estos si ya están constituidos, participación en otras formas de colaboración económica contempladas en la Ley de Cooperativas, adhesión a entidades de carácter representativo así como la separación de las mismas.

h) Emisión de obligaciones, títulos participativos, participaciones especiales u otras formas de financiación mediante emisiones de valores negociables.

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

j) Los derivados de una norma legal o estatutaria.

4. La competencia de la Asamblea General sobre los actos en que su acuerdo es preceptivo, en virtud de la norma legal o estatutaria, tiene el carácter de indelegable, salvo aquellas competencias que puedan ser delegadas en el grupo cooperativo regulado en el artículo 78 de la Ley de Cooperativas.

ARTÍCULO 15. – Clases y formas de la Asamblea General.

Las Asambleas Generales pueden ser ordinarias y extraordinarias. La Asamblea General Ordinaria tiene por objeto principal examinar la gestión social y aprobar, si procede, las cuentas anuales. Podrá, asimismo, incluir en su orden del día cualquier otro asunto propio de la competencia de la Asamblea. Las demás Asambleas Generales tendrán el carácter de extraordinarias.

ARTÍCULO 16. – Convocatoria.

1. La Asamblea General Ordinaria deberá ser convocada por el Consejo Rector dentro de los seis meses siguientes a la fecha del cierre del ejercicio económico.

2. Si transcorre dicho plazo sin que tenga lugar la convocatoria, los Interventores deberán instalarla del Consejo Rector y, si este no convoca dentro de los quince días siguientes al recibo del requerimiento, deberán solicitarla al Juez competente, que la convocará. Asimismo y sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, transcurrido el plazo legal sin haberse realizado la convocatoria de la Asamblea Ordinaria, cualquier socio podrá solicitar de la referida autoridad judicial que la convoque. En todo caso, la autoridad judicial sólo tramitará la primera de las solicitudes de convocatoria que se realicen.

DA8504090

03/2016



3. La Asamblea General Extraordinaria será convocada a iniciativa del Consejo Rector, a petición efectuada, fehacientemente, por un número de socios que representen el 20% del total de los votos y a solicitud de los Interventores. Si el requerimiento de convocatoria no fuese atendido por el Consejo Rector dentro del plazo de un mes, los solicitantes podrán instar al Juez competente que la convoque.

4. En el supuesto de que el Juez realizara la convocatoria de la Asamblea, designará las personas que cumplirán las funciones de Secretario y Presidente de la misma.

5. No será necesaria la convocatoria, siempre que estén presentes o representados todos los socios de la Cooperativa y acepten, por unanimidad, constituirse en Asamblea General Universal, aprobando todos ellos el orden del día. En todo caso, todos los socios firmarán el acta en que se acuerde dicha celebración de la Asamblea y el orden del día.

ARTÍCULO 17. – Forma y contenido de la convocatoria.

1. La Asamblea se convocará con una antelación mínima de quince días y máxima de dos meses, siempre mediante anuncio expuesto públicamente en el domicilio social de la cooperativa y en cada uno de los centros en que desarrolle su actividad, así como mediante escrito dirigido al domicilio del socio o mediante correo electrónico que figure en el Libro de Registro. Cuando la Cooperativa tenga más de quinientos socios, la convocatoria se anunciará en un diario de gran difusión en el territorio del ámbito de la Cooperativa.

2. La convocatoria indicará, al menos, la fecha, si es en primera o en segunda, debiendo mediar entre una y otra media hora y el lugar de la reunión y expresará con claridad y precisión los asuntos que componen el orden del día, que habrá de ser fijado por el Consejo Rector e incluirá también los asuntos que incluyan los Interventores y un número de socios que representen el 10% o alcance la cifra de doscientos, y sean presentados antes de que finalice el octavo día posterior al de la publicación de la convocatoria. El Consejo Rector, en su caso, deberá hacer público el nuevo orden del día, con una antelación mínima de cuatro días al de la celebración de la Asamblea, en la forma establecida para la convocatoria.

3.- La Asamblea General habrá de celebrarse en la localidad del domicilio social de la cooperativa, salvo en los casos de la Asamblea constituyente, Asamblea universal o por acuerdo del Consejo Rector que sea comunicado en tiempo y forma a los socios de la cooperativista. Si la convocatoria no indica el lugar de celebración de la Asamblea, en la forma establecida para la convocatoria.

ARTÍCULO 18. – Constitución de la Asamblea.

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando estén presentes o representados más de la mitad de los

DC3551284

04/2016

votos sociales y, en segunda convocatoria, cuando lo estén al menos un 10% de los votos sociales o cien votos sociales.

2. La Asamblea General estará presidida por el Presidente y, en su defecto, por el Vicepresidente del Consejo Rector; actuará de Secretario el que lo sea del Consejo Rector o quien lo sustituya estatutariamente; y, en defecto de estos cargos, los mismos serán desempeñados por los socios que elija la Asamblea a tal efecto.

3. Las votaciones serán secretas cuando tengan por finalidad la elección o revocación de los órganos sociales o el acuerdo para ejercitar la acción de responsabilidad contra los miembros de los órganos sociales, así como para transigir o renunciar el ejercicio de la acción así como cuando lo prevea la Ley de Cooperativas, además de en aquellos en que así lo aprueben, previa su votación, a solicitud de cualquier socio, el 10% de los votos presentes y representados. Sólo puede promoverse una petición de votación secreta en cada sesión asamblearia cuando, por el número de asistentes, por la densidad del orden del día o por otra causa razonable, ello resulte lo más adecuado para el desarrollo de la reunión.

ARTÍCULO 19. – Derecho de voto.

1. En la Asamblea General cada socio tendrá un voto.

2. En ningún supuesto podrá existir voto dirimente o de calidad.

3. Cuando exista conflicto entre los intereses particulares del socio y los que correspondan al mismo como cooperativista, éste habrá de abstenerse de ejercitar su derecho a voto. En particular se aplicará este precepto en aquellos casos en que el cooperativista sea propietario, socio o accionista de empresa cuyo contrato con la cooperativa sea objeto de la votación de que se trate, y cuando incurra en uno de los supuestos contemplados como conflicto de intereses en la Ley de Sociedades de Capital.

ARTÍCULO 20. – Voto por representante.

1. El socio podrá hacerse representar en las reuniones de la Asamblea General por medio de otro socio, quien no podrá representar a más de dos. No será lícita la representación conferida a una persona jurídica ni la otorgada a la persona individual que aquella haya designado como representante suya para la Asamblea de que se trate. El o la socio cooperativista podrá estar representado en la Asamblea por su cónyuge, ascendiente o descendiente que tenga plena capacidad de obrar, excepto aquel al que se lo impida una normativa específica.

2. En todo caso, la delegación de voto deberá efectuarse por escrito autógrafo o mediante acta notarial o por comparecencia ante el Secretario de la Cooperativa o legitimando la firma del escrito de delegación ante cualquier autoridad competente o bien de cualquier otra forma fehaciente. La delegación del voto sólo podrá hacerse para una Asamblea concreta. Corresponderá a los

03/2016



DA8504089



Interventores decidir sobre la idoneidad del escrito que acredite la representación.

3. La representación legal, a efectos de asistir a la Asamblea General de las personas jurídicas y de los menores o incapacitados, se ajustará a las Normas del Derecho Común o Especial que sean aplicables.

ARTÍCULO 21. – Adopción de acuerdos.

1. Excepto en los supuestos previstos en la Ley de Cooperativas, la Asamblea General adoptará los acuerdos por más de la mitad de los votos válidamente expresados, no siendo computables a estos efectos los votos en blanco ni las abstenciones.

2. Será necesaria la mayoría de los dos tercios de los votos presentes y representados, para adoptar acuerdos de modificación de Estatutos, adhesión o baja de un grupo cooperativo, transformación, fusión, escisión, disolución y reactivación de la sociedad.

3. Serán nulos los acuerdos sobre asuntos que no consten en el orden del día, salvo el de convocar una nueva asamblea; el de que realice censura de las cuentas por miembros de la cooperativa o por persona externa; el de prorrogar la sesión de la Asamblea; el ejercicio de la acción de responsabilidad contra los administradores, los Interventores, los Auditores o los Liquidadores; la revocación de los cargos sociales así como aquellos otros casos previstos en la Ley de Cooperativas.

4. Los acuerdos de la Asamblea General producirán los efectos a ellos inherentes desde el momento en que hayan sido adoptados.

ARTÍCULO 22. – Acta de la Asamblea.

1. El acta de la Asamblea será redactada por el Secretario, que deberá expresar, en todo caso, el lugar, la fecha y hora de la reunión, relación de asistentes, si se celebra en primera o en segunda convocatoria, manifestación de la existencia de quórum suficiente para su válida constitución, señalamiento del orden del día, un resumen de las deliberaciones e intervenciones de la que se haya solicitado constancia en el acta, así como la transcripción de los acuerdos adoptados y los resultados de las votaciones.

2. El acta de la sesión podrá ser aprobada por la propia Asamblea General a continuación del acto de su celebración y, en su defecto, habrá de serlo, dentro del plazo de quince días siguientes a su celebración, por el Presidente de la misma y dos socios sin cargo alguno designados en la misma Asamblea, quienes la firmarán junto con el Secretario.

3. Cuando los acuerdos sean inscribibles deberán presentarse en el Registro de Cooperativas los documentos necesarios para su inscripción, dentro de los treinta días siguientes al de la aprobación del acta, bajo la responsabilidad del Consejo Rector.

DC3551285

04/2016

4. El Consejo Rector podrá requerir la presencia de notario para que levante acta de la Asamblea y estará obligado a hacerlo siempre que, con siete días de antelación al previsto para la sesión, lo soliciten socios que representen al menos al 10% de todos ellos. El acta notarial no se someterá a trámite de aprobación y tendrá la consideración de acta de la Asamblea.

ARTÍCULO 23. – Impugnación de los acuerdos de la Asamblea General.

1. Podrán ser impugnados los acuerdos de la Asamblea General que sean contrarios a la Ley, que se opongan a los Estatutos o lesionen, en beneficio de uno o varios socios o terceros, los intereses de la Cooperativa. No procederá la impugnación de un acuerdo social cuando haya sido dejado sin efecto o sustituido válidamente por otro. Si fuera posible eliminar la causa de impugnación, el Juez otorgará un plazo razonable para que esta pueda ser subsanada.

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

3. 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 acta o mediante documento fehaciente, entregado dentro de las 48 horas siguientes, su oposición al acuerdo, aunque la votación haya sido secreta; los ilegítimamente privados del derecho de voto y los ausentes, así como los miembros del Consejo Rector y los Interventores. Para el ejercicio de las acciones de impugnación de acuerdos nulos están legitimados cualquier socio, los miembros del Consejo Rector, los Interventores, el Comité de Recursos y cualquier tercero que acredite un interés legítimo. Están obligados a impugnar los acuerdos contrarios a la Ley o a los Estatutos, el Consejo Rector, los Interventores y los Liquidadores y, en su caso, el Comité de Recursos.

4. Las acciones de impugnación de acuerdos nulos caducarán en el plazo de un año, con excepción de los acuerdos que, por su causa o contenido, resulten contrarios al orden público. La acción de los acuerdos anulables caducará a los cuarenta días. Los plazos de caducidad se computarán desde la fecha del acuerdo o desde su inscripción en el Registro de Cooperativas, si el acuerdo estuviese sujeto a inscripción.

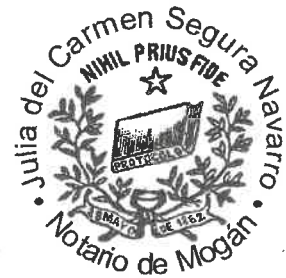
5. El procedimiento de impugnación de los acuerdos nulos o anulables se acomodará al procedimiento previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuanto no resulte contrario a la Ley de Cooperativas, con la salvedad de que, para solicitar en el escrito de demanda la suspensión del acuerdo impugnado, se exigirá que los demandantes sean los Interventores o bien socios que representen al menos un 20% de los votos sociales.

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

03/2016



DA8504088



acuerdo impugnado estuviese inscrito, la sentencia determinará, además, la cancelación de su inscripción, así como la de los asientos posteriores que resulten contradictorios con ella.

Sección Segunda. – Del Consejo Rector.

ARTÍCULO 24. – Naturaleza y competencia.

1. El Consejo Rector es el órgano colegiado de gobierno al que corresponde, al menos, la alta gestión, la supervisión de los directivos y representación de la Sociedad Cooperativa, con sujeción a la Ley, a los presentes Estatutos y a la política general fijada por la Asamblea General. Corresponde al Consejo Rector cuantas facultades no estén reservadas por la Ley o por los Estatutos a otros órganos sociales y, en su caso, acordar la modificación de Estatutos cuando consista en el cambio del domicilio social dentro del mismo término municipal.

2. En todo caso, las facultades representativas del Consejo Rector se extienden a todos los actos relacionados con las actividades que integren el objeto social de la cooperativa, sin que surtan efectos contra terceros las limitaciones que en cuanto a ellos pudieran contener estos Estatutos.

ARTÍCULO 25. – Ejercicio de la representación.

1. El Presidente del Consejo Rector y, en su caso, el Vicepresidente, que lo será también de la Cooperativa, tendrá la representación legal de la misma, dentro del ámbito de facultades que les atribuyan estos Estatutos y de las concretas que, para su ejecución, resulten de la Asamblea General o del Consejo Rector.

2. El Consejo Rector podrá conferir apoderamientos, así como proceder a su revocación, a cualquier persona cuyas facultades representativas de gestión y dirección se establecerán en la escritura de poder. El otorgamiento, modificación o revocación de los poderes de gestión o dirección con carácter permanente se inscribirá en el Registro de Cooperativas.

ARTÍCULO 26. – Composición.

1. El Consejo Rector se compone de tres (3) miembros titulares.

2. Los cargos a elegir serán: Presidente, Vicepresidente y Secretario.

ARTÍCULO 27. – Elección.

Órgano que elige a los cargos:

1. Pueden ser elegidos Consejeros los socios de la Cooperativa que sean personas físicas y, tratándose de un Consejero persona jurídica, ésta deberá designar a una persona física para el ejercicio de las funciones propias del cargo. Dichas personas no podrán estar incurso en alguna de las

DC3551286

04/2016



incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones del artículo 41 de la Ley de Cooperativas.

2. Los miembros titulares y los cargos del Consejo Rector y, si los hubiere, los suplentes, serán elegidos por la Asamblea General, en votación secreta, por el mayor número de votos.

3. El nombramiento de los Consejeros surtirá efecto desde el momento de su aceptación y deberá ser presentado a inscripción en el Registro de Cooperativas en el plazo de un mes.

4. Pueden ser elegidos Consejeros los socios de la Cooperativa que sean personas físicas y, tratándose de un Consejero persona jurídica, ésta deberá designar a una persona física para el ejercicio de las funciones propias del cargo. Adicionalmente, será de aplicación, en su caso, lo dispuesto en los párrafos tercero y cuarto del artículo 33 de la Ley de Cooperativas, si se reuniesen las condiciones allí señaladas. Dichas personas no podrán estar incurso en alguna de las incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones del artículo 41 de la Ley de Cooperativas.

5. Los miembros titulares del Consejo Rector y, si los hubiere, los suplentes, serán elegidos por la Asamblea General, en votación secreta, por el mayor número de votos.

6. El nombramiento de los Consejeros surtirá efecto desde el momento de su aceptación y deberá ser presentado a inscripción en el Registro de Cooperativas en el plazo de un mes, todo ello de conformidad con el artículo 34.3 de la Ley de Cooperativas.

7. La elección de los miembros del Consejo Rector se regirá por las normas que se indican a continuación:

a) Las propuestas de candidatos serán presentadas al Consejo Rector 5 días antes, por lo menos, de la fecha fijada para la celebración de la Asamblea, firmadas, al menos, por el 5% de los socios de la Cooperativa y deberán quedar expuestas de inmediato en el tablón de anuncios del domicilio social de la Entidad y en el de todas las sucursales, centros u oficinas que pudiese tener la Cooperativa.

b) En todo caso, el carácter de elegibles de los socios no podrá subordinarse a su proclamación como candidatos y, si existiesen candidaturas, deberán admitirse las individuales y las colectivas no podrán tener el carácter de cerradas.

d) Las propuestas de candidatos deberán indicar el nombre, los dos apellidos y los cargos para los cuales han sido propuestos, con la diligencia de los Interventores relativa a si los socios propuestos cumplen o no los requisitos necesarios.



DA8504087



j) Una vez acabado el escrutinio, los socios podrán formular las observaciones y denuncias que consideren oportunas, para que consten en acta.

DC3551287

04/2016

k) A continuación, el Presidente de la Asamblea proclamará a los candidatos elegidos, según las pautas del Orden del Día de la convocatoria.

l) En caso de empate será proclamado el socio que lleve más tiempo dado de alta en la Cooperativa.

ll) Si por cualquier causa no llegara a elegirse la totalidad de los cargos que procedieran, se convocará una nueva Asamblea General en el plazo de 3 meses para cubrir la plaza o plazas vacantes y el mandato de los cargos no renovados quedará prorrogado hasta la Asamblea indicada.

ARTÍCULO 28. – Duración, cese y vacantes.

1. Los miembros del Consejo Rector serán elegidos por un periodo de seis (6) años.
2. Los Consejeros que hubieran agotado el plazo para el cual fueron elegidos continuarán ostentando sus cargos hasta el momento que se produzca la aceptación de los que les sustituyan.
3. Al término del mandato, el Consejo se renovará simultáneamente en la totalidad de sus miembros.
4. Los Consejeros podrán ser reelegidos.
5. Podrán ser destituidos los Consejeros, por acuerdo de la Asamblea General, aunque no conste en el orden del día, si bien en este caso será necesaria la mayoría del total de los votos de la Cooperativa, salvo que los Consejeros incurran en los supuestos de incompatibilidad, incapacidad y prohibición enumerados en el artículo 41 de la Ley de Cooperativas, para lo cual bastará la mayoría simple.
6. La renuncia de los Consejeros podrá ser aceptada por el Consejo Rector o por la Asamblea General.
7. Vacante el cargo de Presidente y en tanto no se proceda a elegir un sustituto, sus funciones serán asumidas por el Vicepresidente, sin perjuicio de las sustituciones que procedan en los casos de imposibilidad o contraposición de intereses.
8. Si, simultáneamente, quedaran vacantes los cargos de Presidente y Vicepresidente elegidos directamente por la Asamblea o, si quedase un número de miembros del Consejo Rector insuficiente para constituir válidamente este, las funciones del Presidente serán asumidas por el Consejero elegido entre los que quedasen. La Asamblea, en un plazo máximo de quince días, deberá ser convocada a los efectos de cubrir las vacantes que se hubieran producido. Esta convocatoria podrá acordarla el Consejo Rector aunque no alcanzara el número que exige la Ley de Cooperativas.

03/2016



DA8504086

**ARTÍCULO 29. – Funcionamiento del Consejo Rector.**

1. La reunión del Consejo deberá ser convocada, por el Presidente o el que haga sus veces, a iniciativa propia o a petición de cualquier Consejero. Si la solicitud no fuese atendida en el plazo de diez días, podrá ser convocada por quien hubiese hecho la petición, siempre que logre para su convocatoria la adhesión, al menos, de un tercio del Consejo.
2. El Consejo, previa convocatoria, quedará válidamente constituido cuando concurran personalmente a la reunión más de la mitad de sus componentes. Los Consejeros no podrán hacerse representar.
3. Los acuerdos se adoptarán por más de la mitad de los votos válidamente expresados. Cada Consejero tendrá un voto. El voto del Presidente dirimirá los empates.
4. El acta de la reunión, firmada por el Presidente y el Secretario, recogerá los debates en forma sucinta y el texto de los acuerdos, así como el resultado de las votaciones.

ARTÍCULO 30. – Impugnación de los acuerdos del Consejo Rector.

1. Podrán ser impugnados los acuerdos del Consejo Rector que se consideren nulos o anulables en el plazo de dos meses o un mes, respectivamente, desde que fueron adoptados.
2. Para el ejercicio de las acciones de impugnación de los acuerdos nulos están legitimados todos los socios, incluso los miembros del Consejo Rector que hubieran votado a favor del acuerdo y los que se hubieran abstenido. Asimismo, están legitimados, para el ejercicio de las acciones de impugnación de los acuerdos anulables, los asistentes a la reunión del Consejo que hubiesen hecho constar, en acta, su voto contra el acuerdo adoptado, los ausentes y los que hayan sido ilegítimamente privados de emitir su voto, así como los Interventores y el 5% de los socios. En los demás aspectos se ajustará al procedimiento previsto para la impugnación de acuerdos de la Asamblea General.
3. El plazo de impugnación de los acuerdos del Consejo Rector será de un mes computado desde la fecha de adopción del acuerdo, si el impugnante es Consejero o, en los demás casos, desde que los impugnantes tuvieran conocimiento de los mismos, siempre que no hubiese transcurrido un año desde su adopción.

Sección Tercera. – De la Intervención.**ARTÍCULO 31. – Nombramiento y funciones.**

1. Se fija en uno (1) el número de Interventores. Su periodo de actuación será de seis (6) años, pudiendo ser reelegidos.

DC3551288

04/2016

2. Puede ser elegido Interventor el socio de la Cooperativa que sea persona física y, tratándose de un Interventor persona jurídica, ésta deberá designar a una persona física para el ejercicio de las funciones propias del cargo. Dichas personas no podrán estar incursas en alguna de las incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones del artículo 41 de la Ley de Cooperativas.

3. El Interventor, como órgano de fiscalización de la Cooperativa, tiene como funciones, además de las que expresamente le encomiende la Ley de Cooperativas, la censura de las cuentas anuales.

ARTÍCULO 32. – Informe de las cuentas anuales.

1. Las cuentas anuales y el informe de gestión, constituidas por el Balance, la cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria explicativa, antes de ser presentados para su aprobación a la Asamblea General deberán ser censuradas por el Interventor, salvo que la Cooperativa este obligada a auditar sus cuentas por exigencia de la Ley de Cooperativas.

2. El informe definitivo deberá ser formulado y puesto a disposición del Consejo Rector en el plazo máximo de un mes desde que se entreguen las cuentas a tal fin.

3. En tanto en cuanto no se haya emitido el informe o transcurrido el plazo para hacerlo, no podrá ser convocada la Asamblea General a cuya aprobación deban someterse las cuentas.

Sección Cuarta.- Disposiciones comunes al Consejo Rector e Intervención.

ARTÍCULO 33. – Retribución.

1. El cargo de Consejero y de Interventor será gratuito.

2. No obstante, tendrán derecho a ser compensados de los gastos que les origine su función.

ARTÍCULO 34. – Incapacidad e incompatibilidades.

1. No podrán ser miembros del Consejo Rector ni Interventores:

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 la Cooperativa, salvo que lo sean en representación, precisamente, del Ente Público en el que prestan sus servicios.

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

03/2016



DA8504085



c) Los incapaces, de conformidad con la extensión y límites establecidos en la sentencia de incapacitación.

d) Las personas que sean inhabilitadas conforme a la Ley Concursal mientras no haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso, quienes se hallen impedidos para el ejercicio de empleo o cargo público y aquellos que por razón de su cargo no puedan ejercer actividades económicas lucrativas.

e) Quienes, como integrantes de dichos órganos, hubieran sido sancionados, al menos 2 veces, por la comisión de faltas graves o muy graves por conculcar la legislación Cooperativa. Esta prohibición se extenderá a un período de tiempo de cinco años, a contar desde la firmeza de la última sanción.

2. Son incompatibles entre sí los cargos de miembros del Consejo Rector y de Interventor, así como el cónyuge y los parientes de los mismos hasta el segundo grado de consanguinidad o de afinidad.

3. Ninguna persona podrá desempeñar simultáneamente el cargo de miembro del Consejo Rector en más de una Cooperativa de viviendas.

4. El Consejero o Interventor que estuviese incurso en cualquiera de las prohibiciones de 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 hiciere, será nula la segunda designación.

ARTÍCULO 35. – Conflicto de intereses con la Cooperativa.

1. Será preciso el previo acuerdo de la Asamblea General cuando la Cooperativa hubiera de obligarse con cualquier Consejero e Interventor o con uno de sus parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad. Esta autorización no será necesaria cuando se trate de las relaciones con la Cooperativa, propias de la condición de socio. Las personas en las que concurra la situación de conflicto de intereses con la Cooperativa no tomarán parte en la votación correspondiente en la Asamblea General.

2. Los actos, contratos u operaciones a que se refiere el número anterior, realizados sin la mencionada autorización de la Asamblea, serán anulables, aunque quedarán a salvo los derechos adquiridos por los terceros de buena fe.

ARTÍCULO 36. – Responsabilidad de los miembros del Consejo Rector e Interventor.

La responsabilidad de los Consejeros e Interventor por daños causados se regirá por lo dispuesto para los Administradores de las Sociedades de Capital, si bien el Interventor no tendrá responsabilidad solidaria. El acuerdo de la

DC3551289

04/2016

Asamblea General que decida sobre el ejercicio de la acción de responsabilidad requerirá mayoría ordinaria que podrá ser adoptado aunque no figure en el orden del día. En cualquier momento la Asamblea General podrá transigir o renunciar al ejercicio de la acción siempre que no se opusieran a ello socios que ostenten el 5% de los votos sociales de la Cooperativa.

CAPÍTULO IV

DEL RÉGIMEN ECONÓMICO

ARTÍCULO 37. – Recursos patrimoniales.

Para el cumplimiento de sus fines y objetivos sociales, la Cooperativa de Viviendas contará con los recursos siguientes:

- a) La cuota de ingreso de los socios y de sostenimiento que se acuerden en Asamblea General.
- b) Las aportaciones obligatorias al capital social y las voluntarias que se acuerden aceptar.
- c) Las diferencias numerarias que obtenga de la prestación de servicios sociales o de la realización de actividades económicas cooperativas.
- d) Las obligaciones que emita y los préstamos o ayudas de toda índole que concierte.
- e) Las donaciones, subvenciones, legados y cualesquiera otros ingresos que reciba a título gratuito.
- f) Las rentas y productos de la explotación de su patrimonio.
- g) Los demás ingresos destinados a la financiación de los fines sociales.

ARTÍCULO 38. – Capital Social.

1. El Capital Social estará constituido por las aportaciones obligatorias de los socios y por las voluntarias que se incorporen a aquel por acuerdo de la Asamblea General. Se acreditará con títulos nominativos, numerados correlativamente, con la denominación de la Cooperativa, la fecha de su constitución y el número de inscripción en el Registro de Cooperativas, el nombre y apellidos del titular; la fecha del acuerdo de su emisión y su condición de aportaciones obligatorias y voluntarias del capital, constando también su valor nominal, los desembolsos efectuados y, en su caso, la fecha e importe de los restantes desembolsos. Estarán autorizados con las firmas del Presidente y del Secretario de la Cooperativa. El valor nominal mínimo de cada título se fija en cincuenta euros (50€), sin que, en ningún caso, puedan tener la consideración de títulos valores, y el límite del valor de la participación de cada socio en el capital social será como máximo de un tercio del capital social.

03/2016



DA8504084



Cada socio deberá poseer como aportación obligatoria mínima, al menos, un título. No formarán parte del capital social las entregas del socio para la financiación de las viviendas ni las cantidades que se obtengan por su venta.

2. Si como consecuencia del reembolso de las aportaciones al capital social o de las deducciones practicadas por la imputación de pérdidas al socio, dicho capital social quedara por debajo del importe mínimo fijado estatutariamente, la Cooperativa deberá disolverse a menos que, en el plazo de un año, se reintegre o se reduzca el importe de su capital social mínimo en cuantía suficiente.

La sociedad cooperativa, para reducir su capital social mínimo, deberá adoptar por la Asamblea General el acuerdo de modificación de Estatutos que incorpore la consiguiente reducción.

La reducción será obligada cuando, por consecuencia de pérdidas, su patrimonio contable haya disminuido por debajo de la cifra de capital social mínimo que se establezca en sus Estatutos y hubiese transcurrido un año sin haber recuperado el equilibrio.

Esta reducción afectará a las aportaciones obligatorias de los socios en proporción al importe de la aportación obligatoria mínima exigible a cada clase de socio en el momento de adopción del acuerdo, según lo previsto en el artículo 46 de la Ley de Cooperativas. El balance que sirva de base para la adopción del acuerdo deberá referirse a una fecha comprendida dentro de los seis meses inmediatamente anteriores al acuerdo y estar aprobado por dicha Asamblea, previa su verificación por los auditores de cuentas de la Cooperativa cuando ésta estuviese obligada a verificar sus cuentas anuales y, si no lo estuviere, la verificación se realizará por el auditor de cuentas que al efecto asigne el Consejo Rector. El balance y su verificación se incorporarán a la escritura pública de modificación de los Estatutos.

Si la reducción de capital social mínimo estuviera motivada por el reembolso de las aportaciones al socio que cause baja, el acuerdo de reducción no podrá llevarse a efecto sin que transcurra un plazo de tres meses, a contar desde la fecha que se haya notificado a los acreedores.

La notificación se hará personalmente o, si ello no fuera posible por desconocimiento del domicilio de los acreedores, por medio de anuncios que habrán de publicarse en el Boletín Oficial de Canarias y en un diario de gran circulación en la provincia del domicilio social de la Cooperativa, es decir, de Las Palmas.

Durante dicho plazo los acreedores ordinarios podrán oponerse a la ejecución del acuerdo de reducción si sus créditos no son satisfechos o la sociedad no presta garantía.

ARTÍCULO 39. – Condiciones de desembolso de la participación obligatoria.

DC3551290

04/2016

La aportación obligatoria de cada socio al capital social de esta Cooperativa habrá de desembolsarse al incorporarse a la misma.

ARTICULO 40. – Capital social mínimo

El Capital Social mínimo se fija en doscientos euros (200 €) que deberá estar totalmente desembolsado en el momento de la escritura pública de constitución.

ARTICULO 41. – Aportaciones Obligatorias

1. La Asamblea General podrá acordar la exigencia de nuevas aportaciones obligatorias. El socio que tuviera desembolsadas aportaciones voluntarias podrá aplicarlas, en todo o en parte, a cubrir las nuevas aportaciones obligatorias acordadas por la Asamblea General. El socio disconforme con la exigencia de nuevas aportaciones al capital social podrá darse de baja, calificándose ésta como justificada.

2. Las aportaciones obligatorias deberán desembolsarse, al menos, en un 25 por 100 en el momento de la suscripción y el resto en el plazo que se establezca por la Asamblea General.

3. Si por la imputación de pérdidas de la cooperativa a los socios, la aportación al capital social de alguno de ellos quedara por debajo del importe fijado como aportación obligatoria mínima para mantener la condición de socio, el afectado deberá realizar la aportación necesaria hasta alcanzar dicho importe, para lo cual será inmediatamente requerido por el Consejo Rector, el cual fijará el plazo para efectuar el desembolso, que no podrá ser inferior a dos meses ni superior a un año.

4. El socio que no desembolse las aportaciones en los plazos previstos incurrirá en mora por el solo vencimiento del plazo y deberá abonar a la cooperativa el interés legal por la cantidad adeudada y resarcirla, en su caso, de los daños y perjuicios causados por la morosidad.

5. El socio que incurra en mora podrá ser suspendido de sus derechos societarios hasta que normalice su situación y si no realiza el desembolso en el plazo fijado para ello, podrá ser causa de expulsión de la sociedad. En todo caso, la cooperativa podrá proceder judicialmente contra el socio moroso.

6. Los socios que se incorporen con posterioridad a la cooperativa deberán efectuar la aportación obligatoria al capital social que tenga establecida la Asamblea General para adquirir tal condición. Su importe no podrá superar el valor actualizado, según el Índice General de Precios al Consumo, de las aportaciones obligatorias inicial y sucesivas, efectuadas por el socio de mayor antigüedad en la Cooperativa.

ARTÍCULO 42. – Aportaciones Voluntarias.

DA8504083

03/2016



1. La Asamblea General podrá acordar la admisión de aportaciones voluntarias al capital social por parte de los socios.

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

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

ARTÍCULO 43. –Actualización de las aportaciones.

1. El balance de la cooperativa podrá ser actualizado en los mismos términos y con los mismos beneficios que se establezcan por las sociedades de derecho común, mediante acuerdo de la Asamblea General, sin perjuicio de lo establecido en la Ley de Cooperativas sobre el destino de la plusvalía resultante de la actualización.

2. Una vez se cumplan los requisitos exigidos para la disponibilidad de la plusvalía resultante, ésta se destinará por la cooperativa, en uno o más ejercicios, por acuerdo de la Asamblea General, a la actualización del valor de las aportaciones al capital social de los socios o al incremento de los fondos de reserva, obligatorios o voluntarios, en la proporción que se estime conveniente, respetando, en todo caso, las limitaciones que en cuanto a disponibilidad establezca la normativa reguladora sobre actualización de balances. No obstante, cuando la cooperativa tenga pérdidas sin compensar, dicha plusvalía se aplicará, en primer lugar, a la compensación de las mismas y, el resto, a los destinos señalados anteriormente.

ARTÍCULO 44. – Coeficientes de participación y derecho de transmisión de viviendas.

1. La Asamblea General será el órgano competente para aprobar los criterios en virtud de los cuales habrá de procederse a la fijación de los coeficientes de participación en el coste de la vivienda, los cuales servirán al mismo tiempo para definir la parte alicuota de cada cooperativista con respecto al total a efectos del otorgamiento de la escritura de división y asignación de propiedad.

2. El Consejo Rector, a propuesta del Arquitecto director de las obras, será el órgano competente para proponer a la Asamblea los correspondientes criterios. La Asamblea General deberá adoptar el pertinente acuerdo con anterioridad a la iniciación de la construcción.

3. Con arreglo a los criterios aprobados por la Dirección Técnica de las obras se propondrán al Consejo Rector, para su elevación a la Asamblea, los coeficientes de participación de la carga financiera imputable a cada cooperativista, como para determinar su participación en la certificación de obra y coste de los terrenos. La Asamblea aprobará, en su caso, dichos coeficientes.

DC3551291

04/2016

ARTÍCULO 45. – Cuotas de ingreso y periódicas.

La Asamblea General podrá establecer la cuota de ingreso con que el socio ha de contribuir al ingresar en la Cooperativa. También fijará la cuantía de la cuota de ingreso de los nuevos socios, en función de la ya satisfecha por los socios preexistentes, que no podrá ser superior al 25 por 100 del importe de la aportación obligatoria al capital social que se le exija para su ingreso en la Cooperativa. 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.

ARTÍCULO 46. – Aportaciones de los nuevos socios.

Los socios que se incorporen con posterioridad a la Cooperativa deberán efectuar la aportación obligatoria al capital social que tenga establecida la Asamblea General para adquirir la condición de socio; esta no será superior al valor actualizado, según el Índice General de Precios al Consumo, de las aportaciones obligatorias inicial y sucesivas, efectuadas por el socio de mayor antigüedad en la Cooperativa.

ARTÍCULO 47. – Intereses de las aportaciones al capital social.

1. Las aportaciones obligatorias al capital social no darán derecho al devengo de intereses.
2. En el caso de las aportaciones voluntarias será el acuerdo de admisión el que fije esta remuneración, que estará condicionada a la existencia, en el ejercicio económico, de resultados positivos previos a su reparto y, en ningún caso, excederá en más de seis puntos el interés legal del dinero.

ARTÍCULO 48. – Transmisión de las aportaciones

Las aportaciones podrán transmitirse:

- a) Por actos "inter vivos", únicamente a otros socios de la Cooperativa y a quienes adquieran tal cualidad dentro de los tres meses siguientes a la transmisión que, en este caso, queda condicionada al cumplimiento de dicho requisito. En todo caso, habrá de respetarse el límite impuesto en el artículo 45.6 de la Ley de Cooperativas.
- b) Por sucesión "mortis causa", a los causa-habientes si fueran socios y así lo soliciten o, si no lo fueran, previa admisión como tales realizada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley de Cooperativas, que habrá de solicitarse en el plazo de seis meses desde el fallecimiento. En otro caso, tendrán derecho a la liquidación de crédito correspondiente a la aportación social.

ARTÍCULO 48 Bis. – Transmisión de derechos.

DA8504082

03/2016



1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Cooperativas, el socio que pretendiera transmitir "inter vivos" sus derechos sobre la vivienda o local, antes de haber transcurrido cinco años desde la fecha de concesión de la primera ocupación de la vivienda o local, o del documento que legalmente le sustituya, y, de no existir, desde la entrega de 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 o local, incrementada con la revalorización que haya experimentado, conforme al Índice de Precios al Consumo, durante el período comprendido entre las fechas de los distintos desembolsos parciales y la fecha de la comunicación de la intención de transmisión de los derechos sobre la vivienda o local. Transcurridos tres meses desde que el socio puso en conocimiento del Consejo Rector el propósito de transmitir sus derechos, sin que ningún solicitante de admisión haga uso del derecho de preferencia para la adquisición de los mismos, el socio queda autorizado para transmitirlos "inter vivos" a terceros no socios.

No obstante, transcurrido un año desde que se comunicó la intención de transmitir sin haber llevado a cabo la transmisión, deberá repetirse el ofrecimiento a que se refiere el párrafo anterior.

2. Si, en el supuesto a que se refiere el número anterior de este artículo, el socio, sin cumplimentar lo que en el mismo se establece, transmitiera a terceros sus derechos sobre la vivienda o local, la Cooperativa, si quisiera adquirirlos algún socio expectante, ejercerá el derecho de retracto, debiendo reembolsar al comprador el precio que señala el número anterior de este artículo, 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 número anterior del presente artículo. 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.

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

ARTÍCULO 49. – Reembolso de las aportaciones.

1. Los socios tendrán derecho al reembolso de sus aportaciones al capital social en caso de baja en la Cooperativa. La liquidación de estas aportaciones se hará según el balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, sin que se puedan efectuar deducciones, salvo las señaladas en los puntos 2 y 3 de este artículo.

DC3551292

04/2016

2. Del valor acreditado de las aportaciones se deducirán las pérdidas imputadas e imputables al socio, reflejadas en el balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, ya correspondan a dicho ejercicio o provengan de otros anteriores y estén sin compensar. El Consejo Rector tendrá un plazo de tres meses desde la fecha de aprobación de las cuentas del ejercicio, en el que haya causado baja el socio, para proceder a efectuar el cálculo del importe a retornar de sus aportaciones al capital social, que le deberá ser comunicado. El socio disconforme con el resultado de dicho acuerdo, podrá impugnarlo por el mismo procedimiento previsto en el apartado c) del punto 3 del artículo 18 de la Ley de Cooperativas.

3. En el caso de baja no justificada por incumplimiento del periodo de permanencia mínimo, a que se hace referencia en el artículo 17.3 de la Ley de Cooperativas, se podrá establecer una deducción sobre el importe resultante de la liquidación de las aportaciones obligatorias, una vez efectuados los ajustes señalados en el punto anterior. El porcentaje a deducir será del 30%.

4. Las aportaciones del socio al capital social se deberán reembolsar a éste en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio. En caso de fallecimiento del socio, el reembolso a los causa-habientes deberá realizarse en un plazo no superior a un año desde el hecho causante.

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

ARTÍCULO 50. – Reembolso de las cantidades entregadas para financiar viviendas y locales.

En caso de baja del socio no justificada, podrá aplicarse a las cantidades entregadas por el mismo, para financiar el pago de las viviendas y locales, a las deducciones a que se refiere el apartado 3 del artículo anterior y hasta un máximo del 50% de los porcentajes que en dicho apartado se establecen. Las cantidades que procedan devolver de acuerdo con lo dispuesto en este número, así como las aportaciones al capital social, deberán ser reembolsadas al socio en el momento de ser sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio.

ARTÍCULO 51. – Fondo de Reserva Obligatorio.

1. El Fondo de Reserva Obligatorio, destinado a la consolidación, desarrollo y garantía de la Cooperativa, es irrepartible entre los socios.

2. Necesariamente se destinará a este Fondo:

DA8504081

03/2016



a) Los porcentajes de los excedentes cooperativos y de los beneficios extracooperativos y extraordinarios que acuerde la Asamblea General, conforme a lo establecido en el artículo 58 de la Ley de Cooperativas o el porcentaje de los resultados, caso de optar la Cooperativa por la contabilización separada de los resultados cooperativos de los extracooperativos, contemplados en el artículo 57.4 de la Ley de Cooperativas.

b) Las deducciones sobre las aportaciones obligatorias al capital social en la baja no justificada de socios.

c) Las cuotas de ingreso.

d) Los resultados de las operaciones reguladas en el artículo 79.3 de la Ley de Cooperativas.

ARTÍCULO 52. – Fondo de Educación y Promoción.

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

a) La formación y educación de sus socios y trabajadores en los principios y valores cooperativos, así como la difusión de las características del cooperativismo en el medio social en que desenvuelva su actividad.

b) La promoción de las relaciones intercooperativas.

c) La promoción cultural y profesional del entorno local o de la comunidad en general.

2. Para el cumplimiento de los fines del Fondo se podrá colaborar con otras sociedades y entidades pudiendo aportar total o parcialmente su dotación. Así mismo, tal aportación podrá llevarse a cabo a favor de la unión o federación de cooperativa en la que esté asociada para el cumplimiento de las funciones que sean coincidentes con las propias de los referidos fondos.

3. El informe de gestión recogerá con detalle las cantidades que, con cargo a dicho Fondo, se hayan destinado a los fines del mismo, con indicación de la labor realizada y, en su caso, mención de las sociedades o entidades a las que se remitieron para el cumplimiento de dichos fines.

4. Necesariamente se destinará a este Fondo:

a) Los porcentajes de los excedentes cooperativos que fije la Asamblea General, de conformidad con el artículo 58.1 de la Ley de Cooperativas.

b) Las sanciones económicas que imponga la Cooperativa a sus socios.

DC3551293

04/2016

5. El Fondo de Educación y Promoción es embargable e irrepartible entre los socios, incluso en el caso de liquidación de la Cooperativa, y sus dotaciones deberán figurar en el pasivo del Balance con separación de otras partidas.

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

CAPÍTULO V

DE LOS LIBROS Y CONTABILIDAD

ARTÍCULO 53. – Ejercicio económico y determinación de resultados.

1. El ejercicio económico tendrá una duración de doce meses, salvo en los casos de constitución, extinción o fusión de la sociedad, y coincidirá con el año natural.

2. La determinación de los resultados del ejercicio económico se llevará a cabo conforme a la normativa general contable, considerando no obstante, también como gastos, las siguientes partidas:

a) El importe de los bienes entregados por los socios para la gestión cooperativa, en valoración no superior a los precios reales de liquidación, y el importe de los anticipos societarios a los socios trabajadores o de trabajo, imputándolos en el período en que se produzca la prestación de trabajo.

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

3. Figurarán en contabilidad separadamente los resultados extracooperativos derivados de las operaciones por la actividad cooperativizada realizada con terceros no socios, los obtenidos de actividades económicas o fuentes ajenas a los fines específicos de la Cooperativa, así como los derivados de inversiones o participaciones financieras en sociedades, o los extraordinarios procedentes de plusvalías que resulten de operaciones de enajenación de los elementos del activo inmovilizado, con las siguientes excepciones:

a) Los derivados de ingresos procedentes de inversiones o participaciones financieras en sociedades cooperativas, o en sociedades

03/2016



DA8504080



no cooperativas cuando éstas realicen actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a las de la propia cooperativa, que se consideren a todos los efectos resultados cooperativos.

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

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

4. La cooperativa calificada como entidad sin ánimo de lucro podrá crear una reserva estatutaria irreplicable a la que se destinará el resto de resultados positivos y cuya finalidad será necesariamente la reinversión en la consolidación y mejora de los servicios de la Cooperativa y a la que se le podrán imputar la totalidad de las pérdidas conforme a lo establecido en los números 1 y 2, a) del artículo 59 de la Ley de Cooperativas.

ARTÍCULO 54. – Aplicación de los excedentes.

1. De los excedentes contabilizados para la determinación del resultado cooperativo, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores y antes de la consideración del Impuesto de Sociedades, se destinará, al menos, el 20% al Fondo de Reserva Obligatorio y el 5% al Fondo de Educación y Promoción.

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

3. Los excedentes y beneficios extracooperativos y extraordinarios disponibles, una vez satisfechos los impuestos exigibles, se aplicarán, conforme acuerde la Asamblea General en cada ejercicio, a retorno cooperativo a los socios, a dotación a Fondos de Reservas Voluntarias con carácter irreplicable o repartible, o a incrementar los Fondos Obligatorios que se contemplan en los artículos 55 y 56 de la Ley de Cooperativas.

4. El retorno cooperativo se acreditará a los socios en proporción a las actividades cooperativizadas realizadas por cada socio con la Cooperativa. La Asamblea General, por más de la mitad de los votos válidamente expresados, fijará la forma de hacer efectivo el retorno cooperativo acreditado a cada socio.

DC3551294

04/2016

5. La Cooperativa podrá reconocer y compensar, por acuerdo de la Asamblea General, el derecho de sus trabajadores asalariados a percibir una retribución, con carácter anual, cuya cuantía se fijará en función de los resultados del ejercicio económico. Esta retribución tendrá carácter salarial y será compensable con el complemento de similar naturaleza establecido, en su caso, en la normativa laboral aplicable, salvo que fuese inferior a dicho complemento, en cuyo caso se aplicará este último.

ARTÍCULO 55. – Imputación de pérdidas.

1. En la compensación de pérdidas la Cooperativa habrá de sujetarse a las siguientes reglas:

- a) A los Fondos de Reserva Voluntarios, si existiesen, podrá imputarse la totalidad de las pérdidas.
- b) Al Fondo de Reserva Obligatorio podrán imputarse, como máximo y dependiendo del origen de las pérdidas, los porcentajes medios de los excedentes cooperativos o beneficios extracooperativos y extraordinarios que se hayan destinados a dicho fondo en los últimos cinco años o desde su constitución si ésta no fuera anterior a dichos cinco años.
- c) La cuantía no compensada con los Fondos Obligatorios y Voluntarios se imputará a los socios en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada uno de ellos con la Cooperativa. Si estas operaciones o servicios realizados fueran inferiores a los que como mínimo está obligado a realizar el socio conforme a lo establecido en el artículo 15.2 b) de la Ley de Cooperativas, la imputación de las referidas pérdidas se efectuarán en proporción a la actividad cooperativizada mínima obligatoria.

2. Las pérdidas imputadas a cada socio se satisfarán de alguna de las formas siguientes:

- a) El socio podrá optar entre su abono directo o mediante deducciones en sus aportaciones al capital social o, en su caso, en cualquier inversión financiera del socio en la Cooperativa que permita esta imputación, dentro del ejercicio siguiente a aquél en que se hubiere producido.
- b) Con cargo a los retornos que puedan corresponder al socio en los siete años siguientes, si así lo acuerda la Asamblea General. Si quedasen pérdidas sin compensar, transcurrido dicho período, éstas deberán ser satisfechas por el socio en el plazo máximo de un mes a partir del requerimiento expreso formulado por el Consejo Rector.

ARTÍCULO 56. – Documentación social.

03/2016



DA8504079



1. Sin perjuicio de lo establecido en otras Leyes o Disposiciones especiales, la Cooperativa llevará en orden y al día los siguientes Libros:

- a) Libro de Registro de Socios.
- b) Libro de Registro de Aportaciones al Capital Social.
- c) Libro de Actas de la Asamblea General, del Consejo Rector, de los Liquidadores y, en su caso, del Comité de Recursos y de las Juntas Preparatorias.
- d) Libro de inventarios y cuentas anuales y Libro diario.

2. Todos los Libros sociales y contables serán diligenciados y legalizados con carácter previo a su utilización por el Registro de Cooperativas.

3. Los Libros y demás documentos de la Cooperativa estarán bajo la custodia, vigilancia y responsabilidad del Consejo Rector, que deberá conservarlos, al menos, durante los seis años siguientes a la transcripción de la última acta o asiento o a la extinción de los derechos u obligaciones que contengan respectivamente.

ARTÍCULO 57. – Contabilidad y cuentas anuales.

1. La Cooperativa deberá llevar una contabilidad ordenada y adecuada a su actividad, que se regirá por los principios de veracidad, claridad, exactitud, responsabilidad y secreto contable, que deberán ser aplicados teniendo presente las peculiaridades de la naturaleza de la Sociedad Cooperativa.

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

3. El informe de gestión también recogerá las variaciones habidas en el número de socios.

4. El Consejo Rector presentará para su depósito en el Registro de Sociedades Cooperativas, en el plazo de un mes desde su aprobación, certificación de los acuerdos de la Asamblea General de aprobación de las cuentas anuales y de aplicación de los excedentes y/o imputación de pérdidas, en su caso, adjuntando un ejemplar de dichas cuentas así como del informe de gestión y del informe de los Auditores, cuando la sociedad esté obligada a auditoría. Si alguna de las cuentas se hubiera formulado en forma abreviada, se hará constar así en la certificación con expresión de la causa.

ARTÍCULO 58. – Auditoría de cuentas.

1. La Sociedad Cooperativa vendrá obligada a auditar sus cuentas anuales y el informe de gestión en la forma y en los supuestos previstos en la Ley de

DC3551295

04/2016

Auditoría de Cuentas y sus Normas de desarrollo o por cualquier otra norma legal de aplicación según lo acuerde la Asamblea General.

2. Si la Cooperativa no está obligada a auditar sus cuentas anuales, el 5% de los socios podrá solicitar del Registro de Cooperativas que, con cargo a la sociedad, nombre a un Auditor de Cuentas para que efectúe la revisión de las cuentas anuales de un determinado ejercicio, siempre que no hubieran transcurrido tres meses a contar desde la fecha de cierre de dicho ejercicio.

3. La designación de los Auditores de Cuentas corresponde a la Asamblea General y habrá de realizarse antes de que finalice el ejercicio a auditar. El nombramiento de los Auditores deberá hacerse por un periodo de tiempo determinado, que no podrá ser inferior a tres años ni superior a nueve, a contar desde la fecha en que empiece el primer ejercicio a auditar, pudiendo ser reelegidos por la Asamblea General anualmente, una vez haya finalizado el periodo inicial.

No obstante, cuando la Asamblea no hubiera nombrado oportunamente a los Auditores o en el supuesto de falta de aceptación, renuncia u otros que determinen la imposibilidad de que el auditor nombrado lleve a cabo su cometido, el Consejo Rector y los restantes legitimados para solicitar la auditoría podrán pedir del Registro de Cooperativas que nombre un Auditor para que efectúe la revisión de las cuentas anuales de un determinado ejercicio.

Una vez nombrado el Auditor no se podrá proceder a la revocación de su nombramiento, salvo por justa causa.

4. La Cooperativa de viviendas, antes de presentar sus cuentas anuales para su aprobación a la Asamblea General, deberá someterlas a auditoría en los ejercicios económicos en que se produzcan alguno de los siguientes supuestos:

- a) Que la Cooperativa tenga en promoción, entre viviendas y locales, un número superior a 50 viviendas.
- b) Cualquiera que sea el número de viviendas y locales en promoción, cuando correspondan a distintas fases o cuando se construyan en distintos bloques que constituyan, a efectos económicos, promociones diferentes.
- c) Que la Cooperativa haya otorgado poderes relativos a la gestión empresarial a personas físicas o jurídicas distintas de los miembros del Consejo Rector.

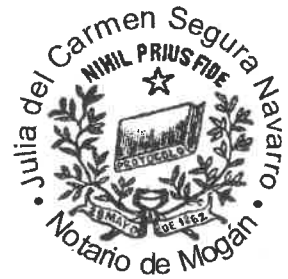
CAPÍTULO VI

DE LA FUSIÓN, ESCISIÓN Y TRANSFORMACIÓN

ARTÍCULO 59. – De la fusión.

DA8504078

03/2016



La fusión de la Cooperativa en una nueva o la absorción de una o más por otra Cooperativa ya existente se realizará de acuerdo con los trámites, formalidades y requisitos establecidos en el artículo 63 y siguientes de la Ley de Cooperativas.

ARTÍCULO 60. – De la escisión.

La escisión de la Cooperativa se regulará por lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley de Cooperativas.

ARTÍCULO 61. – De la transformación.

Las sociedades Cooperativas podrán transformarse en Sociedades Civiles o Mercantiles de cualquier clase, según lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley de Cooperativas.

CAPÍTULO VII

DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

ARTÍCULO 62. – Causas de la disolución.

La Sociedad Cooperativa se disolverá por alguna de las causas establecidas en el artículo 70 de la Ley de Cooperativas, con las formalidades establecidas en dicha Ley.

ARTÍCULO 63. – La liquidación y extinción.

1. Cumplidas las formalidades legales sobre la disolución, se abrirá el período de liquidación, excepto en los supuestos de fusión, absorción o escisión. Para realizar las tareas de liquidación, la Asamblea General designará, en votación secreta y por mayoría de votos, a los liquidadores, en número impar. Su nombramiento no surtirá efecto hasta el momento de su aceptación y deberá inscribirse en el Registro de Sociedades Cooperativas.

2. La liquidación y extinción se ajustará a lo establecido en los artículos 71 y siguientes de la Ley de Cooperativas, teniendo en cuenta que la adjudicación del haber social no podrá adjudicarse ni repartirse hasta que no se hayan satisfecho íntegramente las deudas sociales, se haya procedido a su consignación o se haya asegurado el pago de los créditos no vencidos.

En Arguineguín, Mogán, a 14 de diciembre de 2016

