

ESTATUTOS DE LA COOPERATIVA MIXTA DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO Y DE PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS VIVIENDAS LA BORDA, SCCL

CAPÍTULO I. BASES DE LA SOCIEDAD

Artículo 1. Denominación

Con la denominación Viviendas la Borda, SCCL, Cooperativa de Primer Grado y Mixta de Personas Consumidoras y Usuarías y de Vivienda en Régimen de Cesión de Uso, se constituye esta cooperativa sin ánimo de lucro y de iniciativa social, sujeta a los principios y las disposiciones de la Ley 12/2015, de 9 de julio, de Cooperativas de Cataluña.

Artículo 2. Finalidades y objeto

2.1. La Cooperativa se constituye con el objetivo de facilitar a sus socias y socios el acceso a una vivienda de carácter social, económica y ambientalmente sostenibles y facilitarles la entrega de bienes o la prestación de servicios.

Concretamente, las finalidades de la Cooperativa son:

- a) Mejorar el acceso a la vivienda mediante un modelo no especulativo según el cual la propiedad, la cesión o los derechos del suelo y de los inmuebles recaen en la Cooperativa, mientras que sus socias y socios cooperativistas disponen del derecho de uso indefinido de cada uno de los espacios privados y de las partes comunes.
- b) Eliminar los beneficios puramente especulativos y conseguir de forma preferente financiación ética y solidaria para llevar a cabo sus operaciones.
- c) Promover vivienda digna sin que éste pase por los circuitos convencionales del mercado inmobiliario, generando formas de titularidad colectiva, poniendo el foco en el uso efectivo de la vivienda.
- d) Hacer las gestiones oportunas para la obtención de los recursos necesarios para llevar a cabo su actividad, incluidos los préstamos, subvenciones o participaciones en el capital, ya sea por parte de organismos públicos como privados, así como las tareas derivadas de su amortización y cancelación.
- e) Llevar a cabo la administración y garantizar el buen mantenimiento de los edificios sobre los que la Cooperativa ejerce la titularidad, así como el cobro de amortizaciones, intereses y cuotas a sus socias y socios, para la prestación de servicios generales que las edificaciones requieran.
- f) Fomentar la diversidad cultural, económica y generacional de las diferentes personas, y su interrelación a través de espacios comunes que permitan desarrollar actividades lúdicas, comerciales o de servicios que enriquezcan la convivencia social, respeten el medio ambiente y cubran carencias de servicios para la comunidad.
- g) Fomentar la autogestión, la participación y la codecisión en el diseño, la construcción, la gestión y el mantenimiento de la vivienda, eliminando, en la

medida de lo posible, costes de intermediarios y fomentando una implicación activa de los usuarios y usuarias.

h) Dar prioridad al aspecto ambiental, económicamente alcanzable a través de viviendas de diseño pasivo o de bajo consumo energético, con la generación local, descentralizada y autogestionada de energía renovable. Y, en el mismo sentido, fomentar durante la vida de la vivienda el logro de ciclos locales y cerrados de energía, agua y residuos.

e) Atender las necesidades específicas de determinados colectivos, como las personas mayores, con diversidad funcional o con necesidades especiales, a la hora de construir o rehabilitar viviendas, pudiendo comprometer un porcentaje de las viviendas para uso y disfrute en condiciones de dignidad para personas incluidas en estos colectivos.

j) Proveer o facilitar a las socias y socios usuarios aquellos servicios o productos que puedan mejorar sus condiciones de vida en los diferentes estadios de su vida dentro de las viviendas gestionadas por la Cooperativa.

2.2. El objeto social de esta Cooperativa mixta de viviendas en régimen de cesión de uso y de consumidores y usuarios es la promoción de viviendas para adjudicar su uso a sus socias y socios, además de su conservación y administración, así como de los locales, elementos, zonas, edificaciones comunes y servicios complementarios (energía, agua, residuos, comunicación, movilidad, y otros).

Las socias y socios fundadores constituyen esta Cooperativa de vivienda en régimen de cesión de uso con la voluntad expresa de que la Cooperativa sea o bien la receptora de cesiones de larga duración de terrenos por parte de entes públicos o privados, donde pueda rehabilitar o edificar viviendas de su titularidad, o la propietaria efectiva de terrenos y edificaciones.

En ambos casos, la única finalidad de la Cooperativa será la de dotar a las socias y socios de los mecanismos para hacer efectivo un derecho fundamental como es el del acceso a una vivienda digna. Este acceso a la vivienda se hará cumpliendo con lo establecido en el párrafo 2.1. de estos Estatutos. Por otra parte, la cooperativa facilitará a sus personas socias consumidoras y usuarias bienes relacionados con los suministros u otros elementos relacionados con las actividades que se desarrollan en una vivienda, y aquellos servicios que puedan requerir que mejoren su calidad de vida a través de la atención a sus necesidades especiales o específicas.

2.3. También es objeto social de la Cooperativa la difusión, la formación y la extensión de las diferentes fórmulas de cooperativismo y de cooperación social, así como impulsar y colaborar en la expansión de las prácticas cooperativas en sus diversas formas y expresiones.

Artículo 3. Duración

La sociedad se constituye por tiempo indefinido y sus actividades comienzan en el momento de su constitución.

La Cooperativa no puede disolverse hasta que haya transcurrido un mínimo de cinco años desde la fecha de transmisión del derecho de uso de las viviendas o de la última promoción que haya hecho, de acuerdo con lo establecido en la Ley.

Artículo 4. Domicilio social y ámbito territorial

El domicilio social de la Cooperativa se establece en la calle de Riego 37, bajos 1ª, de Barcelona (08014), y se puede trasladar a otro lugar dentro del mismo término municipal por acuerdo del Consejo Rector. El cambio de domicilio fuera de este caso exige un acuerdo de la Asamblea General que modifique este precepto estatutario.

La Cooperativa desarrolla principalmente su actividad cooperativizada en Cataluña.

CAPÍTULO II. DE LAS SOCIAS Y SOCIOS

Artículo 5. Personas que pueden ser socios

5.1. Podrán pertenecer a la Cooperativa las personas jurídicas o físicas mayores de edad, así como los representantes legales de personas que no puedan representarse a sí mismas, deban disponer de una vivienda promovido por la Cooperativa para ellas y sus familias y muestren su acuerdo con el objeto social de la Cooperativa, contemplado en el artículo 2 de estos Estatutos. También aquellas personas que hayan de disfrutar de la entrega de bienes o prestación de servicios a través de la cooperativa. Finalmente, aquellas personas, físicas o jurídicas, o sus representantes legales, que impliquen o bien en este objeto social o quieran colaborar con su trabajo o esfuerzo en la consecución de los objetivos sociales y sus actividades.

5.2. Socias y socios destinatarios del derecho de uso. Los titulares de un derecho de uso de una vivienda cooperativo son las personas que precisen alojamiento para sí mismas y las personas socias que con ellas convivan efectivamente configurando lo que entendemos, en lo sucesivo, como unidad efectiva de convivencia (UEC).

La titularidad del derecho de uso de la vivienda podrá ser compartida entre los miembros de la UEC siempre y cuando cada uno de estos miembros reúna los requisitos para ser persona socia destinataria de un derecho de uso de la cooperativa y solicite su admisión al Consejo Rector.

En ningún caso la persona socia podrá convertirse en propietaria o cesionaria directa de su vivienda, de una parte o de la totalidad del edificio o, en su caso, de los terrenos propiedad de la Cooperativa, siendo la Cooperativa la única que podrá ser titular de la propiedad de terrenos y edificios, incluyendo las viviendas y las dependencias comunes.

5.3. Socias y socios colaboradores. La Cooperativa podrá tener socias y socios colaboradores, que podrán ser personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que colabora en la consecución del objeto y las finalidades de la Cooperativa, sin participar de la actividad cooperativizada.

La Asamblea General extraordinaria, que deberá decidir su incorporación previa propuesta del Consejo Rector, acordará:

a) Las características y condiciones de la colaboración en la consecución del objeto social de la Cooperativa.

b) Las condiciones del desembolso de sus aportaciones al capital social, y la retribución de las mismas, en su caso, de acuerdo con lo previsto en la Ley 12/2015, de 9 de julio, de Cooperativas de Cataluña para las cooperativas sin ánimo de lucro.

c) La ponderación de los votos sociales que le corresponda a la Asamblea General de la Cooperativa, dentro del límite previsto por el artículo 48.3 de la Ley 12/2015, de 9 de julio, de Cooperativas de Cataluña, y la participación, en su caso, de la socia o socio colaborador en el resto de órganos sociales de la Cooperativa.

5.4. Socias y socios expectantes. Son aquellas que se inscriben en la lista de personas socias expectantes con voluntad de ser destinatarias de un derecho de uso de una vivienda cooperativo en el momento que esto sea posible.

El Consejo Rector de la sociedad cooperativa se encarga de controlar, custodiar y actualizar la lista de personas socias expectantes, la que se clasifica en una del contingente general y otra del contingente especial formada por personas menores de edad así como aquellas con una diversidad funcional o enfermedad. Cada una de estas clasificaciones se ordenan por antigüedad de inscripción a los efectos de tenerlo en consideración, en su caso, en el proceso de otorgamiento de la cesión de uso y en la transmisión de derechos, regulados en los artículos 10 y 11 de estos Estatutos.

5.5. Socias y socios consumidores y usuarios. Pueden ser socias y socios consumidores y usuarios de esta cooperativa todas las personas físicas que, compartiendo las finalidades y los objetivos establecidos en el artículo 2 de estos Estatutos, deseen obtener en las mejores condiciones de calidad, oportunidad, información y precios, servicios o productos para el consumo y uso propio y de sus familiares.

Artículo 6. Admisión

6.1 Requisitos. Para la admisión de una persona como socia necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Reunir las condiciones establecidas en el artículo 5 de estos Estatutos.

Suscribirse la aportación obligatoria inicial al capital social y desembolsar, como mínimo, el 25% en el momento de la inscripción, de conformidad con lo previsto en la Ley 12/2015, de 9 de julio, de Cooperativas de Cataluña.

b) Estar de acuerdo con los principales objetivos del proyecto y con las normas de convivencia que la Cooperativa establezca.

c) No haber causado baja de otra Cooperativa de vivienda con anterioridad por expulsión o baja injustificada, ni ser deudor de una Cooperativa de vivienda por cualquier concepto.

6.2. Proceso de admisión. Para ser socia o socio de la Cooperativa, sea cual sea la tipología de socio que se quiere ser, se deberá solicitar por escrito al Consejo Rector. La decisión sobre la admisión de nuevas socias y socios corresponde al Consejo Rector, mediante resolución motivada que se notificará por escrito a la persona solicitante dentro del plazo de dos meses, que cuentan desde la fecha de registro de entrada de la solicitud. A falta de respuesta se entiende que la solicitud es denegada.

La alta será efectiva cuando la nueva socia o socio acepte expresamente las normativas incluidas tanto en los Estatutos de la Cooperativa como su Reglamento de Régimen Interno, satisfaga el porcentaje de sus aportaciones al capital que tenga establecido la Asamblea General y se comprometa a satisfacer el resto en los plazos y condiciones que ésta haya determinado.

Si el acuerdo fuese denegatorio deberá ser motivado y fundamentado en la Ley 12/2015, de 9 de julio, de Cooperativas de Cataluña, o en estos Estatutos, con criterios objetivos. Esta denegación podrá ser impugnada por el aspirante ante la Asamblea General, o en su caso, ante el Comité de Recursos, en el plazo de un mes contando desde la notificación del acuerdo o desde que se supere el plazo máximo acordado por la respuesta por escrito del Consejo Rector en la solicitud por parte del peticionario.

El recurso debe ser resuelto, por votación secreta, por el órgano competente, en la primera reunión que haga y previa audiencia preceptiva de la persona interesada. El acuerdo de este órgano es susceptible de recurso ante la jurisdicción ordinaria.

6.3. La persona que solicita ser admitida como socia expectante o destinataria de un derecho de uso y los miembros de su UEC deben llevar a cabo una declaración personal en la que conste el compromiso de que las otras viviendas de su propiedad o que puedan tener los alquilen a un precio justo y no especulativo. Los casos de segundas residencias, propiedades que no reúnan las condiciones óptimas de habitabilidad, que estén alejadas geográficamente u otras situaciones excepcionales, serán tomados en consideración por el Consejo Rector. En cualquier caso, será competencia del Consejo Rector revisar las condiciones de las personas que soliciten la admisión y someterlo a votación.

Artículo 7. Obligaciones de las socias y socios

7.1. Las socias y socios, sea cual sea su tipología, están obligados a:

a) Hacer el desembolso de la aportación comprometida y cumplir las obligaciones económicas que les corresponda en virtud de estos Estatutos o por acuerdo adoptado válidamente por los órganos sociales de la Cooperativa, en especial, las relativas a la financiación de la vivienda o el inmueble asignado.

b) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y de otros órganos por los que sean convocados, y participar con voz y voto

c) Aceptar los cargos sociales, salvo causa justificada apreciada por la Asamblea General.

d) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales.

e) No dedicarse a actividades que entren en competencia con las de la Cooperativa ni colaborar con quien las lleve a cabo, así como aquellas contrarias a sus principios, objetivos o finalidades, salvo que sean autorizadas expresamente por la Asamblea General y en el único supuesto de que la Cooperativa esté en proceso de disolución.

f) Participar en las actividades que constituyen el objeto social de la Cooperativa, de acuerdo con la naturaleza de su vinculación con la sociedad y

con las directrices y las instrucciones acordadas por los órganos sociales de la misma.

g) Notificar por escrito al Consejo Rector de la sociedad cooperativa su baja voluntaria, sea cual sea su tipología de socia o socio, con dos meses de antelación, salvo en el caso de las socias destinatarias de un derecho de uso, que lo deberán notificar con seis meses de antelación.

h) No utilizar la condición de socia o socio para desarrollar actividades especulativas, contrarias a las leyes o al objeto social de la Cooperativa.

e) Comportarse con la debida consideración en sus relaciones con las otras socias y socios.

j) Respetar aquellos otros deberes que resulten de las normas legales y estatutarias, así como de los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de la Cooperativa.

k) Participar en las actividades de formación e intercooperación.

l) Guardar secreto sobre los asuntos y los datos de la Cooperativa, cuya divulgación pueda perjudicar los intereses sociales.

m) Cumplir los demás deberes que resulten de preceptos legales y de estos Estatutos.

7.2. Las socias y socios destinatarios del derecho de uso están obligados a:

a) En caso de tener una vivienda en propiedad en desuso ponerlo en alquiler a un precio justo y no especulativo, a menos que se encuentre en una situación excepcional tenida en cuenta por el Consejo Rector.

b) No constituir cargas y gravámenes (por ejemplo, una hipoteca) sobre su derecho de uso sobre la vivienda cooperativa.

c) Ocupar la vivienda cooperativa en el plazo de tres meses. Este plazo se cuenta desde el día siguiente de la fecha de entrega de llaves y puede ser prorrogado por el Consejo Rector por motivos justificados.

d) Destinar la vivienda cooperativa única y exclusivamente a residencia habitual y permanente. En caso de locales cooperativos es necesario prestar su actividad con continuidad y regularidad, salvo en circunstancias excepcionales justificadas.

e) No hacer uso simultáneamente de más de una vivienda cooperativa, exceptuando los casos contemplados en el reglamento de régimen interno.

f) Notificar por escrito al Consejo Rector de la sociedad cooperativa:

- La persona socia destinataria del derecho de uso notificará los cambios de las personas no socias que compartan temporalmente la vivienda cooperativa, los cuales no se pueden efectuar en base a fines lucrativos o especulativos, así como su voluntad de conformar una UEC.

- La persona socia destinataria del derecho de uso notificará las obras de mantenimiento y conservación que tengan la voluntad de realizar en el interior de las viviendas.

g) No imponer limitaciones temporales en la transmisión del derecho de uso ni transformar el régimen de tenencia de la cesión de uso de la vivienda cooperativa de duración indefinida en el régimen de tenencia de propiedad o similar, incluyendo el alquiler con opción de compra.

La titularidad del derecho de uso sólo se extinguirá en caso de baja de la persona socia como socia o socio destinatario del derecho de uso o por procedimiento de expulsión.

h) Utilizar de forma adecuada los sistemas de energía, agua, residuos, movilidad y eficiencia energética de la vivienda de uso común, de acuerdo con los fines de la Cooperativa y las normas de su correcto funcionamiento establecidas en el Reglamento de Régimen interno.

i) Hacerse cargo de todas aquellas obras de mantenimiento y conservación ordinarias y extraordinarias y las de mejora ordinarias que sean necesarias para la conservación en buen estado y la rehabilitación de los elementos de uso privativo de la vivienda cooperativa, y de mantener en funcionamiento correcto los servicios e instalaciones de uso privativo, de modo que siempre estén en condiciones de uso efectivo y adecuado. Asimismo, los gastos ordinarios y extraordinarios de mantenimiento y conservación de los elementos de uso común con uso restringido corren a cargo de las personas socias usuarias que disfrutan de este uso restringido.

j) Satisfacer el resarcimiento de los daños y perjuicios en los elementos de uso común del inmueble y / o en la vivienda cooperativa que la persona socia o los miembros de la unidad de convivencia causen por el incumplimiento de la obligación de conservación, uso diligente y adecuada.

k) La persona socia destinataria del derecho de uso y los miembros de la UEC abandonarán la vivienda cooperativa en los casos de baja.

7.3. El reglamento de Régimen Interno debe especificar la delimitación de los elementos de uso común, de uso común restringido y de uso privativo del conjunto del edificio de viviendas cooperativas. Asimismo, debe recoger las normas de mantenimiento, conservación y mejora ordinarias y extraordinarias de los elementos de uso común y de uso privativo del conjunto del edificio y de las viviendas cooperativas, y las de correcto funcionamiento de los servicios e instalaciones de uso común y de uso privativo del conjunto del edificio y de las viviendas cooperativas.

Artículo 8. Derechos de las socias y socios

8.1. Las socias y socios, sea cual sea su tipología, tienen derecho a:

a) Participar en la realización del objeto social de la Cooperativa, de acuerdo con la naturaleza de su vinculación a la sociedad.

b) Elegir y ser elegidos para los cargos de los órganos de la sociedad.

c) Participar con voz y voto, en la toma de acuerdos en la Asamblea General y al resto de órganos de los que formen parte.

d) Solicitar y recibir información sobre las cuestiones que afecten sus intereses económicos y sociales en los términos establecidos en los presentes Estatutos y en la Ley 12/2015, de 9 de julio, de Cooperativas de Cataluña.

e) Percibir el reembolso de la aportación al capital social actualizada en caso de baja, liquidación de la sociedad o bien por la separación por fusión, escisión o transformación de la cooperativa, sin perjuicio de que el Consejo Rector de la sociedad cooperativa pueda rechazar incondicionalmente el retorno de las aportaciones voluntarias.

f) Todo lo que resulte de las normas legales y estatutarias, así como de los otros acuerdos válidamente adoptados por los órganos de la Cooperativa.

8.2. Las socias y socios destinatarios del derecho de uso tienen derecho a:

a) Constituir unidades efectivas de convivencia (UEC). Las UEC las conforman las personas socias de la Cooperativa que conviven en una vivienda, en los términos establecidos en el artículo 5.2 de los presentes estatutos.

b) Solicitar que la sociedad cooperativa, en la medida de sus posibilidades y conveniencias, le pueda garantizar el crédito o préstamo bancario que pida para hacer frente a la aportación de uso mediante la constitución de un aval.

c) La persona socia destinataria del derecho de uso y los miembros de la UEC tienen derecho a ejercer el uso privativo de la vivienda destinada a residencia habitual y permanente con los elementos arquitectónicos e instalaciones privativas comprendidos dentro de sus límites.

d) Que la sociedad cooperativa se haga cargo de todas aquellas obras de mantenimiento, conservación y mejora ordinarias y extraordinarias que sean necesarias para la conservación en buen estado y la rehabilitación de los elementos de uso común del edificio, y de mantener en funcionamiento correcto los servicios e instalaciones de uso común, de modo que siempre estén en condiciones de uso efectivo y adecuado.

Asimismo, que la sociedad cooperativa se haga cargo de todas aquellas obras de mejora extraordinaria efectuadas en la vivienda cooperativa, el importe del gasto de las cuales se restituye a la cooperativa mediante las cuotas de ingreso, de acuerdo con el dispuesto en el artículo 29 de los presentes Estatutos.

e) Poder disfrutar, a la vez, de la condición de personas socias consumidoras y usuarias.

f) Solicitar una excedencia en el usufructo del derecho de uso de una vivienda, con una duración máxima de un año, prorrogable a otro, por motivos familiares, de formación o de proyectos personales. Se deberá solicitar al Consejo Rector y éste deberá pronunciarse según los plazos que establezca el Reglamento de Régimen interno. Las socias y socios en excedencia del derecho de uso no pueden ser miembros de los órganos rectores de la Cooperativa.

8.3. Las socias y socios colaboradores tienen derecho a poder disfrutar, a la vez, de la condición de personas socias consumidoras y usuarias.

8.4. Las socias y socios expectantes tienen derecho a:

a) Ser personas adjudicatarias del derecho de uso de duración indefinida de una vivienda cooperativo y de sus elementos vinculados o de otros inmuebles de los promovidos o procurados por la Cooperativa, siempre que así lo soliciten, de acuerdo con las normas estatutarias y reglamentarias, y siempre que la Cooperativa esté en disposición de proporcionar derechos de uso a nuevos socios.

b) Acumular antigüedad como socias o socios expectantes mientras no sean destinatarios de un derecho de uso sobre una vivienda, y que esta antigüedad sea tenida en cuenta por lo establecido en el artículo 10 de estos Estatutos.

c) Las socias y socios expectantes tienen derecho a poder disfrutar, a la vez, de la condición de personas socias consumidoras y usuarias.

8.5. Las socias y socios consumidores y usuarios tienen derecho a ser consumidoras y usuarias de los servicios y productos que puedan mejorar sus condiciones de vida y que, de forma complementaria, ofrezca la sociedad cooperativa.

8.6. Los derechos de las socias y socios sólo pueden suspender temporalmente como una modalidad de sanción prevista en estos Estatutos o en el Reglamento de Régimen Interno de la Cooperativa, o de medida cautelar en un expediente sancionador. En ningún caso pueden quedar afectados el derecho de información ni los derechos que la ley exceptúe.

Artículo 9. Régimen de cesión de uso

9.1. La Cooperativa puede adjudicar, mediante título admitido en derecho, el derecho de uso sobre viviendas o instalaciones complementarias. Este derecho de uso sobre la vivienda tendrá una duración indefinida, y sólo se extinguirá en caso de baja de la persona socia o por procedimiento de expulsión de la Cooperativa.

El derecho de uso de una vivienda de la Cooperativa y de sus instalaciones complementarias comporta también el derecho de uso de los espacios y equipamientos comunitarios, uso regulado por el Reglamento de Régimen Interno.

En caso de que la cesión de terrenos en los que la Cooperativa ha promovido las viviendas extinguiera, y la Cooperativa perdiera la titularidad sobre el edificio o las viviendas, el derecho de uso adquirido por las personas socias no quedará extinguido, por lo que la Cooperativa deberá hacer todo lo necesario para asegurar la efectividad del derecho sobre una nueva vivienda.

En cada promoción de viviendas por parte de la Cooperativa, la Asamblea General establecerá, por mayoría de dos tercios de los votos, las condiciones en los nuevos otorgamientos de derecho de uso, especificadas en el artículo 10 de estos Estatutos.

9.2. Limitaciones. Ninguna socia o socio podrá ser titular de dos derechos de cesión por parte de la Cooperativa, exceptuando los casos contemplados en el Reglamento de Régimen Interno, de acuerdo con lo previsto en el artículo 123 de la Ley 12/2015, de 9 de julio, de Cooperativas de Cataluña.

9.3. Usos de locales u otras dependencias no destinadas a viviendas. La Cooperativa podrá contemplar en sus promociones espacios destinados a locales comerciales u otros usos distintos a los de la vivienda y sus dependencias complementarias. La Cooperativa, mediante acuerdo de la Asamblea General, podrá acordar el derecho de uso de estos espacios con personas socias, de forma preferente, pero también con terceras personas. En este caso, sin embargo, el derecho de uso no será indefinido, sino que se acordará entre las partes, así como las condiciones que se impongan a este derecho de uso. En todo caso, los ingresos provenientes por estas actividades tendrán la consideración de extracooperativos.

Artículo 10. Proceso de otorgamiento de la cesión de uso

Cuando la cooperativa promueva nuevas viviendas o tenga viviendas disponibles, esta procederá a otorgar el derecho de uso a una persona socia de la cooperativa. En el caso de la promoción de nuevas viviendas, este derecho se otorgará en el momento de la aceptación de las condiciones asociadas a la promoción por parte de la persona socia y una vez ésta haya satisfecho sus aportaciones obligatorias al capital social. En el caso de las viviendas ya construidas, el otorgamiento de la cesión de uso se producirá cuando la persona socia satisfaga las aportaciones obligatorias al capital social y muestre conformidad con las cuotas periódicas asociadas al derecho de uso de aquella vivienda.

Artículo 11. Transmisión de derechos y de las aportaciones al capital

11.1. La condición de socia o socio destinatario de una cesión de uso sólo se puede transmitir entre personas que forman parte de las unidades de convivencia, según lo descrito en el artículo 8.1, apartado e) de estos Estatutos. A pesar de ello, la Asamblea General puede valorar los casos excepcionales, a propuesta del Consejo Rector, de acuerdo con lo que establezca el Reglamento de Régimen Interno. En todos los demás casos, sólo la Asamblea General puede otorgar el derecho de uso sobre una vivienda.

11.2. Las aportaciones al capital social — mínimas, obligatorias y voluntarias — se podrán transmitir sólo entre socias y socios de la Cooperativa, sean o no constituyentes de una UEC, sólo por actos entre vivos, así como por sucesión o por causa de muerte, de conforme a lo establecido en la Ley

11.3. En caso de que se transmita la totalidad de la aportación al capital a otro socio, la persona socia transmitiendo causará baja como tal y se extinguirá su derecho de uso sobre la vivienda, si es un derecho otorgado a la persona socia, o se reescribirá el contrato de derechos de uso si formaba parte de una UEC. En el primero de los casos, la Cooperativa recuperará la plena potestad sobre el derecho de uso de la vivienda e iniciará los procedimientos establecidos para otorgar un nuevo derecho de uso sobre el mismo a una socia o socio expectante. En caso de que la transmisión del capital se dé dentro de una unidad de convivencia, la Cooperativa y la unidad de convivencia establecerán las nuevas condiciones del contrato de cesión de derechos de uso de la vivienda, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Régimen interno.

11.4. En caso de no poder transmitir la aportación al capital a un socio titular de un derecho de uso sobre otra vivienda o a las personas que constan en la UEC, la socia o socio interesado en transmitir su aportación a la Cooperativa deberá causar baja voluntaria como tal de la Cooperativa y se extinguirá su derecho de uso sobre la vivienda, recuperando la Cooperativa la plena potestad sobre el mismo y aplicándose las condiciones económicas de la baja voluntaria que se regulan en estos Estatutos.

El Consejo Rector de la Cooperativa pondrá a disposición de las socias y socios expectantes o de terceras personas la posibilidad de adquirir el derecho

de uso sobre la vivienda disponible y los interesados deberán solicitar su incorporación como socias de la Cooperativa, que se regirá por las normas de incorporación previstas en estos Estatutos. Los títulos transmitidos por parte de la socia o socio en la Cooperativa debido a su baja serán adquiridos por parte de la nueva socia o socio que se incorpore.

11.5. En caso de muerte, los herederos o herederas no reciben en herencia la condición de socio o socia ni el derecho de uso sobre la vivienda, sino sólo el derecho a recuperar el capital social aportado a la Cooperativa para la persona difunta. Si quieren ser socias o socios deberán cumplir los requisitos para serlo y así lo deberán solicitar al Consejo Rector de la Cooperativa, de acuerdo con lo previsto en estos Estatutos.

Artículo 12. Baja de las personas socias

Cualquier socia o socio destinataria de un derecho de uso sobre una vivienda se puede dar de baja de la Cooperativa voluntariamente, haciendo la notificación por escrito al Consejo Rector con seis meses de antelación. En cuanto al resto de figuras sociales, el plazo que se establece es de 2 meses. La inobservancia del preaviso se considera baja no justificada.

Artículo 13. Baja justificada

13.1. La baja se considera justificada:

- a) Siempre que el socio lo solicite cumpliendo el plazo de preaviso mencionado en el artículo anterior.
- b) En el caso de modificación de las circunstancias personales del socio destinataria de un derecho de uso que impidan, a pesar de la necesidad de la vivienda, hacer frente a los pagos pendientes de liquidar.
- c) En el caso de incremento considerable del coste total de la vivienda, como consecuencia de acuerdos de mejoras tomados por la Asamblea General con los que la persona socia destinataria de un derecho de uso de una vivienda de la cooperativa no haya sido conforme. Si es así, la socia o socio debe enviar la solicitud de baja al Consejo Rector dentro de los dos meses siguientes a la toma de dichos acuerdos.

13.2. Todos los demás casos de baja de una socia o socio, sea cual sea su tipología, que no figuran en el apartado 1 de este artículo, se consideran baja no justificada, salvo que el Consejo Rector, dadas las circunstancias del caso, determine otra cosa.

13.3. Cuando una socia o socio destinatario de un derecho de uso sobre una vivienda se da de baja voluntariamente de la Cooperativa pierde el derecho de uso sobre la vivienda que le fue asignado.

13.4. La socia o socio que cause baja, sea cual sea su tipología, debe liquidar todas sus obligaciones económicas con la Cooperativa y tiene derecho a recuperar sus aportaciones, obligatorias y voluntarias, al capital social, de acuerdo con lo previsto en la Ley, sin perjuicio de que el Consejo Rector de la sociedad cooperativa pueda rechazar el retorno de sus aportaciones voluntarias de forma incondicional.

Artículo 14. Baja obligatoria

14.1. El Consejo Rector, según lo dispuesto en la Ley 12/2015, de 9 de julio, de Cooperativas de Cataluña, debe causar baja obligatoriamente las personas socias que pierdan los requisitos objetivos, exigidos por estos estatutos, para formar parte de la cooperativa o para llevar a cabo actividad cooperativizada.

Esta baja siempre tendrá la consideración de baja justificada.

El Consejo Rector también tiene la potestad de pasar a persona socia colaboradora a aquella socia o socio dado de baja, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en estos estatutos para las personas socias colaboradoras, así como lo que disponga la Ley 12/2015, de 9 de julio, de Cooperativas de Cataluña.

Artículo 15. Consecuencias económicas de la baja

15.1. Al producirse la baja de una persona socia, esta o quien la suceda tiene derecho a:

a) El reembolso de sus aportaciones, voluntarias y obligatorias, al capital social. Sin perjuicio, que el Consejo Rector de la sociedad cooperativa pueda rechazar incondicionalmente el retorno de las aportaciones voluntarias.

15.2. En caso de producirse la baja de una persona socia titular de un derecho de uso de una vivienda de la cooperativa, esta o quien la suceda tiene, además, los siguientes derechos:

a) La devolución de los fondos entregados para financiar el pago del coste de la vivienda, el local o el elemento que le ha sido asignado, siempre y cuando formen parte del capital social imputable a la socia o socio que se da de baja.

b) La restitución del valor de las mejoras extraordinarias efectuadas a la vivienda sobre el que tenía el derecho de uso, valorado por el Consejo Rector, siguiendo los criterios que se establezcan en el Reglamento de Régimen Interno.

15.3. Para cualquier tipología de persona socia, en base a los resultados del ejercicio económico en que se produzca la baja y de la imputación de resultados que le sea atribuible, se procederá en el plazo de un mes, a contar desde de la aprobación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio, a fijar el importe definitivo del reembolso de sus aportaciones al capital social. El Consejo Rector puede fijar provisionalmente este importe antes de la aprobación de las cuentas y, en su caso, autorizar algún reembolso a cuenta del definitivo.

15.4. Del importe definitivo del reembolso resultante, de acuerdo con el párrafo anterior, se harán las siguientes deducciones, cuando procedan:

- Todas aquellas cantidades que la persona socia deba a la cooperativa, por cualquier concepto.

- Hasta un 20% por baja no justificada y, en el caso de baja por expulsión, el Consejo Rector puede aplicar una deducción de hasta el 30%, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14 de estos Estatutos.

- Las responsabilidades que le puedan ser imputadas y cuantificadas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16 de estos Estatutos.

- Las pérdidas no compensadas de ejercicios anteriores, y las provisiones de pérdidas del ejercicio en curso que haya que regularizar una vez cerrado. En cualquier caso, las pérdidas imputables a las aportaciones voluntarias realizadas por las socias y socios colaboradores no podrán superar en ningún caso el 25% de su importe, de acuerdo con lo previsto en el artículo 28.3 c) de estos Estatutos.

Artículo 16. Responsabilidad de las socias y socios ante la Cooperativa por sus obligaciones sociales

16.1. La responsabilidad patrimonial de las socias y socios por las obligaciones sociales tendrá el carácter de mancomunada simple y se limitará al importe de la aportación al capital social suscrito, esté este desembolsado o no.

16.2. Las personas que son socias y que se den de baja de la Cooperativa, una vez fijado el importe de las aportaciones que se deben reembolsar, siguen siendo responsables ante la Cooperativa durante cinco años por las obligaciones contraídas por aquella anterioridad a la fecha de la pérdida de su condición de persona socia, hasta el límite del importe percibido en concepto de reembolso de sus aportaciones al capital social.

16.3. Sin perjuicio de otros tipos de responsabilidades que les sean imputables, y en caso de que el importe del capital social de la persona socia fuera insuficiente para responder, las socias y socios responden ante la Cooperativa con su patrimonio personal, presente o futuro, del incumplimiento o cumplimiento defectuoso de las obligaciones sociales contraídas por la persona socia hacia la sociedad cooperativa.

Artículo 17. Faltas de los socios y socias

Las faltas cometidas por los socios y socias, según la importancia, la trascendencia y la intencionalidad, se clasifican en muy graves, graves y leves. Para lo no establecido aquí, se decidirá la tipificación de las faltas leves en los órganos de gobierno de la Cooperativa, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Régimen Interno.

Artículo 18. Faltas muy graves

Son faltas muy graves:

- a) Especular con la vivienda cedida por la Cooperativa.
- b) Utilizar, por parte de una socia o socio, los capitales comunes o la firma social para negocios particulares.
- c) Incumplir las obligaciones sociales, perjudicando la Cooperativa.
- d) No aportar los fondos precisados para la financiación de las edificaciones y servicios, para la amortización de préstamos o para el abono de los intereses de los mismos, así como para hacer frente a los gastos comunes de administración.
- e) Incumplir, por parte de la socia o socio que posea el derecho de uso, las obligaciones referidas al uso de la vivienda, establecidas en el título de

adjudicación de derecho de uso, lo descrito en estos Estatutos o en el Reglamento de Régimen Interno de la Cooperativa, así como los acuerdos tomados por la Asamblea General.

f) Incumplir reiteradamente las obligaciones económicas.

g) Falsificar documentos, firmas, sellos o similares, relevantes para la relación de la Cooperativa con terceras personas, o utilizarlos para fines no acordadas por los órganos de gobierno de la Cooperativa.

h) Actuar para dañar o minusvalorar el patrimonio de la Cooperativa, sea dentro de una vivienda como en los espacios comunes.

i) Comportarse con desconsideración en las relaciones con las otras socias y socios.

Artículo 19. Faltas graves

Son faltas graves:

a) No aceptar, sin causa justificada a juicio del Consejo Rector o de la Asamblea General, los cargos o las funciones para los que la persona socia haya sido escogida.

b) Incumplir preceptos estatutarios o llevar a cabo actividad o dejar de hacerla que suponga un perjuicio para la Cooperativa.

c) No asistir, injustificadamente, a las Asambleas Generales convocadas debidamente, siempre que ello suponga la no presencia de la persona socia a la mitad de las celebradas en dos ejercicios seguidos.

Artículo 20. Faltas leves

Son faltas leves:

a) No asistir de manera no justificada, por primera vez, a las sesiones de la Asamblea General debidamente convocada.

b) Incumplir los acuerdos o las instrucciones dados válidamente por los órganos competentes.

Artículo 21. Sanciones

Las faltas muy graves se sancionan con alguna o varias de las siguientes opciones:

a) Las sanciones establecidas para las faltas graves.

b) Una multa de hasta 6.000 euros, sin perjuicio de tener que resarcir a la Cooperativa por los daños causados.

c) La inhabilitación para ejercer cargos en los órganos sociales hasta cinco años.

d) La expulsión.

Las faltas graves se sancionan con alguna o varias de las siguientes opciones:

a) Las sanciones establecidas para las faltas leves.

b) La suspensión del derecho a ejercer cargos en los órganos sociales hasta un año.

c) Una multa de hasta 3.000 euros, sin perjuicio de tener que resarcir a la Cooperativa por los daños causados.

Las faltas leves se sancionarán con alguna o varias de las siguientes opciones:

a) Una amonestación por escrito.

b) Una amonestación verbal.

Artículo 22. Procedimiento sancionador

Corresponde al Consejo Rector la potestad sancionadora, previa instrucción del correspondiente expediente sancionador y con la audiencia del interesado en un plazo de dos semanas. El Consejo Rector debe emitir un acuerdo resultante del expediente sancionador dentro de un plazo de un mes contado desde la notificación de la persona expedientada.

Contra las sanciones por faltas leves, graves o muy graves se puede interponer un recurso ante la Asamblea General en el plazo de un mes, que cuenta desde la notificación de la sanción. El plazo máximo para que la Asamblea General resuelva el recurso es de seis meses, que cuentan desde la fecha de la interposición.

En cualquier caso, el acuerdo de sanción o, en su caso, la ratificación de este acuerdo por parte de la Asamblea General, puede ser impugnado en el plazo de un mes, que cuenta desde la notificación, acuerdo con el trámite procesal de impugnación de acuerdos sociales establecido por la Ley.

En los casos de expulsión a aplicar lo previsto en la Ley y el Reglamento de Régimen interno.

CAPÍTULO III. DEL RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 23. Capital social

23.1. El capital social está constituido por las aportaciones de las socias y socios, obligatorias y voluntarias, que se acreditarán mediante títulos nominativos. Los títulos de la Cooperativa tienen un valor de 100 € (cien euros) cada uno.

23.2. Para convertirse en socias y socios destinatarios de un derecho de uso deben desembolsar una aportación mínima obligatoria inicial que corresponde a la compra de dos títulos, con un valor total de € 200.00 (doscientos euros).

23.3. La aportación mínima obligatoria inicial para convertirse en socia o socio consumidor o usuario se corresponde a la compra de un título, con un valor de 100,00 € (cien euros).

23.4. La aportación mínima obligatoria inicial para convertirse en socia o socio colaborador se corresponde a la compra de un título, con un valor de 100,00 € (cien euros).

23.5. La aportación mínima obligatoria inicial para convertirse en socia o socio expectante se corresponde a la compra de un título, con un valor de 100,00 € (cien euros).

23.6. Las aportaciones para convertirse en socia o socio deben desembolsar de la forma que establece la Ley.

23.7. Las especificidades de las aportaciones voluntarias al capital social se regulan en el reglamento de régimen interno.

23.8. En Consejo Rector, según mandato de la Asamblea General para la mayoría de los dos tercios, puede desestimar el retorno de las aportaciones al capital social en caso de baja de la persona socia o la devolución de sus aportaciones voluntarias en cualquier caso, sin perjuicio de que se pueda pactar su regreso por acuerdo entre las partes.

23.9. Se pueden acumular en una misma persona diferentes tipologías de socio, pero requerirá que se satisfagan las aportaciones al capital social asociadas a cada tipología acumulada.

23:10. Se establece un capital social mínimo de 3.400 € (tres mil cuatrocientos euros), que debe estar íntegramente suscrito y desembolsado.

23:11. Las aportaciones obligatorias al capital social no se remuneran ni dan ningún tipo de interés, sin perjuicio de que se puedan actualizar. Las aportaciones voluntarias sí pueden ser remuneradas, siguiendo lo establecido en el artículo 25 de los presentes Estatutos.

Artículo 24. Aportaciones obligatorias

La Asamblea General, por mayoría de las dos terceras partes de los votos asistentes, puede establecer la exigencia de nuevas aportaciones obligatorias, fijando su cuantía, plazos y las condiciones de su desembolso. Las motivaciones de estas nuevas aportaciones pueden ser diversas, pero irán principalmente vinculadas a las aportaciones iniciales necesarias para iniciar el proceso de acceso a una vivienda, especificado en el artículo 10 de estos Estatutos. Las socias y socios que hayan realizado aportaciones voluntarias pueden aplicarlas para atender las aportaciones obligatorias.

La socia o socio que no desembolse las aportaciones en los plazos establecidos incurrirá en mora, y verá suspendidos de sus derechos políticos y económicos. Si una vez que la Cooperativa le requiera el desembolso de la aportación debida más el interés legal, pasan 30 días sin que se haya hecho efectiva, el Consejo Rector podrá abrir el procedimiento sancionador por falta muy grave hasta la expulsión.

Las socias o socios disconformes con el acuerdo de exigencia de nuevas aportaciones obligatorias, que hayan votado en contra y que hayan hecho constar expresamente en acta que se oponen, así como las socias o socios que por causa justificada no hayan podido asistir a la Asamblea General, tienen derecho a obtener, si lo piden en el plazo de un mes tras el acuerdo de la Asamblea General de la obligación de aportar nuevas aportaciones obligatorias, la baja por esta causa, que será calificada como baja voluntaria justificada. En este supuesto, no se exigirá hacer efectivas las aportaciones acordadas.

Las socias o socios colaboradores o expectantes disconformes con el acuerdo de exigencia de nuevas aportaciones obligatorias que hayan votado en contra y que hayan hecho constar expresamente en acta que se oponen, no quedarán

vinculados por el acuerdo y no se 'ls exigirán las nuevas aportaciones obligatorias.

Artículo 25. Aportaciones voluntarias

La Asamblea General puede acordar la admisión de aportaciones voluntarias al capital social, que deben ser desembolsadas en el plazo y condiciones que establezca el acuerdo de admisión.

El interés a pagar por las aportaciones voluntarias al capital social vendrá determinado en el Acuerdo de Admisión, pero en ningún caso podrán ser superiores a las establecidas para mantener la condición de Cooperativa sin ánimo de lucro.

Artículo 26. Otras aportaciones

Se contempla la posibilidad de que la Cooperativa admita otros tipos de aportaciones de capital. Deberán ser aceptadas en Asamblea General, que deberá establecer las condiciones de retorno, los intereses a asumir y los plazos.

Artículo 27. Aplicación de los excedentes

27.1. En la determinación de los excedentes se deben tener en cuenta, además de las normas generales, las específicas previstas en la ley.

27.2. En la aplicación de los excedentes provenientes de la actividad de vivienda por parte de la cooperativa, se seguirá lo establecido en la Ley 12/2015, de 9 de julio, de Cooperativas de Cataluña referido a las cooperativas de vivienda.

Una vez aplicados los excedentes provenientes de la actividad de vivienda a las dotaciones al fondo de reserva obligatorio, según lo establecido en el artículo 124 de la Ley 12/2015, de 9 de julio, de Cooperativas de Cataluña, la Cooperativa destinará la totalidad de los excedentes restantes a los fondos de reserva voluntarios, de carácter irrepartible entre las socias y socios, previstos en los Estatutos sociales, dando cumplimiento a lo establecido para las cooperativas sin ánimo de lucro.

27.3. En la aplicación de los excedentes provenientes de la actividad de consumo y uso, 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, deben destinarse, al menos, los siguientes porcentajes:

- a) En el fondo de reserva obligatorio, con el fin de contribuir a la consolidación económica de la cooperativa, se destinará, como mínimo, el 30% de los excedentes netos.
- b) En el fondo de educación y promoción cooperativa hay que destinar, como mínimo, el 10% de los excedentes netos de cada ejercicio.
- c) los fondos de reserva voluntarios establecidos por la Asamblea General deberá destinar la totalidad del resto de excedentes, siguiendo, en todo caso, lo

establecido para las cooperativas sin ánimo de lucro en la Ley 12/2015, de 9 de julio, de Cooperativas de Cataluña.

27.4. Los excedentes extracooperativos provenientes de la actividad de consumo, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores y antes del Impuesto sobre Sociedades, se destinará al menos el 50% al fondo de reserva obligatorio.

27.5. Los excedentes cooperativos y los beneficios extracooperativos disponibles provenientes de la actividad de consumo de la cooperativa, una vez satisfechos los impuestos exigibles, se aplicarán de la siguiente manera:

a) En la dotación de fondos de reserva voluntarios de carácter irrepatriable, siguiendo en todo caso lo establecido para las cooperativas sin ánimo de lucro en la Ley 12/2015, de 9 de julio, de Cooperativas de Cataluña.

b) La parte del resultado de la regularización del balance que no se haya destinado al fondo de reserva obligatorio, la Cooperativa la ha de aplicar, en uno o más ejercicios, conforme al acuerdo de la Asamblea General, a el incremento de los fondos de reserva voluntarios y irrepatriables, respetando las limitaciones que la normativa reguladora sobre actualización de balances establezca sobre la disponibilidad.

Artículo 28. Imputación de pérdidas

28.1. De acuerdo con lo establecido en la Ley 12/2015, de 9 de julio, de Cooperativas de Cataluña, no pueden considerarse en ningún caso pérdidas los incrementos de costes que se produzcan durante el proceso de realización del proyecto.

28.2. Para la imputación de pérdidas será válido imputarse a una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros resultados positivos, dentro del plazo máximo que permita la ley.

28.3. En todo caso, en la imputación de las pérdidas, ya sean cooperativas o extracooperativas, la Cooperativa se regirá por las siguientes normas:

a) Hasta el 50% de las pérdidas se puede imputar al fondo de reserva obligatorio. Cuando para la imputación de pérdidas se haya utilizado el fondo de reserva obligatorio, total o parcialmente, no se procederá a la aplicación, la imputación o el reparto de retornos cooperativos u otros resultados positivos repatriables hasta que este fondo haya alcanzado el nivel anterior a su utilización.

b) Se pueden imputar a los fondos de reserva voluntarios la totalidad de las pérdidas.

c) La cuantía no compensada con los fondos obligatorios y voluntarios se imputará, en primer lugar, a las socias y socios que desarrollan la actividad cooperativizada, proporcionalmente a su participación en esta actividad. Si esta actividad es inferior a la que, como mínimo, cada persona socia está obligada a llevar a cabo de acuerdo con lo establecido para cada tipología de persona

socia, la imputación de las pérdidas mencionadas se efectuará en proporción al actividad cooperativizada mínima obligatoria.

En segundo lugar, las pérdidas imputables a las aportaciones voluntarias realizadas por las socias y socios colaboradores no podrán superar, en ningún caso, el 25% del importe correspondiente a las mismas.

d) Para el caso de que, efectuadas las correspondientes imputaciones de acuerdo con los apartados anteriores, no se cubrieran las pérdidas en su totalidad, las restantes se imputarán, de forma mancomunada, a las socias y socios destinatarias del derecho de uso, previo acuerdo por mayoría de dos terceras partes de la Asamblea General.

En este supuesto, las socias y socios podrán acordar, por mayoría de dos terceras partes, otorgar los correspondientes avales mancomunados con el fin de cubrir la totalidad de las pérdidas que, de acuerdo con lo anterior, no hayan podido ser imputadas.

28.4. Las pérdidas imputadas a cada persona socia a satisfacer directamente, dentro del ejercicio económico siguiente al ejercicio en que se hayan producido, mediante deducciones en las aportaciones al capital social.

28.5. Las pérdidas que, una vez pasado el plazo, queden sin compensar deben ser satisfechas directamente por la persona socia en el plazo de un mes hasta el límite de sus aportaciones a capital, a menos que se insta a la quiebra o acuerda el incremento de aportaciones sociales, sin perjuicio de lo previsto en la Ley 12/2015, de 9 de julio, de Cooperativas de Cataluña.

Artículo 29. Cuotas de ingreso y cuotas periódicas

La Asamblea General de la Cooperativa puede establecer cuotas de ingreso y cuotas periódicas a pagar por todas las socias y socios titulares del derecho de uso de una vivienda, los cuales estarán obligados a satisfacerlas, según lo establecido por la Ley 12/2015, de 9 de julio, de Cooperativas de Cataluña.

Las cuotas periódicas se establecen para el uso de la vivienda asignado, mientras que las cuotas de ingreso tendrán la finalidad de restituir el valor de las mejoras extraordinarias efectuadas a la vivienda sobre el que se adquiera el derecho de uso .

Asimismo, la Asamblea General también podrá establecer cuotas extraordinarias, destinadas a cubrir pérdidas extraordinarias derivadas de la actividad cooperativizada, con las limitaciones previstas en estos Estatutos y en la Ley 12/2015, de 9 de julio, de Cooperativas de Cataluña.

Se podrán establecer cuotas regulares, ordinarias o extraordinarias, para dotar al Fondo Mutuoal o el Fondo Colectivo de Acceso a la Vivienda.

En ningún caso las cuotas formarán parte del capital social ni serán reintegrables.

Artículo 30. Cierre del ejercicio

El ejercicio económico de la Cooperativa queda cerrado el 31 de diciembre de cada año.

Artículo 31. Fondo de reserva obligatorio

31.1. El fondo de reserva obligatorio no puede repartirse entre los socios y socias, y tiene la finalidad de consolidar económicamente la sociedad.

31.2. El fondo de reserva obligatorio está constituido por:

- a) La aplicación de los excedentes cooperativos y los beneficios extracooperativos, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley y el artículo 24 de estos Estatutos.
- b) Las deducciones sobre las aportaciones obligatorias en caso de baja injustificada o expulsión de los socios o socias.
- c) Las cuotas de ingreso o periódicas.

Artículo 32. Fondo de reserva voluntarios: el Fondo Colectivo de Acceso a la Vivienda y el Fondo Mutua.

32.1. La Cooperativa puede establecer fondos de reserva voluntarios, que en todo caso tendrán la consideración de irrepantibles, para dar cumplimiento a lo establecido para las cooperativas sin ánimo de lucro. Su función es la de consolidar los fondos propios de la cooperativa, tanto para garantizar la consecución de su objeto social como para cubrir las pérdidas que puedan producirse en el desarrollo de la actividad.

32.2. La Cooperativa denomina Fondo Colectivo de Acceso a la Vivienda al fondo de reserva voluntario de carácter irrepantible entre las socias y socios consustancial a las cooperativas sin ánimo de lucro y de iniciativa social.

La función de este fondo, aparte del de cubrir las pérdidas derivadas de la actividad de la cooperativa, es la de cubrir las necesidades de financiación para llevar a cabo las promociones de viviendas en régimen de cesión de uso o por la rehabilitación o edificación de viviendas de su titularidad.

Este fondo tiene que venir a complementar las funciones previstas en el artículo 124.3 de la Ley 12/2015, de 9 de julio, de Cooperativas de Cataluña, por el fondo de reserva obligatorio de las cooperativas de viviendas.

32.3. El Fondo Colectivo de Acceso a la Vivienda está constituido por:

- a) La totalidad de los excedentes, una vez dotados los fondos obligatorios, como Cooperativa sin ánimo de lucro.
- b) Las cuotas extraordinarias o periódicas debidamente aprobadas por la Asamblea General, de acuerdo con lo previsto en el artículo 29 de estos Estatutos.
- c) Las cantidades que las personas socias aporten con la voluntad y compromiso de colaborar con la consecución del objeto social de la Cooperativa descrito en el artículo 2 de estos Estatutos, sin que éstas, en ningún caso, puedan tener la consideración de aportaciones al capital social o sean retornables.

32.4. La Cooperativa, por mayoría de dos terceras partes de los votos de la Asamblea General, podrá establecer otro fondo de reserva voluntario y de carácter irrepantible entre las personas socias: el Fondo Mutua.

Este fondo debe permitir desarrollar la acción mutua y de apoyo mutuo en el conjunto de la Cooperativa y de su actividad. El funcionamiento de este fondo se regulará en el Reglamento de Régimen Interno.

El Fondo Mutuo se constituirá con las cuotas, extraordinarias o periódicas, debidamente aprobadas por la Asamblea General, de acuerdo con lo previsto en el artículo 29 de estos Estatutos.

32.5. En caso de pérdidas derivadas de la actividad que se cubran con los fondos de reserva voluntarios, la Asamblea General establecerá las cantidades que se le imputarán a cada uno de los fondos existentes.

Artículo 33. Fondo de educación y promoción cooperativa

33.1. El fondo de educación y promoción cooperativa se destina a:

- a) La formación de las personas socias y de los trabajadores en los principios y las técnicas cooperativas, empresariales, económicas y profesionales.
- b) La promoción de las relaciones intercooperativas y la difusión del cooperativismo.
- c) La atención a objetivos de incidencia social y de lucha contra la exclusión social.
- d) El pago de las cuotas de la federación a la que pertenece, en su caso, la Cooperativa.
- e) Las acciones para garantizar políticas desde una perspectiva de equidad de género y de fomento de la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

33.2. La dotación del fondo de educación y promoción cooperativas puede ser aportada bajo cualquier título, total o parcialmente, a una federación de cooperativas, a cooperativas de segundo grado ya entidades públicas o privadas que tengan por objeto la realización de fines propios de esta reserva .

33.3. El fondo de educación y promoción cooperativa, que es irrepartible entre las personas socias y es inembargable, se constituye con:

- a) Los porcentajes sobre los excedentes cooperativos y los beneficios extracooperativos, de acuerdo con la Ley 15/2015, de 9 de julio, de Cooperativas de Cataluña, y con el artículo 24 de estos Estatutos.
- b) Las sanciones de carácter económico que, por vía disciplinaria, la Cooperativa imponga a las socias o socios.
- c) Las subvenciones, donaciones y todo tipo de ayuda recibida de las socias o socios, o de terceras personas para el cumplimiento de los fines propios de este fondo.

33.4. La Asamblea General debe fijar las líneas básicas de aplicación del fondo de educación y promoción cooperativa, cuyas dotaciones se deben figurar en el pasivo del balance separadamente de otras partidas.

CAPÍTULO IV. DEL GOBIERNO, LA GESTIÓN Y LA REPRESENTACIÓN DE LA COOPERATIVA

Artículo 34. Asamblea General. Convocatoria de la Asamblea General ordinaria y extraordinaria

La Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, debe ser convocada por el Consejo Rector mediante un anuncio en el domicilio social y, además, mediante un escrito a cada uno de las socias y socios, que también se puede hacer por medios telemáticos. La notificación se hará con una antelación mínima de 15 días y máxima de 30 respecto a la fecha de celebración.

La Cooperativa podrá tener una web corporativa a los efectos de publicidad y comunicación, tal como establece la Ley 12/2015, de 9 de julio, de Cooperativas de Cataluña.

Tanto la creación como la supresión de la web corporativa deberá ser acordada por la Asamblea General de la Cooperativa. Asimismo, en la convocatoria de la Asamblea General, la creación o supresión de la web corporativa deben figurar expresamente en

el orden del día de la reunión. No obstante lo anterior, la modificación y el traslado de la web de la cooperativa son competencia del Consejo Rector de la Cooperativa.

En caso de que la cooperativa tenga web corporativa, podrá llevar a cabo las comunicaciones entre la cooperativa y sus socias y socios, incluida la remisión de documentos, solicitudes e información, por medios electrónicos, siempre que la socia o el socio haya aceptado, mediante el consentimiento expreso, las comunicaciones por medios electrónicos.

Para llevar a cabo las comunicaciones, la Cooperativa deberá habilitar, a través de la web corporativa, el correspondiente dispositivo de contacto, que permita acreditar de forma fehaciente la fecha de la recepción y el contenido de los mensajes electrónicos intercambiados entre la Cooperativa y las sus socias y socios, respetando la legislación aplicable en materia de protección de datos de carácter personal.

Sin embargo, cuando las socias y socios reciban la notificación de que se ha publicado determinada información en la web corporativa, y éstos no accedan para ver el contenido, se les tendrá por notificados a los efectos oportunos.

Para posibilitar las votaciones por procedimientos telemáticos, la cooperativa deberá habilitar, a través de la web corporativa, el correspondiente dispositivo de contacto de las socias y socios con la cooperativa que permita, en todo caso, acreditar su identidad y la ejercicio del voto.

La convocatoria de Asamblea General, tanto la que se anuncie en el domicilio social como la notificada a cada una de las socias y socios, debe expresar con claridad los puntos siguientes: orden del día; lugar, día y hora de la reunión; primera y segunda convocatoria.

La Asamblea General ordinaria se reunirá necesariamente una vez al año, dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio económico.

El Consejo Rector puede convocar una Asamblea General extraordinaria siempre que lo considere conveniente para los intereses de la Cooperativa. Igualmente, la convocará cuando lo solicite la Intervención de Cuentas o bien un grupo de socias y socios que represente, como mínimo, el 10% de todos los votos sociales.

Si el Consejo Rector no convoca la Asamblea General, en sesión ordinaria o extraordinaria, en los casos en que es obligatorio hacerlo, cualquier socia o socio puede presentar una solicitud de convocatoria al órgano judicial competente por razón del domicilio social de la Cooperativa, en los términos establecidos por la Ley 12/2015, de 9 de julio, de Cooperativas de Cataluña.

34.1. La Asamblea General de la cooperativa es el órgano de expresión de la voluntad social y sus acuerdos son obligatorios para todas las personas socias.

34.2. En su seno se puede debatir y decidir sobre cualquier materia de la cooperativa que no haya sido atribuida expresamente a otro órgano social.

34.3. En cualquier caso, el acuerdo de la Asamblea General es necesario en los actos señalados en la Ley 12/2015, de 9 de julio, de Cooperativas de Cataluña, y en las siguientes materias, que afectan al conjunto de las personas socias:

a) La decisión sobre la existencia o no de causa justificada por parte de las personas socias para no aceptar los cargos sociales para que han sido elegidos.

b) Resolución de recursos contra los acuerdos del Consejo Rector relativos tanto a la admisión como la denegación de admisión de personas socias a la sociedad cooperativa, ya las sanciones por faltas leves, graves o muy graves, así como contra los acuerdos de la Asamblea de fase y de la Junta de fase.

c) Ratificar la formalización realizada por el Consejo Rector de los contratos de obra, suministros, y arrendamientos de servicios que integren criterios ambientales, sociales y éticos.

d) Determinar la política general de la sociedad cooperativa.

e) De acuerdo con lo que establece la Ley, se considerará modificación sustancial de la estructura económica organizativa o funcional de la Cooperativa, entre otros que así se puedan calificar para la Asamblea General, las siguientes:

- Las modificaciones en la estructura económica de la sociedad cooperativa que conlleven 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 por la asamblea general ordinaria.

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

- Las modificaciones de la estructura organizativa de los órganos sociales no previstas en los estatutos.

34.4. Materias que afectan exclusivamente a las personas socias destinatarias de un derecho de uso:

a) Adquisición de la propiedad o constitución de cualquier otro derecho sobre suelos o inmuebles que vayan a formar parte del patrimonio de la cooperativa.

b) Explotación y gestión del servicio de interés general de abastecimiento de viviendas destinadas a políticas sociales en cualquiera de las formas de gestión

del servicio público admitidas en derecho y que le haya sido adjudicada como cooperativa de viviendas sin ánimo de lucro.

c) Concertación de todo tipo de auxilios y ayudas económicas públicas y privadas, suscripción de seguros de crédito y caución, fianzas de terceros, avales públicos o privados, préstamos con o sin garantía hipotecaria sobre la propiedad o derechos constituidos sobre el edificio de viviendas cooperativas, y aceptación de donaciones públicas y privadas.

d) Posibilidad de establecer "aportaciones mínimas voluntarias iniciales" y "aportaciones mínimas voluntarias periódicas" relacionadas con la forma de pago de la "aportación de uso" de las personas socias destinatarias de un derecho de uso, así como " cuotas de ingreso y / o periódicas "a satisfacer por las personas socias destinatarias del derecho de uso.

e) La posibilidad de aprobar el contrato-tipo del derecho de uso de las viviendas cooperativas.

f) Establecer las condiciones en los nuevos otorgamientos de derecho de uso, especificadas en el artículo 10 de estos Estatutos.

g) Otorgar el derecho de uso de las viviendas cooperativas y de los locales u otras dependencias no destinadas a viviendas.

h) Acordar obras de mejora en las viviendas cooperativas.

e) Aprobar o modificar especificidades del reglamento de Régimen Interno que afecten a las personas socias destinatarias del derecho de uso y de las UEC.

34.5. Materias que afectan exclusivamente a las personas socias colaboradoras:

a)La aprobación y modificación, en su caso, de un convenio de colaboración con la persona socia colaboradora para su incorporación a la sociedad cooperativa, tal como se hace referencia en el artículo 5.3 de estos estatutos.

34.6. Materias que afectan exclusivamente a los socios expectantes:

a) Adquisición de la propiedad o constitución de cualquier otro derecho sobre suelos o inmuebles que vayan a formar parte del patrimonio de la cooperativa.

b) La posibilidad de aprobar el contrato-tipo del derecho de uso de las viviendas cooperativas.

c) Establecer las condiciones en los nuevos otorgamientos de derecho de uso, especificadas en el artículo 10.1 de estos Estatutos.

34.7. Materias que afectan exclusivamente a las personas socias consumidoras y usuarias

a)La decisión sobre los proveedores de bienes y servicios para la cooperativa, así como el negociado de sus condiciones.

Artículo 35. Del voto por representante a la Asamblea General

En las materias que afectan al conjunto de las personas socias se realizará una votación interna entre las diferentes tipologías de socias y socios y su decisión se trasladará a la Asamblea General con la siguiente ponderación de voto:

- a) 60% de las personas socias destinatarias de un derecho de uso y de las UEC.
- b) 30% de las personas socias colaboradoras y las expectantes.
- c) 10% de las personas socias consumidoras y usuarias.

En las materias que exclusivamente afecten a una de las diferentes tipologías de personas socias, cada socio tiene derecho a un voto en la Asamblea General, con las limitaciones establecidas por la legislación vigente en cuanto a la ponderación de voto entre las personas socias que desarrollan la actividad cooperativizada y las socias y socios colaboradores.

Este derecho puede ejercerse mediante representación. La representación debe ser escrita y expresa para una sesión concreta y la admisión la hace la Presidencia de la Asamblea General al comienzo de la sesión. No se podrán acumular en una de las socias o socios de la Cooperativa más de un voto delegado.

Artículo 36. Adopción de acuerdos

La Asamblea General adopta los acuerdos con el voto favorable de las dos terceras partes de los votos sociales asistentes en todos los casos. En caso de bloqueo de una decisión, después de dos convocatorias se podrá aplicar una mayoría simple en la votación.

Los asuntos a tratar en la Asamblea General no pueden ser otros que los fijados previamente a la orden del día. Se exceptúan las siguientes cuestiones:

- a) Convocatoria de una nueva Asamblea General.
- b) Realización de la censura de cuentas por parte de miembros de la Cooperativa o de una persona externa.
- c) Ejercicio de la acción de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector o la revocación de algún cargo social.

En cuanto a la ratificación de las sanciones que hayan sido objeto de recurso, se aplicará lo que establece la Ley.

Artículo 37. Organización funcional interna

La organización funcional interna de la Cooperativa se fijará mediante un Reglamento de Régimen Interno, que deberá ser aprobado por la Asamblea General, y del que se deberá garantizar que cada persona socia posea una copia.

Artículo 38. El Consejo Rector

El Consejo Rector es el órgano de representación y gobierno de la sociedad. Es competente para establecer las directrices generales de actuación, con subordinación a la política fijada por la Asamblea General.

La Presidencia de la Cooperativa tiene atribuida, en nombre del Consejo Rector, la representación de la Sociedad Cooperativa y la presidencia de sus órganos.

Los cargos del Consejo Rector —Presidencia, Secretaría, Tesorería y Vocalías— tienen poder de representación de la Cooperativa ante terceras personas.

El Consejo Rector de la Cooperativa tendrá amplias facultades para llevar a cabo la administración.

Se pueden otorgar, por acuerdo de la Asamblea General, poderes de gestión y administración a miembros del Consejo Rector, en los términos que regule el Reglamento de Régimen Interno.

Artículo 39. Composición del Consejo Rector

39.1. El Consejo Rector se compone de: Presidencia, Secretaría, Tesorería y seis Vocales. Estos cargos deben ser ejercidos por personas diferentes.

39.2. A fin de garantizar la representatividad de las diferentes tipologías de socias y socios, los cargos serán distribuidos de la siguiente manera:

- Seis representantes de las socias y socios habitantes destinatarios del derecho de uso. El cargo de Presidencia, siempre será ostentando por una socia o socio destinatario del derecho de uso.
- Dos representantes de las socias y socios consumidores y usuarios,
- Un representante de las socias y socios colaboradores.

Todos los cargos serán elegidos entre las socias y los socios de la Cooperativa en votación secreta por la Asamblea General y por el procedimiento siguiente:

- a) Presentación de candidaturas.
- b) Explicación por los candidatos o candidatas de las cuestiones que consideren oportunas para plantear su elección.
- c) Elección del candidato o candidata por votación secreta.

La Asamblea General podrá escoger igualmente como miembro del Consejo Rector, cualquier socia o socio de la Cooperativa, aunque no haya presentado candidatura.

En cualquier caso, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 10 de la Ley 12/2015, de 9 de julio, de Cooperativas de Cataluña, la Cooperativa debe garantizar la igualdad de trato y de oportunidades entre las mujeres y los hombres que forman parte, y por tanto, que queden representados de manera proporcional en los cargos de la cooperativa.

Artículo 40. Duración, renovación, obligatoriedad y gratuidad del cargo de miembro del Consejo Rector

El cargo de miembro del Consejo Rector tiene una duración de dos años.

El ejercicio del cargo de miembro del Consejo Rector es obligatorio, salvo reelección o de otra causa justa, y no da derecho a retribución. Sin embargo, los gastos y los perjuicios que ocasione el ejercicio de este cargo deben ser compensados por la Cooperativa en los términos que establezca la Asamblea General. En ningún caso la compensación puede suponer unos ingresos anuales por persona superiores a los correspondientes a su cuota periódica para la cesión de uso de la vivienda que ocupa.

Artículo 41. Funcionamiento del Consejo Rector

El Consejo Rector se reunirá con carácter ordinario al menos una vez cada seis meses. Las convocatorias se harán según los mismos procedimientos que el de la Asamblea General, y se podrán hacer tantas como se consideren necesarias para garantizar que los mandatos de la Asamblea General se llevan a cabo en tiempo y forma.

Las deliberaciones del Consejo Rector sólo son válidas si asiste a la reunión más de la mitad de sus componentes.

Se admite que un miembro del Consejo Rector represente a otro. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros del Consejo Rector presentes y representados.

Artículo 42. Presidencia, Secretaría y Tesorería

La Presidencia del Consejo Rector, que lo es a la vez de la Cooperativa, preside las reuniones de los órganos sociales con las facultades propias del cargo. Las facultades que le son propias son:

- a) Ostentar la representación legal de la Cooperativa y actuar en nombre de la Sociedad ante terceras personas.
- b) Velar por la ejecución de los acuerdos del Consejo Rector.
- c) Llevar la firma social y visar actos y certificaciones.

A la Secretaría le corresponden las siguientes facultades:

- a) Llevar y custodiar los libros de Registro de Socios y de Aportaciones Sociales, así como las actas de la Asamblea General y el Consejo Rector.
- b) Entregar certificaciones autorizadas con la firma de la Presidencia, con referencias a los libros y documentos sociales.
- c) Hacer las notificaciones que se desprendan de los acuerdos adoptados en la Asamblea General y al Consejo Rector.

En la Tesorería le corresponden las siguientes facultades:

- a) Custodiar los fondos de la Cooperativa y responder de las cantidades de las que se haya hecho cargo.
- b) Custodiar y llevar los libros de contabilidad.
- c) Comunicar inmediatamente al Consejo Rector cualquier irregularidad que se produzca en cuanto a cobros, pagos y, en general, de la gestión económica de la Cooperativa

Artículo 43. Intervención de cuentas

Cuando la cooperativa tenga más de 15 personas socias, la Asamblea General ha de escoger y nombrar, de entre ellas, a tres personas que ostenten el cargo de Intervención de Cuentas, que tendrán que ejercer durante dos años. Cuando la cooperativa tenga menos de 15 personas socias, la Asamblea General nombrará sólo a una persona para el cargo.

El ejercicio del cargo de Intervención de Cuentas no tiene ninguna remuneración asociada.

Artículo 44. Delegación de facultades del Consejo Rector

El Consejo Rector puede delegar las facultades referidas al tráfico empresarial ordinario de la Cooperativa en uno de sus miembros, en más de uno, en comisiones delegadas surgidas del mismo o en una figura de Coordinación, requiriendo esta delegación el voto favorable del 70% de los miembros del Consejo Rector. En todo caso, el Consejo Rector conservará las facultades de:

- a) Fijar las directrices generales de actuación en la gestión de la Cooperativa, en relación a la política establecida por la Asamblea General.
- b) Controlar de forma permanente y directa la gestión empresarial que ha sido delegada.
- c) Presentar a la Asamblea General una memoria explicativa de la gestión, el estado de cuentas y la propuesta de aplicación de resultados.
- d) Autorizar la prestación de avales o fianzas a favor de otras personas.

Artículo 45. Coordinación

La Cooperativa podrá dotarse de una persona que ejerza el cargo de Coordinación y de una estructura de gestión y administrativa para la gestión de los asuntos relativos al giro o tráfico normal de la Cooperativa. Su nombramiento y separación es competencia de la Asamblea General, que le otorgará los poderes necesarios para la gestión de los asuntos de la Cooperativa, sin que sea en detrimento de las facultades estatutarias del Consejo Rector, y sin perjuicio de lo establecido por la Ley. Siempre que se den las condiciones, y por decisión de la Asamblea General, las personas que formen esta estructura profesional se podrán incorporar total o parcialmente como socias o socios trabajadores de la Cooperativa, siendo obligatoria la modificación de estos Estatutos, a fin y efecto de regular sus derechos y deberes, así como su presencia en los órganos sociales o sus aportaciones al capital social.

Artículo 46. Incompatibilidades y prohibiciones a los cargos del Consejo Rector y Coordinación

No pueden ser miembros del Consejo Rector ni ejercer el cargo de Coordinación:

- a) Las personas al servicio de la Administración pública que tienen a su cargo funciones que se relacionan directamente con las actividades propias de la Cooperativa.
- b) Las personas menores de edad.
- c) Las personas que ejercen actividades que impliquen una competencia a las actividades propias de la Cooperativa, a menos que la Asamblea General lo autorice expresamente.

Son incompatibles entre sí los cargos de miembro del Consejo Rector y de Coordinación o parte de la estructura profesional.

Artículo 47. Conflictos de intereses: contratos entre los miembros del Consejo Rector y la Cooperativa

Cuando la Cooperativa deba obligarse con cualquier miembro del Consejo Rector o con una persona que esté emparentada hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, lo deberá autorizar la Asamblea General, excepto en el caso de que la persona emparentada tenga la condición de socia.

Las personas en las que concurra la situación de conflicto de intereses no podrán formar parte de la votación correspondiente. El contrato estipulado sin dicha autorización será anulable excepto si se procede a su ratificación por parte de la Asamblea General. Quedan a salvo, en todo caso, los derechos adquiridos por terceros de buena fe.

CAPÍTULO V. MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS, FUSIÓN, ESCISIÓN, TRANSFORMACIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 48. Modificación de los Estatutos Sociales

La Asamblea General adoptará los acuerdos por la modificación de los Estatutos Sociales con una mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados.

Para la inscripción en el Registro de Cooperativas de la modificación de los Estatutos Sociales se deberá acompañar la solicitud de inscripción con el Certificado del Acta correspondiente elevada a Escritura Pública.

Artículo 49. Fusión de la Cooperativa

La fusión con una o más cooperativas sólo se podrá llevar a cabo si los objetos sociales de las sociedades no sólo no son incompatibles sino que se encuentran en sintonía. El acuerdo de fusión deberá ser adoptado por las Asambleas Generales de cada una de las cooperativas que participen, de acuerdo con el proyecto de fusión. Este acuerdo deberá ser tomado con un mínimo de las dos terceras partes de los votos presentes y representados.

Una vez adoptado el acuerdo de fusión, se deberá publicar en el DOGC y en un diario de gran difusión en el territorio donde tengan su domicilio social cada una de las cooperativas participantes en la fusión.

En cuanto al procedimiento, los requisitos y los efectos de la fusión, se regirán por lo establecido en la Ley

Artículo 50. Escisión de la Cooperativa

La fusión puede implicar, en su caso, la disolución sin liquidación de la Cooperativa, previa división de todo su patrimonio, o de una parte de éste, en dos o más partes, cada una de las cuales se ha de traspasar en bloque a entidades de nueva creación o deberá ser absorbida por otras entidades ya existentes.

Una Cooperativa también puede ceder su patrimonio sin disolución ni liquidación, traspasando en bloque una o más partes a otras entidades no cooperativas, casos en los que se aplicará la ley.

Artículo 51. Disolución y liquidación

La disolución de la Cooperativa deberá aprobar por la Asamblea General, con el voto favorable de dos terceras partes de los asistentes, presentes y representados.

Son causas de disolución de la Cooperativa:

- a) La finalización del objeto social o la imposibilidad de realizarlo.
- b) La voluntad de las socias y socios.
- c) La reducción del número de socias y socios por debajo del mínimo legalmente necesario para constituir la Cooperativa, si se mantiene durante más de un año.
- d) La reducción del capital social por debajo del mínimo legalmente establecido en la Ley o en estos Estatutos, si se mantiene durante más de 6 meses.
- e) La fusión y la escisión a que hace referencia la Ley.
- f) El concurso o la quiebra.
- g) Cualquier otra causa establecida en la Ley.

Artículo 52. Nombramiento de los liquidadores

La Asamblea que acuerde la disolución de la Cooperativa deberá nombrar los liquidadores, en número impar, preferentemente entre las socias y socios. Si nadie quiere aceptar el cargo, se procederá al nombramiento de personas físicas o jurídicas que no sean socias.

Si la Asamblea no nombra liquidadores, los miembros del Consejo Rector adquieren automáticamente esta condición.

En el período de liquidación se deben seguir cumpliendo las disposiciones legales y estatutarias aplicables al régimen de las Asambleas Generales. Los liquidadores nombrados deben dar informes de la liquidación y el balance correspondiente para que la Asamblea General los apruebe, y están sometidos al mismo régimen de responsabilidad que la Ley establezca para el Consejo Rector.

Son competencias de los liquidadores:

- a) Suscribir, junto con el Consejo Rector, el inventario y el balance de la Cooperativa en el momento de iniciar sus funciones, referidos al día en que se inicia la liquidación.
- b) Llevar y custodiar los libros y correspondencia de la sociedad y velar por la integridad de su patrimonio.
- c) Llevar a cabo las operaciones comerciales pendientes y todas las que sean necesarias para hacer efectiva la liquidación de la Cooperativa.
- d) Enajenar los bienes sociales.
- e) Reclamar y percibir los créditos y los dividendos pasivos al inicio de la liquidación.
- f) Concertar las transacciones y los compromisos que convengan a los intereses de la liquidación.

- g) Pagar a los acreedores y las socias y socios, de acuerdo con lo establecido por la Ley.
- h) Representar a la Cooperativa por el cumplimiento de los fines mencionados en este artículo.

En todo caso, los liquidadores deben respetar las competencias de la Asamblea General establecidas por la Ley y, en cuanto a su gestión, están sometidos al control y fiscalización de la Asamblea General.

CAPÍTULO VI. COMPROMISO DE PARTICIPACIÓN INTERCOOPERATIVAS Y DE FOMENTO DE LA FORMACIÓN Y LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Artículo 53. Criterios para determinar el compromiso de participación intercooperativa y de fomento de la formación

53.1. Se debe trabajar preferentemente mediante organizaciones cooperativas con las entidades públicas o privadas comprometidas con los fines y el objeto de la Cooperativa enumeradas en el artículo 2 de estos Estatutos. Se priorizará en las relaciones comerciales o financieras los tratos con empresas cooperativas y de la economía social, estando la Cooperativa comprometida con la creación de un mercado social en Cataluña.

53.2. Cuando lo ratifique la Asamblea General, la Cooperativa se inscribirá a alguna federación de cooperativas o entidad representativa que agrupe aquellas cooperativas que, como esta, establezcan un modelo de cooperativa de viviendas en régimen de cesión de uso.

53.3. La Cooperativa se compromete en la reproducción y réplica del modelo de las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso por todas partes, así como de las prácticas de cooperación social y de los procesos comunitarios en general. El compromiso se toma respecto al archivo de la Cooperativa, en la dinamización de la extensión del modelo y en la aplicación de los Fondos de Promoción.

Artículo 54. Resolución de conflictos

La Cooperativa se compromete a buscar los mecanismos más adecuados en todo momento por una resolución responsable y comprometida de los conflictos que puedan darse tanto entre las personas socias de la cooperativa, sean estas constituyentes de una misma unidad de convivencia o no, como aquellos que puedan ocurrir entre personas socias con la Cooperativa o de ésta con terceros.

Podrá nombrar comisiones de resolución de conflictos, que podrán contar con el apoyo o asesoramiento necesario en cuanto a la mediación en conflictos u otros métodos para su resolución.

CAPÍTULO VII. DE LAS VOLUNTARIAS Y VOLUNTARIOS DE LA COOPERATIVA

Artículo 55. Grupo de voluntarias y voluntarios.

55.1. La cooperativa podrá acordar incorporar miembros en condición de voluntarias y voluntarios para llevar a cabo funciones de colaboración para la realización del objeto social de la cooperativa, de acuerdo con lo previsto en la Ley 15/2015, de 9 de julio, de Cooperativas de Cataluña. para las cooperativas de iniciativa social y sin ánimo de lucro, y de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Régimen Interno.

55.2. En el supuesto de acoger voluntarias y voluntarios, la cooperativa deberá acordarse mediante la aprobación de la Asamblea General convocada al efecto y será necesario el acuerdo aprobado por mayoría simple.

55.3. Podrán ser voluntarias y voluntarios de la cooperativa las personas físicas mayores de edad que así lo soliciten por escrito y que hayan firmado el documento de compromiso con la cooperativa.

55.4. Para poder crear este grupo de voluntarias y voluntarios, la Cooperativa elaborará un Proyecto de Voluntariado, con el fin de garantizar y regular la relación entre la cooperativa y las voluntarias y voluntarios. Entre otros, el Proyecto de Voluntariado deberá contener:

- a) Los criterios y la metodología que se seguirá para decidir si una persona puede desarrollar tareas de voluntaria o voluntario dentro de la cooperativa.
- b) La definición de los perfiles de las personas voluntarias que necesite la Cooperativa, estableciendo cuáles son sus funciones y los términos de su colaboración con la Cooperativa.
- c) Definir el ámbito de actuación del grupo de personas voluntarias de la Cooperativa.
- d) Los derechos y deberes que las personas voluntarias tienen con la entidad y viceversa.
- e) Las condiciones y la forma en que se finalizará este compromiso.
- f) Todo lo que se acuerde por la Asamblea General, de acuerdo con la normativa reguladora específica en materia de voluntariado.

55.5. Las voluntarias y voluntarios de la cooperativa podrán participar, con voz y sin voto, en las Asambleas Generales a los que se les haya convocado debidamente. Asimismo, podrán designar un representante entre el conjunto de voluntarias y voluntarios para que los represente en las reuniones del Consejo Rector, con voz y sin voto.