



ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD COOPERATIVA DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO

CAPÍTULO I. BASES DE LA SOCIEDAD/DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Denominación y Régimen general

Artículo 2. Domicilio Social

Artículo 3. Ámbito territorial

Artículo 4. Objeto social

CAPÍTULO II. LAS PERSONAS SOCIAS

Artículo 5. Personas que pueden ser socias

Artículo 6. Adquisición de la condición de socia

Artículo 7. Procedimiento de admisión

Artículo 8. Obligaciones de las personas socias

Artículo 9. Derechos de las personas socias

Artículo 10. Derecho de información

Artículo 11. Baja voluntaria

Artículo 12. Baja forzosa

Artículo 13. Normas de disciplina social: Faltas

Artículo 14. Sanciones y prescripción

Artículo 15. Órgano sancionador y procedimiento

Artículo 16. Expulsión

CAPÍTULO III. ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

Sección Primera - La Asamblea General

Artículo 17. Composición, clases y competencia

Artículo 18. Convocatoria de la Asamblea General



[Artículo 19. Constitución y funcionamiento de la Asamblea](#)

[Artículo 20. Derecho de voto y adopción de acuerdos](#)

[Artículo 21. Junta Especial de personas socias y Asamblea General por delegadas](#)

[Artículo 22. Impugnación de acuerdos sociales](#)

[Sección Segunda - El Consejo Rector](#)

[Artículo 23. Naturaleza y competencia](#)

[Artículo 24. Composición y funciones](#)

[Artículo 25 . Elección, duración, cese y vacantes](#)

[Artículo 26 . Funcionamiento del Consejo Rector](#)

[Artículo 27 . Incapacidades e incompatibilidades](#)

[Artículo 28 . Responsabilidad de las personas miembros del Consejo Rector](#)

[Artículo 29 . Impugnación de los acuerdos](#)

[Sección Tercera - De la Intervención y Auditoría Externa](#)

[Artículo 30 . Nombramiento de personas interventoras](#)

[Artículo 31 . Funciones. Informe de las cuentas anuales](#)

[Artículo 32 . Auditoría externa](#)

[CAPITULO IV. RÉGIMEN ECONÓMICO](#)

[Artículo 33. Responsabilidad](#)

[Artículo 34. Capital Social](#)

[Artículo 35. Aportaciones obligatorias](#)

[Artículo 36. Aportaciones y cuota de ingreso de las nuevas personas socias](#)

[Artículo 37. Aportaciones Voluntarias](#)

[Artículo 38. Intereses](#)

[Artículo 39. Transmisión de las aportaciones de las personas socias.](#)

[Artículo 40 . Financiación que no integra el Capital Social](#)

[Artículo 41 . Reembolso de las aportaciones](#)

[Artículo 42 . Gastos](#)

[Artículo 43 . Imputación de los excedentes del ejercicio económico](#)

[Artículo 44 . Imputación de pérdidas](#)

[Artículo 45 . Fondo de Reserva obligatorio](#)

[Artículo 46. Fondo de Reserva voluntario](#)

[Artículo 47 . Fondo de Educación y Promoción](#)

[Artículo 48. Fondo solidario](#)

[Artículo 49 . Ejercicio económico. Cuentas anuales](#)

[CAPITULO V . DE LOS LIBROS Y CONTABILIDAD](#)

[Artículo 50 . Documentación social](#)

[CAPITULO VI . DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN](#)

[Artículo 51 . Disolución de la Cooperativa](#)

[Artículo 52 . Liquidación, adjudicación del haber social y extinción de la Cooperativa](#)

[CAPITULO VII . CONSTRUCCIÓN POR FASES O PROMOCIONES](#)



[Artículo 53 .Promociones inmobiliarias en distintas fases](#)

[Artículo 54 . Régimen económico](#)

CAPITULO VIII . RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO

[Artículo 55 . Régimen de cesión de uso](#)

[Artículo 56. Duración del derecho de uso](#)

[Artículo 57 . Otorgamiento de la cesión de uso](#)

[Artículo 58 . Derechos y obligaciones de las personas socias con derecho de uso de viviendas](#)

[Artículo 59 . Derechos y obligaciones de la cooperativa en relación con las viviendas cedidas a las personas socias](#)

[Artículo 60 . Transmisión de los derechos de uso](#)

[Artículo 61 . Extinción del derecho de uso](#)

CAPÍTULO IX . DISPOSICIÓN FINAL

[Artículo 62.](#)

CAPÍTULO I. BASES DE LA SOCIEDAD/DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Denominación y Régimen general

Con la denominación de A COBIJO EN ZARAGOZA SOCIEDAD COOPERATIVA se constituye una Sociedad Cooperativa de Viviendas, dotada de plena personalidad jurídica, sujeta a las disposiciones del Decreto Legislativo 2/2014, de 29 de Agosto, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón. La Sociedad se constituye por tiempo ilimitado.

Artículo 2. Domicilio Social

1.- El domicilio social de la Cooperativa se establece en Zaragoza, Calle Doctor Palomar, 30, 4ºB, 50002.



2.- El domicilio social podrá ser trasladado dentro del mismo término municipal por acuerdo del Consejo Rector. Se formalizará conforme a lo establecido en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, y deberá presentarse para su inscripción en el Registro de Cooperativas en el plazo de treinta días hábiles contados a partir del siguiente al que se adoptó el acuerdo.

3.- Para trasladar el domicilio social fuera del término municipal en el que antes estaba situado se seguirán las normas establecidas en el artículo 63 del citado texto refundido de la Ley para la modificación de Estatutos y el procedimiento señalado en el párrafo anterior para su formalización.

Artículo 3. Ámbito territorial

El ámbito territorial, dentro del cual la Cooperativa puede desarrollar actividades cooperativizadas con sus socios o personas socias, es el correspondiente a la Comunidad Autónoma de Aragón, sin perjuicio de que para completar y mejorar sus fines, puedan realizar actividades y tener relaciones con terceras personas fuera de la Comunidad Autónoma.

Artículo 4. Objeto social

1.- El objeto de esta Sociedad Cooperativa consiste en procurar, para sus personas socias, viviendas o alojamientos, edificaciones e instalaciones complementarias; en mejorar, conservar y administrar dichos inmuebles y los elementos comunes; y en crear y prestar los servicios correspondientes a sus finalidad, desarrollando viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso destinadas a buscar una forma satisfactoria de cobijo para las personas socias.

Concretamente, los fines de la cooperativa son:

- A. Mejorar el acceso a la vivienda mediante un nuevo modelo de acceso no especulativo según el cual la propiedad de la vivienda recae en la cooperativa, y sus cooperativistas disponen del derecho de uso indefinido de cada uno de los espacios privados y de las partes comunes.
- B. Trabajar por conseguir una financiación ética y solidaria para los proyectos que se emprendan.



- C. Retirar del mercado inmobiliario inmuebles y solares, para así acabar con la especulación inmobiliaria.
- D. Fomentar la autogestión, la participación y la codecisión en el diseño, la construcción, la gestión y el mantenimiento de la vivienda, eliminando costes de intermediarios y fomentando una implicación activa de las usuarias y usuarios.
- E. Fomentar la interrelación en los espacios comunes para desarrollar actividades lúdicas, comerciales, de cuidados compartidos o de servicios que enriquezcan la convivencia social, respeten el medio ambiente y cubran carencias de servicios para la comunidad.
- F. Dar prioridad al aspecto ambiental económicamente alcanzable a través de una vivienda de diseño pasivo o de bajo consumo energético y generación local, descentralizada y autogestionada de energía renovable. Y, en el mismo sentido, fomentar durante la vida de la vivienda la consecución de ciclos locales y cerrados de energía, agua y residuos.
- G. Fomentar y participar en redes con otras organizaciones para promover los fines anteriores.

2.- El objeto social de esta cooperativa de vivienda con cesión de uso es la promoción de viviendas, mediante la rehabilitación de edificios ya construidos o la construcción de viviendas sostenibles, para adjudicar su uso a las socias y socios. Además, es objeto de la cooperativa la conservación y administración de dichas viviendas y de los locales, elementos, zonas, edificaciones públicas 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 la propietaria de la vivienda y las personas socias dispongan de un derecho de uso sobre ella, con el objetivo y las finalidades que se han enumerado en el párrafo anterior.

3.- La Cooperativa podrá contratar los servicios de asesoramiento, asistencia técnica o la gestión, al objeto de desarrollar plenamente su objeto social, de acuerdo con lo establecido en el artículo 85.1 y 3 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón y 17.9 de estos Estatutos.

4.- El sistema de adjudicación o distribución entre las personas socias de las viviendas construidas por la Cooperativa, se acordará en Asamblea General.

5.- El uso y disfrute de las viviendas podrán ser adjudicados o cedidos a las personas socias mediante cualquier título admitido en derecho.

6.- La Cooperativa podrá enajenar o arrendar a terceras personas no socias los locales o cualquier otra edificación complementaria de sus propiedad, destinándose los importes obtenidos en estas operaciones a la minoración del coste de las viviendas y anejos vinculados para las personas socias.



7.- La adquisición del suelo, o edificio o conjunto de edificios a rehabilitar, sobre el que hay de desarrollarse cada promoción o fase de viviendas, deberá tener lugar dentro del plazo máximo de tres años contando desde la inscripción de la Cooperativa, sección o fase en el Registro de Cooperativas.

8.- Las obras de edificación se iniciarán dentro del plazo máximo de cinco años desde la fecha de puesta a disposición del suelo de esta cooperativa por cualquier título admitido en derecho.

9.- Los plazos contenidos en los apartados 7 y 8 anteriores, podrán prorrogarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 85.7 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

CAPÍTULO II. LAS PERSONAS SOCIAS

Artículo 5. Personas que pueden ser socias

Podrán ser personas socias de esta cooperativa las personas físicas mayores de edad que muestren conformidad con el objeto social descrito en el artículo 4 de estos Estatutos. Varias personas interesadas en la consecución como titulares de derecho de uso de una sola vivienda podrán adquirir la condición simultánea de personas socias, con derecho a expresar un único voto, haciéndolo constar así en su especial inscripción como tales, constituyendo la Unidad Efectiva de Convivencia (UEC) y respondiendo solidariamente de las obligaciones como personas socias. Simultáneamente, una misma persona no podrá ser titular de derecho de uso de más de una vivienda de promoción cooperativa. La excepción a este principio que se contiene en el artículo 84.4 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, se aplicará únicamente cuando no lo impida la normativa específica que regule el tipo de viviendas que promueva la cooperativa.

Se contemplan los siguientes tipos de personas socias:

1.- Personas socias destinatarias del derecho de uso: Los titulares de un derecho de uso de una vivienda cooperativa 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.



2.- Personas socias excedentes: Son socias y socios excedentes las personas que, temporalmente y por causa justificada, han dejado de llevar a cabo la actividad cooperativizada en la cooperativa. Las personas socias excedentes tienen los derechos y los deberes siguientes:

- A. Solicitar la excedencia en el Consejo Rector con un periodo de tres meses de antelación. El Consejo Rector deberá pronunciarse en el plazo de un mes.
- B. La excedencia puede tener una duración máxima de un año prorrogable a otro.
- C. Los motivos para una resolución favorable serán: cuidado de hijas/os, motivos familiares, formación y proyectos personales.
- D. Deberá tener una antigüedad mínima como persona socia de tres años.
- E. No se concederá la excedencia en caso de que esto dificulte el funcionamiento de la cooperativa.
- F. Tienen derecho de voz pero no de voto en la asamblea general.
- G. En ningún caso pueden ser miembros de los órganos rectores de la cooperativa.

3.- Personas socias colaboradoras: La Cooperativa podrá tener colaboradores, que podrán ser personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que colaboren en la consecución del objeto y las finalidades de la Cooperativa. No podrán disponer de un conjunto de votos que, sumados entre sí, representen más del treinta por ciento de la totalidad de los votos de los socios existentes en los órganos sociales de la cooperativa.

La Cooperativa abrirá un Libro de Registro de personas expectantes. Serán aquellas que se inscriban con voluntad de ser destinatarias de un derecho de uso de una vivienda cooperativo en el momento que esto sea posible y se den las circunstancias adecuadas.

El Consejo Rector de la sociedad cooperativa se encargará de controlar, custodiar y actualizar la lista de personas socias en cada una de las categorías señaladas en el presente artículo.

Artículo 6. Adquisición de la condición de socia

Para adquirir la condición de persona socia, será necesario cumplir todos los siguientes requisitos:

- A. El señalado en el artículo 5 de estos Estatutos.
- B. Estar incluido en la relación de promotores, que se expresa en la escritura de constitución de la sociedad, o ser admitido como persona socia.
- C. Suscribir y desembolsar las cantidades a las que se refiere el artículo 35 y 36 de estos Estatutos.
- D. Estar de acuerdo con el objeto social de la Cooperativa y con el Reglamento de Régimen interno que éste establezca.



- E. Comprometerse a no darse de baja voluntariamente de la cooperativa durante un mínimo de permanencia de tres años a contar desde su admisión.
- F. Aquellas personas que quieran ser socias titulares de la cooperativa y sean propietarias de una vivienda o se conviertan en propietarias cuando ya son socias, deberán alquilar esta vivienda 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.

Artículo 7. Procedimiento de admisión

1.- La persona interesada formulará la solicitud de admisión, por escrito, al Consejo Rector. El plazo de resolución será de un mes desde la solicitud. Transcurrido dicho plazo sin que el Consejo Rector haya resuelto, se entenderá denegada la admisión.

El alta será efectiva cuando la nueva persona socia 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.

2.- La denegación será motivada, no pudiendo ser discriminatoria ni fundamentarse en causas distintas a las señaladas en la ley o en los presentes Estatutos.

3.- Denegada la admisión, la solicitante podrá recurrir ante la Asamblea General, en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo del Consejo Rector o, en su caso, desde la terminación del plazo que éste tenía para resolver la solicitud de admisión.

El recurso deberá ser resuelto por la Asamblea General, en la primera reunión que se celebre, en votación secreta. Será preceptiva la audiencia previa de la persona interesada. La resolución será susceptible de recurso ante la Jurisdicción ordinaria.

Artículo 8. Obligaciones de las personas socias

1. Las personas socias, sea cual sea su tipología, tienen la obligación de:

- A. Hacer el desembolso de las aportaciones comprometidas.



- B. Asistir a las reuniones de las asambleas generales y de los demás órganos sociales de la Cooperativa.
- C. Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la Cooperativa.
- D. Participar en los servicios y actividades cooperativizadas que desarrolle la Cooperativa, en función de los proyectos de construcción o rehabilitación de edificios que promueva y de su vinculación con la Cooperativa, aportando con esta finalidad la cantidades económicas en la proporción que le corresponda, según la financiación de la promoción a que pertenezca.
- E. No dedicarse a actividades de competencia con las de la Cooperativa ni colaborar con quien las lleve a cabo, salvo que sean autorizadas expresamente por el Consejo Rector.
- F. Guardar secreto sobre los asuntos y datos de la Cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar los intereses sociales lícitos.
- G. Aceptar los cargos para los que fuesen elegidos, salvo causa justificada.
- H. Cumplir los demás deberes que resulten de preceptos legales y de estos estatutos

2.-Las personas socias destinatarias del derecho de uso tienen la obligación de:

- A. Utilizar la vivienda cedida en uso como residencia habitual.
- B. 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.
- C. No constituir cargas y gravámenes (por ejemplo, una hipoteca) sobre su derecho de uso sobre la vivienda cooperativa.
- D. 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.
- E. Utilizar de forma adecuada los sistemas de energía, agua, residuos, movilidad y eficiencia energética de la vivienda, de acuerdo con las finalidades de la cooperativa y el Reglamento de Régimen Interno.
- F. Conservar en buen estado el edificio y la vivienda cedida en uso y participar en las actividades de mantenimiento del edificio.
- G. La persona socia destinataria del derecho de uso abandonará la vivienda cooperativa en caso de baja.

Artículo 9. Derechos de las personas socias

1. Las personas socias, sea cual sea su tipología, tienen derecho a:

- A. Participar en la actividad económica y social de la Cooperativa, sin discriminación y de acuerdo con lo establecido en los estatutos.
- B. Participar, con voz y voto, en la toma de acuerdos en la Asamblea General y en los demás órganos de los que formen parte. Exceptuando a las personas socias



- excedentes, que tienen derecho de voz, pero no de voto en la Asamblea General.
- C. Elegir y ser elegidas para los cargos de los órganos de la cooperativa, excepto los casos marcados en el artículo 5 de estos Estatutos.
 - D. Exigir información en los términos legal y estatutariamente establecidos.
 - E. Cobrar los intereses que, en su caso, se fijen para las aportaciones sociales.
 - F. Recibir la liquidación de su aportación en caso de baja o disolución de la sociedad cooperativa.
 - G. Recibir copia del Reglamento de Régimen interno al entrar en la cooperativa
 - H. Cualesquiera otros previstos en el texto refundido de la Ley o en los Estatutos.

2. Las personas socias destinatarias del derecho de uso tienen derecho a:

- A. Utilizar la vivienda asignada por la Cooperativa, derecho limitado a una vivienda por persona socia o UEC, salvo las excepciones que la ley contemple.
- B. 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.
- C. Compartir la vivienda, tenga o no el conviviente la condición de socio, sin fines lucrativos o especulativos y con el consentimiento previo del Consejo Rector de la cooperativa.
- 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.
- E. Pasar a ser personas socias excedentes según los términos descritos en el artículo 5.3 de estos Estatutos.

3. Los derechos reconocidos de este artículo serán ejercitados de conformidad con las normas legales y estatutarias y los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales.

Artículo 10. Derecho de información

- 1.- Las personas socias recibirán, simultáneamente a su ingreso en la Cooperativa, un ejemplar de los Estatutos Sociales así como, si existiese, del Reglamento de Régimen Interno y de las modificaciones que se vayan introduciendo en los mismos.
- 2.- Las personas socias podrán examinar en el domicilio social, durante los 15 días anteriores a la celebración de la Asamblea General, los documentos contables a que se refiere el art. 56.2 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón y, en su caso, el informe sobre ellos emitido por la persona Interventora. Dentro de este plazo podrán formular, por escrito, las preguntas que estimen oportunas, que deberán ser contestadas en la Asamblea General, sin perjuicio de las interpelaciones verbales que puedan producirse en el transcurso de la misma.
- 3.- Toda persona socia podrá solicitar del Consejo Rector, por escrito, las aclaraciones o



informes que considere necesarios sobre cualquier aspecto del funcionamiento y resultados de la Cooperativa, que deberán ser contestados en la primera Asamblea General que se celebre, pasados 8 días desde su solicitud. El Consejo Rector no podrá negar dicha información, salvo que alegase motivadamente perjuicio para los intereses sociales. La negativa será recurrible ante dicha Asamblea General y su decisión podrá ser impugnada por la persona interesada en la forma establecida para los demás acuerdos sociales.

4.- En todo caso, el Consejo Rector deberá informar a las personas socias u órganos que las representen, al menos cada seis meses, y por el cauce que estime conveniente, de las principales variaciones socioeconómicas de la Cooperativa.

5.- Toda persona socia tiene libre acceso a los libros de registro de personas socias de la Cooperativa, así como al libro de actas de la Asamblea General. Si lo solicita, el Consejo Rector deberá proporcionarle copia certificada de los acuerdos adoptados en las Asambleas Generales, así como, previa solicitud, copia certificada de los acuerdos de la Asamblea General. Asimismo, el Consejo rector deberá proporcionar a la persona socia que lo solicite, copia certificada de los acuerdos del Consejo que le afecten, individual o particularmente.

6.- Asimismo, toda persona socia tiene derecho a que, si lo solicita del Consejo Rector, se le muestre y aclare el estado de su situación económica en relación con la Cooperativa.

Artículo 11. Baja voluntaria

1.- La persona socia puede darse de baja voluntariamente en la Cooperativa en cualquier momento, mediante preaviso por escrito al Consejo Rector que deberá enviarse con 3 meses de antelación. El plazo de preaviso habrá de observarse incluso una vez transcurrido el plazo mínimo de permanencia. La fecha de la baja, a efectos del cómputo del plazo señalado en el artículo 41 de estos Estatutos para el reembolso a la persona socia de sus aportaciones al capital social, se entenderá producida al término del plazo de preaviso.

2.- Se considerará como baja voluntaria no justificada:

- A. Cuando la persona socia incumpla el plazo de preaviso establecido en el apartado anterior, salvo que el Consejo Rector, atendiendo a las circunstancias del caso, acuerde motivadamente que es justificada.
- B. Cuando la persona socia incumpla las obligaciones establecidas en la Ley, en estos estatutos, en las normas de la promoción o en el contrato de incorporación a la misma, de forma que perjudique gravemente los intereses de la Cooperativa.
- C. Cuando la persona socia incumpla el plazo mínimo de permanencia exigido en el artículo 6 de estos estatutos, salvo que el Consejo Rector, atendiendo a las circunstancias del caso, acuerde motivadamente que es justificada.
- D. Cuando la persona socia realice actividades competitivas con las de la Cooperativa.



El incumplimiento del preaviso o del plazo de permanencia fijado de tres años en el art. 6. E) de los presentes Estatutos determinará la baja como no justificada a todos los efectos, salvo que el Consejo Rector, atendiendo las circunstancias del caso, acordara lo contrario. En todo caso, el Consejo podrá exigir el cumplimiento de dichos requisitos o bien una compensación por los daños, y perjuicios que su infracción haya ocasionado. El Consejo podrá exigir a la persona socia igualmente que participe en las actividades y servicios cooperativizados en los términos en que venía obligada, hasta el final del ejercicio económico o alternatively, hasta el final del periodo comprometido o, en su defecto, exigirle la correspondiente compensación por los daños y perjuicios que su infracción haya ocasionado.

3.- A su vez, cuando se produzca la prórroga de la actividad de la cooperativa, su fusión o escisión, el cambio de clase o la alteración sustancial del objeto social de aquélla, o la exigencia de nuevas y obligatorias aportaciones al capital gravemente onerosas, se considerará justificada la baja de la persona socia que haya votado en contra del acuerdo correspondiente o que, no habiendo asistido a la Asamblea General en la que se adoptó dicho acuerdo, exprese su disconformidad con el mismo en el plazo de un mes desde la celebración de aquélla. En el caso de transformación, se estará a lo previsto en el artículo 66 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

4.- Si la persona socia estuviese disconforme con el acuerdo del Consejo Rector sobre la calificación y efectos de su baja voluntaria, podrá impugnar dicho acuerdo de conformidad con lo establecido en el artículo 36 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, pudiendo también, si lo desea, recurrirlo previamente ante la Asamblea General en el plazo de cuarenta días desde que tuviera conocimiento del acuerdo. Si recurriese, la acción de impugnación caducará por el transcurso de tres meses desde la fecha del acuerdo de la Asamblea General.

Artículo 12. Baja forzosa

1.- Cesarán obligatoriamente como personas socias quienes pierdan los requisitos exigidos en estos Estatutos para formar parte de la Cooperativa.

2.- A la baja obligatoria derivada de la falta de desembolso en los plazos previstos de la aportación obligatoria mínima al capital social para ser persona socia, le serán de aplicación las normas contenidas en el número 4 del artículo 35 y concordantes de estos Estatutos.

3.- Si se incumple el plazo de permanencia mínimo de tres años en la cooperativa, ésta podrá exigir a la persona socia que participe en las actividades y servicios cooperativizados en los términos en que venía obligada, hasta el final del período comprometido o, si no tiene plazo, hasta el último día del ejercicio económico salvo, en su defecto, que se le exija la



correspondiente compensación por los daños y perjuicios que su infracción haya ocasionado.

4.- Si la persona socia estuviese disconforme con el acuerdo del Consejo Rector sobre la o calificación y efectos de su baja obligatoria, podrá impugnar dicho acuerdo de conformidad con lo establecido en el artículo anterior.

Artículo 13. Normas de disciplina social: Faltas

1.- Las personas socias podrán ser sancionadas por las faltas tipificadas en estos estatutos. Únicamente podrán imponerse a las personas socias las sanciones que, para cada clase de faltas, estén establecidas en ellos. Las faltas cometidas por las personas socias, atendiendo a su importancia, trascendencia e intencionalidad, se clasificaron como muy graves, graves y leves.

2.-Son faltas muy graves:

- A. El fraude en las aportaciones al capital social, o el fraude u ocultación de datos relevantes respecto de las condiciones y requisitos para ser persona socia o para recibir las prestaciones y servicios cooperativizados, así como la manifiesta desconsideración a las personas que rijan, representen o estén al servicio de la Cooperativa, que perjudiquen los intereses materiales o el prestigio social de la misma.
- B. La falsificación de documentos, firmas, estampillas, sellos, marcas, claves o datos análogos relevantes para la relación de la Cooperativa con sus personas socias o con terceras personas.
- C. La no participación en las actividades y servicios cooperativos, según lo establecido al respecto en el artículo 8 de estos Estatutos.
- D. Violar secretos de la Cooperativa que perjudiquen gravemente los intereses de la misma.
- E. La usurpación de funciones del Consejo Rector, de las personas que ejerzan la intervención o de cualquiera de sus miembros.
- F. El incumplimiento de las obligaciones económicas con la Cooperativa, por impago de cuotas o de aportaciones de capital.
- G. Prevalerse de la condición de persona socia para desarrollar actividades especulativas o contrarias a las leyes.
- H. Perturbar de forma muy grave la convivencia de la comunidad de usuarias del edificio.
- I. Incumplir reiteradamente el deber de conservación del edificio o de la vivienda cedida en uso.
- J. Reiteración de tres faltas graves en el plazo de un año.

3.-Son faltas graves:

- A. La inasistencia injustificada a las Asambleas Generales debidamente convocadas;



cuando la persona socia haya sido sancionada dos veces por falta leve, por no asistir a las reuniones de dicho órgano social en los últimos cinco años.

- B. Los malos tratos de palabra o de obra a otras personas socias 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.
- C. No aceptar, sin causa justificada, los cargos o las funciones para los que la persona socia haya sido elegida.
- D. Incumplir preceptos estatutarios o realizar actividad o dejar de hacerla, que suponga un perjuicio para la Cooperativa.
- E. Perturbar de forma grave la convivencia de la comunidad de usuarias del edificio.
- F. Incumplir el deber de conservación del edificio o de la vivienda cedida en uso.
- G. Incumplir las normas establecidas en el Reglamento de Régimen Interno de la Cooperativa.
- H. Reiteración de tres faltas leves en el plazo de un año.

4.-Son faltas leves:

- A. La falta de asistencia no justificada a las sesiones de la Asamblea General, o en su caso, en de las Juntas Preparatorias o de las Juntas Especiales a las que la persona socia fuese convocada en debida forma.
- B. La falta de consideración o respeto para con otra persona socia en actos sociales que hubiese motivado la queja del ofendido ante el Consejo Rector.
- C. La falta de notificación a quien ejerza la secretaría de la Cooperativa del cambio de domicilio de la persona socia, dentro de los dos meses desde que este hecho se produzca.
- D. No observar debidamente las instrucciones dictadas por los órganos competentes para el buen orden y desarrollo de las operaciones y actividades de la Cooperativa.
- E. Perturbar la convivencia de la comunidad de usuarias del edificio.

Artículo 14. Sanciones y prescripción

1.-Las faltas muy graves se sancionan con alguna de las siguientes opciones:

- A. Una multa de 3.001€ hasta 6.000€, sin perjuicio de la obligación de resarcir a la Cooperativa por daños causados.
- B. La inhabilitación para ejercer cargos en los órganos sociales hasta 5 años.
- C. La expulsión.
- D. Suspensión de asistencia a voz y voto de las Asambleas, de ser elector para los cargos sociales, o de utilizar los servicios de la cooperativa.

2.-Las faltas graves se sancionan con alguna de las siguientes opciones:

- A. La suspensión del derecho a ejercer cargos en los órganos sociales hasta un año



- B. Una multa de 50€ hasta 3.000€, sin perjuicio de la obligación de resarcir a la Cooperativa por daños y perjuicios causados
- C. Trabajos a la comunidad según marque el Reglamento de Régimen Interno para las faltas graves.

3.-Las faltas leves se sancionan con alguna de las siguientes opciones:

- A. Una amonestación por escrito
- B. Una amonestación verbal
- C. Trabajos a la comunidad según marque el Reglamento de Régimen Interno para las faltas leves.

4.- Las faltas muy graves prescribirán a los tres meses, las graves a los dos meses y las leves al mes, contados a partir de la fecha en que el Consejo Rector tuvo conocimiento de su comisión por constancia en acta y en todo caso a los doce meses de haberse cometido.

La prescripción se interrumpe por la incoación del procedimiento sancionador y corre de nuevo si en el plazo de cuatro meses no se dicta ni se notifica la resolución.

No obstante lo establecido en los párrafos anteriores de este número, cuando la sanción sea la de expulsión y la causa de ésta sea el encontrarse la persona socia al descubierto de sus obligaciones económicas, podrá acordarse su expulsión cualquiera que sea el tiempo transcurrido, salvo que la persona socia haya regularizado su situación.

Artículo 15. Órgano sancionador y procedimiento

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

2.- El procedimiento para sancionar faltas graves o muy graves se iniciará mediante acuerdo expreso del Consejo Rector. De dicho acuerdo quedará constancia en el acta de la reunión en que se adopte. En el acuerdo se harán constar los hechos, su tipificación como falta, la sanción que se propone, su motivación y el nombramiento de la persona que va a instruir el procedimiento. Éste habrá de ser un miembro del Consejo Rector u otra persona socia de la Cooperativa que no forme parte, en su caso, del Comité de Recursos o que por su implicación en los hechos objeto del procedimiento, parentesco o amistad o enemistad manifiesta, pudiera incurrir en causa de abstención o recusación. En caso de no encontrarse presente en la reunión la persona nombrada como instructora, se recabará previamente su consentimiento, que habrá de otorgarse en el plazo de tres días, salvo que por acuerdo previa se haya designado instructora o instructoras por turno para los procedimientos sancionadores que se inicien a lo largo del año. En las funciones de instrucción podrá ser asistido por un persona con tareas de secretaría, en cuyo caso será designada de la misma manera.



El contenido íntegro del acuerdo se notificará a la persona socia afectada mediante cualquier procedimiento que acredite fehacientemente su recepción completa. Ésta dispondrá de un plazo de veinte días naturales para alegar lo que estime oportuno en defensa de su derecho, contados a partir del día siguiente al de la notificación, así como para proponer o practicar las pruebas que estime oportunas.

Si lo desea, en el plazo de diez días naturales desde la notificación podrá solicitar que la audiencia se efectúe de forma presencial en el día y hora que el instructor del expediente le comunique.

Terminada la fase anterior, el Consejo Rector, en un plazo de quince días desde la finalización del fase precedente, a la vista de lo actuado, acordará imponer la sanción que proceda, que no podrá ser superior a la comunicada inicialmente a la persona socia infractora, o el sobreseimiento del procedimiento sin imponer sanción. Dicho acuerdo o resolución habrá de ser comunicado a la persona socia.

Durante la instrucción del procedimiento, el Consejo Rector podrá recabar los informes y asesoramiento que considere necesarios, en función de la naturaleza de la falta cometida. Como solución alternativa a tal procedimiento, en cualquier fase de la instrucción previa a su resolución la persona socia afectada podrá proponer que el procedimiento sancionatorio se someta a conciliación ante una persona mediadora ajena a la cooperativa. Si el Consejo Rector admite dicha mediación, quedarán en suspenso los hitos fijados en párrafos anteriores, y se abrirá plazo de cinco días naturales para la designación de mediadora, a elegir entre vista pública y por insaculación entre las que propongan ambas partes en esa fecha, salvo consenso unánime sobre una de las candidatas, y fijando en idéntica comunicación el día y hora para la vista de mediación, a celebrar en el término máximo de un mes desde la designación de mediadora. Los costes de dicha mediación serán sufragados por mitad e iguales partes, con abono anticipado de su precio. De existir acuerdo, se suscribirá y firmará el oportuno documento interpartes que fije sus términos, que tendrá carácter ejecutivo automático e inmediato. De no darse acuerdo, se reanudará el procedimiento suspendido en la fase en que quedó interrumpido.

3.- En el procedimiento para sancionar faltas leves será facultativo y no obligatorio el nombramiento de instructor, en cuyo caso la tramitación se efectuará directamente por el Consejo Rector. Se reducirán a la mitad los plazos para alegar y solicitar audiencia.

4.- El acuerdo del Consejo Rector que imponga la sanción por las referidas faltas graves o muy graves tiene carácter ejecutivo. Contra el referido acuerdo del Consejo Rector, la persona socia podrá recurrir ante la Asamblea General en el plazo de un mes desde su notificación. El recurso deberá incluirse como primer punto del orden del día de la primera que se celebre y se resolverá por votación secreta, previa audiencia de la persona interesada. En el caso de expulsión se estará a lo previsto en el artículo siguiente.

5.- Los acuerdos de sanción y en su caso de ratificación por la Asamblea General, pueden ser impugnados antes el órgano judicial correspondiente en el plazo de un mes desde su notificación, por el trámite procesal de impugnación previsto en el artículo 36 el Decreto Legislativo 2/2014, de 29 de agosto, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.



Artículo 16. Expulsión

- 1.- En todos los supuestos en que la sanción sea la de expulsión de la persona socia, sólo podrá ser acordada por el Consejo Rector por falta muy grave previo expediente instruido al efecto, y siguiendo el procedimiento previsto en el artículo anterior para las faltas muy graves, que habrá de resolverse en el plazo máximo de dos meses desde su iniciación.
- 2.- Contra el acuerdo del Consejo Rector, la persona socia podrá recurrir, en el plazo de un mes desde la notificación del mismo, ante la Asamblea General.
- 3.- Transcurrido el plazo para recurrir o ratificada la expulsión, el acuerdo será ejecutivo desde que sea comunicado a la persona socia en la asamblea o notificado de forma fehaciente.
- 4.- El acuerdo de expulsión podrá ser impugnado ante la Jurisdicción ordinaria en el plazo de un mes desde que adquiera carácter ejecutivo, según el procedimiento establecido para la impugnación de los acuerdos sociales.

CAPÍTULO III. ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

Sección Primera - La Asamblea General

Artículo 17. Composición, clases y competencia

- 1.- La Asamblea General, constituida válidamente, es la reunión de las personas socias para deliberar y tomar acuerdos, como órgano supremo de expresión de la voluntad social.
- 2.- Los acuerdos de la Asamblea General, adoptados conforme a las leyes y a estos Estatutos, obligan a todas las personas socias, incluso a las disidentes y a las que no hayan participado en la reunión.
- 3.- Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.
La Asamblea ordinaria se reunirá una vez al año, dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio económico, para examinar la gestión social, aprobar si procede las cuentas



anuales y decidir sobre la distribución de excedentes o imputación de pérdidas, así como sobre cualquier otro asunto incluido en el orden del día.

Todas las demás Asambleas Generales se considerarán extraordinarias.

No obstante lo anterior, la Asamblea se entenderá válidamente constituida, con carácter de universal, siempre que estén presentes la totalidad de las personas socias y acepten unánimemente su celebración y los asuntos a tratar, firmando todas ellas el acta. En ningún caso podrá nombrarse representante socia para una Asamblea General universal concreta, sin perjuicio de los poderes de representación que, con carácter general, aquélla otorgue o tenga otorgados.

4.- La Asamblea General puede debatir sobre cualquier asunto de interés de la cooperativa, pero sólo podrá decidir sobre cualquier materia incluida en el orden del día que no sea competencia exclusiva de otro órgano social.

5.- En todo caso su acuerdo será necesario en los siguientes puntos:

- A. Nombramiento y revocación de los miembros del Consejo Rector, de los Interventores y Liquidadores.
- B. Examen de la gestión social, aprobación de las cuentas anuales y de la distribución de excedentes o imputación de pérdidas.
- C. Establecimiento de nuevas aportaciones obligatorias y actualización de su valor.
- D. Emisión de obligaciones y otras formas de financiación
- E. Modificación de los Estatutos sociales
- F. Fusión, escisión, transformación y disolución de la Sociedad.
- G. Transmisión, por cualquier título, de la Cooperativa o parte de sus bienes que, por su importancia para los fines sociales, pueda modificar sustancialmente la estructura económica, organizativa o funcional de la misma.
- H. Creación de una Cooperativa de segundo o ulterior grado o de un consorcio y entidades similares y adhesión o separación a los mismos y la creación de sección de crédito en la cooperativa.
- I. Ejercicio de la acción de responsabilidad, en la forma legalmente establecida, contra los miembros del Consejo Rector, Interventores, Liquidadores y otros órganos con funciones delegadas que pudieran existir.
- J. Aprobación o modificación del Reglamento interno de la Cooperativa en su caso.
- K. La adquisición de suelo, la adquisición y rehabilitación o remodelación de edificio, la concreción de los productos inmobiliarios a promover, la contratación de los profesionales integrantes de la dirección facultativa del proyecto y la obra, la de los préstamos para la financiación de la promoción, la de la construcción del inmueble y, en su caso, la contratación de la empresa gestora de la cooperativa.
- L. Cualquiera otro que con tal carácter esté previsto legal o estatutariamente.

6.- También será preceptivo el acuerdo de la Asamblea General para establecer la política general de la Cooperativa, así como para todos los actos en que así lo establezca una norma legal o estos Estatutos.



7.- El acuerdo K del número 5 anterior deberá ser adoptado con carácter previo al otorgamiento de los respectivos contratos, con excepción de la adquisición de suelo de las administraciones públicas o sus entidades instrumentales, en los que será suficiente la autorización conferida al efecto por la Asamblea General o de sección o fase, en su caso, a favor del Consejo Rector.

8.- Las competencias que correspondan en exclusiva a la Asamblea General son indelegables, salvo las recogidas en los apartados G y H del número 5 de este artículo, que podrán ser delegadas por la propia Asamblea, estableciendo las bases y límites de la delegación así como la obligación del Consejo Rector de informar de su resultado en la siguiente Asamblea que se celebre.

9.- Si la cooperativa otorgase poderes de representación para el desarrollo de la gestión de la promoción, éstos serán expresos y conferidos por escrito. Constará expresamente en el poder la prohibición de que la persona apoderada nombre una sustituta, no admitiéndose cláusulas de irrevocabilidad del poder ni de exoneración de la responsabilidad que quien sea apoderada.

Artículo 18. Convocatoria de la Asamblea General

1.- La Asamblea General ordinaria será convocada por el Consejo Rector, al menos dentro de los seis meses siguientes a la fecha del cierre del ejercicio económico para examinar la gestión social, aprobar, si procede, las cuentas anuales y decidir sobre la distribución de excedentes o imputación de pérdidas en su caso, así como sobre cualquier otro asunto incluido en el orden del día. Si transcurra dicho plazo sin que tenga lugar la convocatoria, un veinte por ciento de las personas socias deberán instarla del Consejo Rector, en forma fehaciente, expresando en la solicitud los temas a tratar. Si éste no convoca dentro de los treinta días siguientes, cualquiera de las personas socias que haya instado al Consejo Rector podrá solicitar la convocatoria ante el Juez competente del domicilio social de la Cooperativa.

2.- La Asamblea General Extraordinaria se convocará a iniciativa del Consejo Rector, o a petición del veinte por ciento de las personas socias, o a solicitud de las personas Interventoras. A la petición o solicitud de Asamblea se acompañará el orden del día de la misma. Si el requerimiento de convocatoria no fuese atendido se seguirá el procedimiento expuesto para la Asamblea Ordinaria.

3.- La convocatoria de la Asamblea General deberá efectuarse mediante publicación en el tablón de anuncios del domicilio social de la Cooperativa. Se realizará igualmente por medios telemáticos. Todas las personas socias han de poder tener noticia de la convocatoria con una antelación mínima de 15 días naturales y máxima de 30 a la fecha prevista para su celebración.

4.- La convocatoria habrá de expresar con claridad los asuntos a tratar en el orden del día, el lugar, el día y la hora de la reunión en primera y segunda convocatoria. Entre ambas deberá



transcurrir, como mínimo, media hora.

5.- El orden del día será fijado por el Consejo Rector. Cualquier petición hecha por el veinte por ciento de las personas socias durante los tres días siguientes a la publicación de la convocatoria, deberá ser incluida en el orden del día. En este caso, el Consejo Rector tendrá que hacer público el nuevo orden del día en los 3 días siguientes a la finalización de este plazo.

Artículo 19. Constitución y funcionamiento de la Asamblea

1.- La Asamblea General se celebrará en la localidad del domicilio social de la Cooperativa o en cualquier otra que se hubiera señalado en la Asamblea General anterior.

2.- Podrán asistir a la Asamblea las personas socias que lo sean en la fecha del anuncio de la convocatoria, y que en el día de celebración de la Asamblea sigan siéndolo y no estén suspendidas de tal derecho. Podrán asistir igualmente con voz y sin voto, personas que sin ser socios o socias, su presencia sea de interés para el buen funcionamiento de la Cooperativa, siempre y cuando no se opongan a su presencia la mayoría de los votos presentes en la misma. Se dispone que la Asamblea General y los demás órganos sociales puedan celebrar sus sesiones por medios telemáticos, lo que se advertirá expresamente en la convocatoria mediante relación de plazos, formas y modo de ejercicio de los derechos de las personas socias, debiéndose garantizar el cumplimiento de todo requisito dirigido al ordenado desarrollo de Asamblea u otros cuales son la identidad de la persona socia y de los demás sujetos que participen en la reunión, la participación de la persona socia en la deliberación y toma de acuerdos, así como su relación con los demás participantes en la sesión para que mutuamente puedan conocer la integridad de las manifestaciones expuestas, la intervención de la persona socia en la propuesta de sugerencias y preguntas y; finalmente, el ejercicio del derecho de voto y, en su caso, el secreto del mismo. La ejecución efectiva de tales requisitos se llevará a cabo según los criterios que la doctrina administrativa determine o aclare.

3- Quedará válidamente constituida en primera convocatoria si están presentes o representadas más de la mitad de las personas socias, y en segunda convocatoria, cuando estén presentes o representados al menos el 20% de los votos.

La persona que ejerza la Presidencia de la Cooperativa, o quien haga sus veces, asistida por quien tenga funciones de Secretaría del Consejo Rector, realizará el cómputo de personas socias presentes y representadas en la Asamblea y declarará, si procede, que la misma queda constituida.



4.- Presidirá la Asamblea quien presida el Consejo Rector. Ejercerá la Secretaría quien lo sea del Consejo Rector. Cuando en el orden del día exista algún asunto que se refiera personalmente a las personas con responsabilidad de Presidencia o Secretaría, serán sustituidas por quien elija la Asamblea.

5.- A quien presida la Asamblea le corresponde dirigir las deliberaciones, mantener el orden en el desarrollo de la Asamblea y velar por el cumplimiento de las formalidades exigidas por la ley

6.- El acta de la Asamblea, que deberá redactar quien tenga las funciones de Secretaría de la misma, expresará, al menos de modo sucinto, un resumen de los asuntos debatidos, el número de personas socias asistentes, si se celebra en primera o en segunda convocatoria, las intervenciones de las que se haya solicitado constancia en el acta, los acuerdos adoptados y los resultados de las votaciones. El acta de la sesión podrá ser aprobada por la propia Asamblea General y, en su defecto, habrá de serlo dentro del plazo de quince días, por la Presidenta o Presidente de la Asamblea General y dos personas socias designadas en la misma. En todo caso, el acta se inscribirá en el correspondiente Libro de Actas, por la persona encargada de la Secretaría de la misma. Cualquier persona socia podrá solicitar certificación de la misma, que será expedida por la persona encargada de la Secretaría con el visto bueno del Presidente o Presidenta.

Artículo 20. Derecho de voto y adopción de acuerdos

1.- Cada persona socia o Unidad Efectiva de Convivencia tiene derecho a un voto, salvo que le sea de aplicación las disposiciones especiales que para cada tipo de personas socias y en su conjuntos se establezca en el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón y en el artículo 5 de estos Estatutos. En ningún supuesto podrá ser el voto dirimente o de calidad.

Las personas socias excedentes tienen derecho de voz pero no de voto en la Asamblea General.

La persona socia o la UEC deberá abstenerse de votar cuando el acuerdo que se somete a la Asamblea tenga por objeto la resolución de los recursos interpuestos por la persona socia contra sanciones que le fuesen impuestas por el Consejo Rector, así como en los casos en los que el acuerdo verse sobre una situación de conflicto de intereses entre la persona socia y la Cooperativa.

2.- El derecho de voto de las personas socias se podrá ejercitar por medio de otra persona socia, que no podrá representar a más de dos. También podrá la persona socia ser representada en la Asamblea General por su cónyuge, ascendientes o descendientes directos o personas con las que conviva habitualmente, siempre que tengan capacidad legal para representar. La representación es revocable. La delegación de voto, que sólo podrá



hacerse para una Asamblea concreta, deberá efectuarse mediante escrito firmado por la persona interesada. En dicho escrito podrá especificarse sobre qué puntos del orden del día es esta autorización válida. Corresponderá a quien ejerza la Secretaría de la Asamblea decidir sobre la idoneidad del escrito que acredite la representación. Para facilitar la representación y evitar en lo posible la existencia de documentos de representación de contenido dudoso, el Consejo Rector podrá entregar o remitir a las personas socias, junto con la convocatoria, un modelo uniforme de representación que podrán utilizar las personas interesadas..

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

4.- Excepto en los supuestos previstos en estos Estatutos o por el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, la Asamblea General adoptará los acuerdos por mayoría simple de los votos válidamente emitidos.

5.-Será necesaria la mayoría de los dos tercios de los votos presentes y representados, para adoptar acuerdos de transformación, emisión de obligaciones, transmisión por cualquier título, creación de secciones de crédito, modificación de Estatutos, fusión, escisión y disolución por la causa señalada en el art. 51 de estos Estatutos y 67.1.c) del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, así como en los demás supuestos en los que lo establezca la ley. El acuerdo relativo a la transformación de la sociedad cooperativa en otro tipo de entidad, requerirá la mayoría de dos tercios del total de sus personas socias de pleno derecho.

6.- Sólo se podrán tomar acuerdos sobre los asuntos que consten en el orden del día, con las excepciones previstas en el art. 34.4 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón:

- a) Asamblea universal.
- b) Convocatoria de nueva asamblea o prórroga de la que se está celebrando.
- c) Realización de censura de cuentas por terceras personas independientes.
- d) Ejercicio de la acción de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector.

7.- Las votaciones serán secretas si así lo solicitan el veinte por ciento de los votos presentes y representados, así como en los demás casos previstos en el artículo 34.5 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón:

- a) La elección o revocación de los miembros de los órganos sociales.
- b) El acuerdo para ejercitar la acción de responsabilidad contra los miembros de los órganos sociales, así como para transigir o renunciar al ejercicio de la acción.



Artículo 21. Junta Especial de personas socias y Asamblea General por delegadas

1.- Por cada fase o promoción se constituirá una Junta Especial de personas socias cuyo censo estará compuesto por todas las personas socias vinculadas a la fase o promoción en cuestión. El Consejo Rector mantendrá siempre los censos adscritos a cada uno de los grupos que integran las diversas Juntas Especiales. Las Juntas Especiales se regularán conforme las normas establecidas para la Asamblea General en cuanto sean aplicables y decidirán sobre cuantos asuntos afecten a la fase o promoción por la que fueron constituidas, respetando en todo caso las competencias propias de la Asamblea General sobre las operaciones y compromisos comunes a la cooperativa. Los acuerdos adoptados por las Juntas Especiales, en cuanto afecten en exclusiva a su fase o promoción, no requerirán la ratificación de la Asamblea General para su ejecución, siempre que no sean contrarios a la ley, a estos Estatutos o al interés general de la cooperativa, todo ello conforme al artículo 6 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

2.- El Consejo Rector podrá decidir que la Asamblea General se constituya como Asamblea de Delegadas en los momentos en que la Cooperativa desarrolle más de una promoción o fase. En dicho supuesto, previa a la Asamblea General, se constituirán las correspondientes Asambleas Preparatorias por cada una de las promociones o fases que se vengán desarrollando. Las personas socias de la Cooperativa, desde su admisión, quedarán adscritas a las distintas Asambleas Preparatorias, según la promoción o fase a la que estén vinculadas. El Consejo Rector mantendrá siempre los censos adscritos a cada uno de los grupos que integran las diversas Asambleas Preparatorias. En las Asambleas preparatorias deberá tratarse el orden del día establecido para la Asamblea General, y en las mismas se designarán tres personas delegadas que representarán a la Asamblea Preparatoria ante la Asamblea General. Las delegadas o representantes trasladarán a la Asamblea General los acuerdos y temas tratados y adoptados en las Asambleas Preparatorias, por lo que consecuentemente su mandato será imperativo. La ausencia de alguna de las delegadas no impedirá que las restantes designadas representen los intereses delegados conjuntamente.

Artículo 22. Impugnación de acuerdos sociales

1.- Los acuerdos de la Asamblea General que sean nulos por ser contrarios a la Ley, o anulables por oponerse a estos Estatutos o lesionar, en beneficio de uno o varios socios o socias o terceras personas, los intereses de la Cooperativa, podrán ser impugnados según las normas y, dentro de los plazos establecidos por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, de Sociedades de Capital.

2.- Están legitimados para impugnar los acuerdos anulables las personas socias cuya disidencia conste en acta, las ausentes y las que hubiesen sido privados ilegítimamente de



emitir su voto. Los acuerdos nulos podrán ser impugnados por cualquier persona socia. Los miembros del Consejo Rector y quienes ejerzan la Intervención deberán ejercitar las acciones de impugnación contra los acuerdos sociales, cuando sean contrarios a la ley o se opongan a estos Estatutos,

3.- La acción de impugnación caducará en el plazo de 40 días desde la fecha del acuerdo si se trata de asuntos anulables y de 1 año si se trata de acuerdos nulos.

Sección Segunda - El Consejo Rector

Artículo 23. Naturaleza y competencia

1.- El Consejo Rector es el órgano de gobierno, gestión y representación de la Cooperativa con sujeción a la ley, a estos Estatutos y a la política general fijada por la Asamblea General.

2.- Corresponde al Consejo Rector cuantas facultades no están reservadas por el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón o por estos Estatutos a otros órganos sociales, sin perjuicio de lo establecido en el número 4 del artículo 17 de estos Estatutos.

3.- Si se pusieran limitaciones a las facultades representativas del Consejo Rector, no podrán hacerse valer frente a terceras personas, salvo lo establecido en los artículos 27 y 37 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

4.- Quien ejerce la responsabilidad de la Presidencia del Consejo Rector, y también de la Cooperativa, tiene la representación legal de la Sociedad, sin perjuicio de incurrir en responsabilidad si su actuación no se ajusta a los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.

5.- Dentro de los límites previstos en el artículo 40 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, el Consejo Rector podrá delegar sus facultades de forma permanente o por un periodo determinado en uno de sus miembros como Consejera Delegada, o en una comisión ejecutiva, mediante el voto favorable de los dos tercios de sus componentes. Asimismo, podrá conferir apoderamientos a cualquier persona sobre facultades que no sean competencia indelegable del Consejo Rector y se recogerán en la escritura de poder. Dichos acuerdos, así como los de revocación, se inscribirán en el Registro de Cooperativas.

Artículo 24. Composición y funciones

1.- El Consejo Rector se compone de cinco miembros titulares.



2.- Los cargos del Consejo Rector serán la Presidenta o Presidente, la Vicepresidenta o Vicepresidente, la Secretaria o Secretario, la Tesorera o Tesorero y Vocal. Y la Cooperativa velará por garantizar la paridad como suelo en este órgano y que queden representados todos los géneros en él.

3.- La Presidenta o Presidente de la Cooperativa tiene atribuida la presidencia del Consejo Rector y de la Asamblea General, así como la representación legal de la Cooperativa, la cual se ajustará a los acuerdos adoptados por dichos órganos sociales. Corresponde a la Presidente o Presidente:

- A. Representar a la Cooperativa, judicial y extrajudicialmente, en toda clase de actos, negocios jurídicos, contratos y en el ejercicio de todo tipo de acciones y excepciones.
- B. Convocar y presidir las sesiones y reuniones de los órganos sociales, excepto las de las personas Interventoras, dirigiendo la discusión y cuidando bajo su responsabilidad de que no se produzcan desviaciones o se sometan a la decisión de la Asamblea General cuestiones no incluidas en el orden del día.
- C. Vigilar y procurar el cumplimiento de los acuerdos de los órganos sociales.
- D. Firmar con la Secretaría las actas de las sesiones, las certificaciones y demás documentos que determine el Consejo Rector.
- E. Otorgar a favor de abogados y procuradores de los Tribunales, con las más amplias facultades, poderes generales y especiales para pleitos, por acuerdo del Consejo Rector.
- F. Adoptar en caso de gravedad, las medidas urgentes que razonablemente estime precisas, dando cuenta inmediatamente al Consejo Rector, quien resolverá sobre la procedencia de su ratificación, salvo que el tema afectase a la competencia reservada a la Asamblea General, en cuyo caso podrá solo adoptar las medidas mínimas provisionales y deberá convocar inmediatamente a aquella para que resuelva definitivamente sobre las medidas provisionales.

4.- La Vicepresidenta o Vicepresidente sustituirá a la Presidenta o Presidente en caso de ausencia de la misma, y asumirá sus funciones en caso de producirse la vacante de la anterior hasta que se celebre la Asamblea General que cubra su cargo.

5.- La Secretaria o Secretario tendrá las siguientes funciones:

- A. Llevar y custodiar los libros que componen la documentación social de la Cooperativa.
- B. Redactar, de forma circunstanciada, el acta de las sesiones del Consejo Rector y de la Asamblea General en que actúe como Secretario.
- C. Librar certificaciones autorizadas por la Presidenta o Presidente, con referencia a los Libros y documentos sociales.



- D. Efectuar las notificaciones que procedan a los acuerdos por la Asamblea General y por el Consejo Rector.

6.- La Tesorera o Tesorero tendrá las siguientes funciones:

- A. Custodiar los fondos de la Cooperativa, respondiendo de las cantidades de que se haya hecho cargo.
- B. También custodiará y supervisará el Libro de Inventarios y Balances y el Libro Diario, así como los restantes documentos de contabilidad y los estados financieros de la Cooperativa.

7.- La o el Vocal tendrá como cometido la supervisión del objeto social y finalidades de la cooperativa, así como en caso de vacante de alguno de los puestos anteriores, cubrirlos hasta que la Asamblea, de forma urgente, proceda a su reposición.

Artículo 25 . Elección, duración, cese y vacantes

1.- Sólo pueden ser elegidas miembros del Consejo Rector las personas socias de la Cooperativa que no estén incurso en alguna de las prohibiciones que establece el artículo 43 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, y que cumplan con lo señalado en el artículo 5 de estos Estatutos.

2.- Las personas miembros titulares del Consejo Rector serán elegidas por la Asamblea General, en votación secreta, por el mayor número de votos. El propio Consejo Rector elegirá de entre sus miembros a quienes ejercerán los puestos de Presidenta o Presidente, Vicepresidenta o Vicepresidente, Secretaria o Secretario, Tesorera o Tesorero y Vocal.

3.- El nombramiento de las personas miembros del Consejo Rector surtirá efecto desde el momento de su aceptación, y deberá ser presentado a inscripción en el Registro de Cooperativas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 y concordantes del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

4.- Las personas miembros del Consejo Rector serán elegidas por un periodo de 2 años, pudiendo ser reelegidas al finalizar ese periodo. La renovación del Consejo Rector se intentará que sea parcial, proponiendo a al menos dos de sus miembros la reelección por un periodo más.

5.- En cuanto a la renuncia de las personas miembros del Consejo Rector, se estará a lo establecido en el número 7 del artículo 38 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

6.- Las personas miembros del Consejo Rector podrán ser destituidas de su cargo en



cualquier momento por acuerdo de la Asamblea General adoptado a mano alzada o en votación secreta, incluso aunque no conste como punto del orden del día, aunque en este caso será necesaria mayoría absoluta del total de votos existentes en la Cooperativa. En la misma sesión se procederá a la elección de nuevas personas miembros del citado Consejo, con carácter interino, convocándose en el plazo de un mes una nueva Asamblea General al objeto de cubrir las vacantes producidas.

7.- En caso de vacantes en el Consejo Rector, se estará a lo establecido en el artículo 38.8 del texto refundido de Ley de Cooperativas de Aragón.

Artículo 26 . Funcionamiento del Consejo Rector

1.- El Consejo Rector deberá reunirse al menos una vez cada trimestre. Deberá ser convocado por quien ejerza la Presidencia o haga sus veces, a iniciativa propia o a petición de la mayoría de las personas miembros del Consejo. Si la solicitud no fuese atendida en el plazo de diez días, podrá ser convocado por las personas miembros del Consejo Rector que hubiesen hecho la petición. No será necesaria la convocatoria, cuando estando presentes todas las personas miembros del Consejo Rector, decidan por unanimidad la celebración del Consejo. Podrá convocarse a la reunión del Consejo Rector, sin derecho de voto, a quien lleve la Dirección u otras funciones técnicas de la Cooperativa y a otras personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos de la misma.

2.- El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran personalmente a la reunión más de la mitad de sus componentes. Las personas miembros del mismo no podrán hacerse representar. Se autoriza expresamente su convocatoria y celebración telemática en idénticos términos a los expuestos para la Asamblea General.

3.- Los acuerdos se adoptarán, excepto en los supuestos en que la ley establezca otra mayoría, por más de la mitad de los votos válidamente expresados. Será suficiente el voto favorable de un tercio de los miembros que constituyan el Consejo, para acordar los asuntos que deben incluirse en el orden del día de la Asamblea General. Cada persona miembro del Consejo Rector tendrá un voto. El voto de la Presidencia dirimirá los empates.

4.- Para la aprobación de admisión de nuevas personas socias por el Consejo Rector se precisará de una mayoría de tres quintas partes del órgano social.

5.- El acta de la reunión, firmada por quien ejerza la Presidencia y por la persona encargada de la Secretaría, que la redactará, recogerá los debates en forma sucinta y el texto de los acuerdos, así como el resultado de las votaciones.

6.- Las personas miembros del Consejo Rector serán compensadas de los gastos que les origine su función. Cuando realicen tareas de gestión directa, podrán percibir la



remuneración que fije la Asamblea General. En ningún caso esta remuneración podrá establecerse en función de los resultados económicos del ejercicio social.

Artículo 27 . Incapacidades e incompatibilidades

1.- No podrán ser personas miembros del Consejo Rector, ni asumir la Dirección ni la Gerencia de la Cooperativa las personas que se señalan en el artículo 43 del texto refundido de la ley de Cooperativas de Aragón.

2.- Cuando la Cooperativa deba obligarse con cualquier persona miembro del Consejo Rector o la Dirección, o con parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad, será necesaria la autorización de la Asamblea general, siendo el contrato anulable en caso contrario. Las personas miembros en quienes concurren estas circunstancias no podrán tomar parte en la correspondiente votación.

Artículo 28 . Responsabilidad de las personas miembros del Consejo Rector

1.- Las personas miembros del Consejo Rector desempeñarán su cargo con diligencia, buena fe, lealtad y orden en su gestión. Deben guardar secreto sobre los datos que tengan carácter confidencial, aún después de cesar en sus funciones.

2.- Responderán solidariamente frente a la Cooperativa, frente a las personas socias y frente a terceras personas, del daño causado por su actuación maliciosa, abuso de facultades o negligencia grave. Los Consejeros estarán exentos de responsabilidad en los supuestos previstos en el artículo 42.1 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

3.- La aprobación, por la Asamblea General, del Balance, la cuenta de Pérdidas y Ganancias, la propuesta sobre distribución de los resultados del ejercicio económico y la Memoria explicativa, no significa el descargo de las personas miembros del Consejo Rector de la responsabilidad en que pudieran haber incurrido. .

4.- En cuanto a la acción de responsabilidad contra las personas miembros del Consejo Rector, se estará a lo establecido en el punto 2 del citado artículo 42.

Artículo 29 . Impugnación de los acuerdos

Los acuerdos del Consejo Rector que sean contrarios a la Ley, que se opongan a estos Estatutos, o lesionen, en beneficio de una o varias personas socias, los intereses de la



Cooperativa, podrán ser impugnados según las normas y dentro de los plazos establecidos en los artículos 36 y 42.3 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón y en los artículos 22 y 28 de estos estatutos.

Sección Tercera - De la Intervención y Auditoría Externa

Artículo 30 . Nombramiento de personas interventoras

1.- Sólo pueden ser elegidas para ejercer la Intervención las personas socias de la Cooperativa que no estén incurso en alguna de las prohibiciones de los artículos 43 y 44.3 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón. Realizar funciones de Intervención es incompatible con ser persona miembro del Consejo Rector o de la Dirección o Gerencia.

2.- El número de personas Interventoras titulares será de uno. La persona que ejerza la función de Intervención será elegida por Asamblea General, en votación secreta, por el mayor número de votos, por un periodo de dos años, pudiendo ser reelegidas.

3.- El nombramiento de la persona interventora surtirá efecto desde su aceptación y continuará ostentando su cargo hasta el momento en que se produzca su renovación, aunque haya concluido el periodo para el que fue elegida.

4.- La persona Interventora será compensada de los gastos que les origine su función.

5.- Será de aplicación a la persona Interventora lo establecido, sobre proceso electoral y nombramiento, en los números 2, 3 y 4 del artículo 25, y, sobre renuncia y destitución, en los números 5 y 6 del citado artículo 25 de estos Estatutos, así como lo regulados sobre responsabilidad en los artículos 42 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, si bien la responsabilidad, de las personas Interventoras no tendrá el carácter de solidaria.

Artículo 31 . Funciones. Informe de las cuentas anuales

1.- La persona Interventora, además de la censura de las cuentas anuales, tiene todas las demás funciones que expresamente le encomiende el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.



2.- Las cuentas anuales, constituidas por el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria explicativa, antes de ser presentadas para su aprobación a la Asamblea General, deberán ser censuradas por quien ejerce las funciones de Intervención. La aprobación de las cuentas anuales por la Asamblea General sin el previo informe de la Intervención será impugnabile por cualquier persona socia que podrá instar su nulidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 36 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón y relacionados de estos Estatutos. Lo establecido en los dos párrafos anteriores de este número quedará subordinado a lo que resulte de la aplicación del número 7 del artículo 44 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

3.- La persona Interventora dispondrá de un plazo de un mes desde que las cuentas anuales les fueren entregadas por el Consejo Rector, para formular su informe por escrito, proponiendo su aprobación o formulando los reparos que estimen convenientes. Si como consecuencia del informe, el Consejo Rector se viera obligado a modificar o alterar las cuentas anuales, la Intervención habrá de ampliar su informe sobre los cambios introducidos.

4.- La persona Interventora tiene derecho a consultar y comprobar, en cualquier momento, toda la documentación de la Cooperativa y proceder a las verificaciones que estime necesaria, no pudiendo revelar particularmente a los demás personas socias o a terceras personas el resultado de sus investigaciones.

5.- El informe de Intervención se recogerá en el Libro de Informes de la censura de cuentas.

Artículo 32 . Auditoría externa

Las cuentas anuales deberán ser verificadas por personas físicas o jurídicas ajenas a la Cooperativa, conforme a las normas establecidas en los artículos 85 y 56.4 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, en los ejercicios económicos en que se produzca alguno de los siguientes supuestos:

- A. Que la cooperativa tenga en promoción, entre viviendas y locales, un número superior a cincuenta
- 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. Cuando la cooperativa haya otorgado poderes relativos a la gestión empresarial a personas físicas o jurídicas distintas de los miembros del Consejo Rector o contratado una empresa gestora.
- D. Cuando el solar sobre el que se lleva a cabo la promoción ha sido obtenido en una enajenación de suelo público.
- E. Cuando así lo acuerde la Asamblea General, que podrá adoptar dicho acuerdo aunque el asunto no conste en el orden del día, así como en los supuestos previstos en la Ley de Auditoría de Cuentas.



- F. Cuando lo soliciten, por escrito, al Consejo Rector, el 15 por ciento de las personas socias de la Cooperativa. En este supuesto, los gastos de la auditoría externa serán por cuenta de los solicitantes, excepto cuando resulten vicios o irregularidades esenciales de la contabilidad aprobada.

En los supuestos previstos en los apartados A., B., C., D. y E. anteriores, la auditoría se depositará en el Registro de Cooperativas en el plazo de los dos meses siguientes a su aprobación por la Asamblea General.

CAPITULO IV. RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 33. Responsabilidad

1.- Las personas socias no responderán personalmente de las deudas sociales. No obstante, la persona socia que cause baja en la Cooperativa responderá personalmente por las deudas sociales, previa excusión del haber social, durante cinco años desde la pérdida de su condición de persona socia, por las obligaciones contraídas por la Cooperativa con anterioridad a su baja, hasta el importe reembolsado o pendiente de reembolsar de sus aportaciones al capital social.

2.- Cualquier aportación que efectúen las personas socias de la cooperativa que se destine de forma directa o indirecta a la financiación del suelo, la vivienda y sus anejos, deberá ser asegurada por la cooperativa o la empresa gestora mediante aval bancario suficiente o contrato de seguro. Dicho aseguramiento garantizará la devolución de la aportación efectuada más los intereses legales correspondientes, en caso de no obtener la calificación definitiva, no terminar las obras dentro del plazo fijado en la calificación provisional o tratándose de vivienda libre en la licencia o, en cualquiera de los casos señalados, en la prórroga reglamentariamente concedida.

Artículo 34. Capital Social

1.- El capital social mínimo con el que puede funcionar la Cooperativa se fija en tres mil euros (3.000€), que deberá estar suscrito al cien por cien y desembolsado a la constitución en al menos un veinticinco por ciento, y el resto en un plazo máximo de 5 años en la forma que se establezca por la Asamblea General.

2.- El capital social estará constituido por las aportaciones obligatorias y voluntarias de las personas socias. Las aportaciones obligatorias estarán representadas en títulos nominativos



de un valor de doscientos euros (200€) cada uno, debiendo cada persona socia poseer y, por lo tanto suscribir, al menos, como aportación obligatoria mínima para adquirir la condición de tal, un título, cuyo desembolso se hará íntegramente al momento de la suscripción. Ambos tipos de aportaciones pueden diferenciarse en dos categorías:.

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

b) Aportaciones cuyo reembolso en caso de baja pueda ser rehusado incondicionalmente por el Consejo Rector.

La transformación obligatoria de las aportaciones con derecho de reembolso en caso de baja en aportaciones cuyo reembolso pueda ser rehusado incondicionalmente por el Consejo Rector o la transformación inversa, requerirá el acuerdo de la Asamblea General, adoptado por la mayoría exigida para la modificación de los Estatutos. Cuando en un ejercicio económico, el importe de la devolución de las aportaciones supere el diez por ciento del capital social, los nuevos reembolsos estarán condicionados al acuerdo favorable del Consejo Rector.

3.- Las aportaciones al capital social se acreditarán mediante inscripción en el Libro de aportaciones al Capital Social, en el que se reflejarán el tipo de aportaciones de que se trate, las cuantías de las aportaciones suscritas y de las desembolsadas y fechas de emisión, las actualizaciones de las aportaciones, así como las deducciones de estas en satisfacción de las pérdidas imputadas a la persona socia. También se hará constar, en su caso, el tipo de interés fijado.

4.- Para determinar la cifra de capital social desembolsado, se restarán las deducciones realizadas sobre las aportaciones en satisfacción de las pérdidas imputadas a las personas socias.

5.- El importe total de las aportaciones de cada persona socia no podrá exceder de un tercio del capital social, con las excepciones previstas en el artículo 48.4 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

6.- Las aportaciones se realizarán en moneda de curso legal en España. No obstante, el Consejo Rector o la Asamblea General podrán admitir aportaciones de bienes o derechos, que serán valorados por el Consejo Rector bajo su responsabilidad. Dicha valoración podrá ser revisada por acuerdo de la Asamblea General, a petición de cualquier persona socia, en el plazo de un mes desde que se conociese. El Consejo Rector podrá solicitar la valoración de los bienes por personas expertas independientes cuando lo considere oportuno. Las aportaciones no dinerarias contempladas en el párrafo anterior no producirán cesión o traspaso ni aun a los efectos de las leyes de arrendamientos urbanos, rústicos, propiedad industrial o cualesquiera otras, sino que la cooperativa se subrogará directamente en la titularidad del bien o derecho.



Artículo 35. Aportaciones obligatorias

1.- La aportación obligatoria mínima para ser persona socia será de DOSCIENTOS EUROS (200,00 €), que deberá desembolsarse en su totalidad y cuyo reembolso puede ser rehusado incondicionalmente por el Consejo Rector en caso de baja.

2.- En el momento en el que vaya a iniciarse el proyecto de construcción o rehabilitación del edificio de las viviendas, la Asamblea General, por mayoría de dos tercios, podrá exigir nuevas aportaciones obligatorias, fijando la cuantía, plazos y condiciones del desembolso que serán las siguientes:

- Que tenga el carácter de obligatoria para las personas socias o UEC destinatarias de un derecho de uso
- Que su reembolso en caso de baja sea rehusable incondicionalmente,
- Que incluya todos los recursos necesarios para la operación.
- Que se distribuya entre las personas socias proporcionalmente al valor de la vivienda que será cedida en uso.
- Que sea íntegramente suscrita. Que se desembolse en el plazo máximo en que se prevea la inversión a realizar, aunque como mínimo en un 25% inicialmente.

La persona socia que tuviera desembolsadas aportaciones voluntarias, podrá aplicarlas a cubrir, en todo o en parte, estas nuevas aportaciones obligatorias.

3.- La persona socia que no desembolse las aportaciones en los plazos previstos incurrirá en mora por el solo vencimiento del plazo y deberá abonar a la Cooperativa el interés legal y resarcirla de los daños y perjuicios causados por la morosidad. La persona socia disconforme con dicho acuerdo podrá darse de baja voluntaria en la Cooperativa, que será considerada como justificada, siempre que haya votado en contra del mismo y exprese su disconformidad mediante escrito dirigido al órgano de administración por correo certificado dentro del plazo de un mes a contar desde la recepción del acuerdo. Si no mostrase dicha disconformidad en los términos y plazos expuestos y no realizase la suscripción y desembolso de las nuevas aportaciones obligatorias según las condiciones fijadas al adoptarse el acuerdo, la persona socia incurrirá en mora, y de no normalizar su situación como consecuencia de la misma será expulsada de la entidad.

La persona socia que incurra en mora podrá ser suspendida de sus derechos políticos y económicos hasta que normalice su situación, y si no realiza el desembolso, en el plazo de



sesenta días desde que fuera requerido, podrá ser dado de baja obligatoria, si se trata de la aportación obligatoria mínima para ser persona socia, o expulsado de la Sociedad, en los demás supuestos. En todo caso, la Cooperativa podrá proceder judicialmente contra la persona socia morosa.

Artículo 36. Aportaciones y cuota de ingreso de las nuevas personas socias

1.- La Asamblea General fijará la cuantía de las aportaciones obligatorias de las nuevas personas socias y las condiciones y plazos para su desembolso, armonizando las necesidades económicas de la Cooperativa y el principio de facilitar su incorporación. Su importe no podrá ser inferior a la cantidad establecida como aportación obligatoria mínima para ser persona socia fijada en el artículo anterior, ni superior al total de las aportaciones obligatorias efectuadas por las personas socias existentes, actualizadas en la cuantía que resulte de aplicar el índice General de Precios al Consumo.

2.- La Asamblea General podrá determinar también la cuota de ingreso de las nuevas personas socias que no integrará el capital social ni será reintegrable. Su cuantía máxima no podrá ser superior al resultado de dividir los Fondos de Reserva que figuren en el último balance aprobado por el número de personas socias o por el volumen de participación en la actividad cooperativizada y multiplicado por la actividad cooperativizada potencial de la nueva persona socia. Se destinará a nutrir el fondo de Reserva obligatorio y el Fondo de Reserva Voluntario previsto en estos Estatutos, en proporción a la parte que le pueda corresponder a la nueva persona socia.

3.- La Asamblea General podrá establecer cuotas periódicas que deberán satisfacer todos las personas socias que sean titulares de un derecho de uso en la cooperativa. Las cuotas periódicas serán ingresos de la cooperativa y se destinarán al mantenimiento de las instalaciones de cada promoción, a la amortización de los préstamos suscritos por cada promoción y al sostenimiento de todas aquellas obligaciones contraídas y aprobadas por la cooperativa.

Artículo 37. Aportaciones Voluntarias

1.- El Consejo Rector podrá acordar la admisión de aportaciones voluntarias al capital social. Serán desembolsadas al menos en un veinticinco por ciento en el momento de la suscripción, que se efectuará en el plazo máximo de un año, y el resto se desembolsará en el plazo fijado en el acuerdo de emisión.

2.- El acuerdo de admisión de las aportaciones voluntarias deberá establecer si el importe desembolsado por la persona socia podrá aplicarse a futuras aportaciones obligatorias.



Artículo 38. Intereses

1.- Las aportaciones obligatorias desembolsadas, devengarán el tipo de interés que acuerde la Asamblea General.

2.- Las aportaciones voluntarias devengarán el tipo de interés que fije el acuerdo de emisión de las mismas.

3.- En ningún supuesto el tipo de interés a devengar por las aportaciones obligatorias podrá exceder en más de tres puntos el interés legal del dinero fijado en la Ley de Presupuestos Generales del Estado vigente en la fecha del acuerdo y en cinco puntos para las voluntarias.

4.- En cada ejercicio económico podrán actualizarse las aportaciones desembolsadas y existentes en la fecha del cierre del ejercicio económico, si lo acuerda la Asamblea General y en la proporción que acuerde la misma. Se llevará a efecto en la medida que lo permita la dotación de la cuenta de "Actualización de aportaciones", con las limitaciones y de acuerdo con las normas establecidas en el artículo 52 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

Artículo 39. Transmisión de las aportaciones de las personas socias.

1.- Las aportaciones no podrán transmitirse libremente entre las personas socias y terceras personas no socias. Las aportaciones sólo pueden transmitirse:

a) Por actos inter vivos entre personas socias y entre quienes vayan a adquirir dicha condición en los términos fijados en los estatutos. En caso de existencia en la cooperativa de aportaciones obligatorias cuyo reembolso ha sido rehusado incondicionalmente por el Consejo Rector con motivo de la baja en la sociedad de sus titulares, las aportaciones obligatorias iniciales de las nuevas personas socias deberán efectuarse mediante la adquisición preferente de dichas aportaciones no reembolsadas. Esta transmisión se producirá, en primer lugar, a favor de las personas socias cuya baja haya sido calificada como obligatoria y, a continuación, por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso de este tipo de aportaciones. En caso de solicitudes de igual fecha, se distribuirá en proporción al importe de las aportaciones.

b) Por sucesión mortis causa en el exclusivo supuesto que los derechohabientes soliciten y obtengan la condición de persona socia; si los herederos fueran varios, el órgano de administración podrá exigir que el derecho a la condición de persona socia sea ejercitado por una sola persona, con el expreso consentimiento de las demás. El adquirente de las



participaciones no estará obligado a desembolsar cuotas de ingreso por las participaciones recibidas del familiar.

De no darse tal supuesto, la participación del causante en la cooperativa se repartirá entre los derechohabientes según lo previsto en estos Estatutos.

2.- Se podrá regular la transmisión en vida de las aportaciones de una persona socia a sus familiares hasta el segundo grado de consanguinidad.

En el caso, quien adquiera las participaciones no estará obligado a desembolsar cuotas de ingreso por las participaciones recibidas del familiar, causante o miembro de la unidad efectiva de convivencia, siempre y cuando se adquiera el derecho a acceder a una sola vivienda.

3.- Transmisión de derechos sobre las viviendas. La transmisión de las aportaciones y cantidades a que se refiere el apartado anterior comporta la del derecho a usar la vivienda o apartamento asignado.

Artículo 40 . Financiación que no integra el Capital Social

1.- La Asamblea General podrá acordar la admisión de financiación voluntaria por las personas socias, bajo cualquier modalidad jurídica y con el plazo y condiciones que se establezcan en el propio acuerdo. En ningún caso integrarán el capital social.

2.- La Cooperativa, previo acuerdo de la Asamblea General, podrá emitir obligaciones, cuyo régimen de emisión se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente, debiendo practicarse las oportunas inscripciones en el Registro de Cooperativas, así como títulos participativos, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 55.5 del texto refundido la Ley de Cooperativas de Aragón.

Artículo 41 . Reembolso de las aportaciones

1.- En caso de baja de la persona socia, ésta o sus derechohabientes están facultados para exigir el reembolso de las aportaciones al capital social que tuviese la persona socia, de acuerdo con las normas que se establecen en los números siguientes.

2.- Del valor acreditado de las aportaciones se deducirán las pérdidas imputadas e imputables a la persona socia, 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 la



aprobación de las cuentas del ejercicio en el que haya causado baja la persona socia, para proceder a efectuar el cálculo del importe a retornar de sus aportaciones al capital social, que le deberá ser comunicado. La persona socia que esté disconforme con el acuerdo de la liquidación efectuada por el Consejo Rector podrá impugnarlo por el procedimiento previsto en la Ley para la impugnación de los acuerdos sociales.

3.- Del importe que resulte de la aplicación del apartado anterior, el Consejo Rector podrá acordar deducciones sobre las aportaciones obligatorias, computando tanto las desembolsadas como las que la persona socia tuviera pendiente de desembolsar, una vez realizada la deducción por pérdidas, de acuerdo con las siguientes normas:

- A. En los casos de baja no justificada, una deducción de hasta el 20 por ciento.
- B. En el caso de expulsión, una deducción de hasta el 40 por ciento.
- C. En el caso de baja justificada no se podrá practicar ninguna deducción.
- D. En caso de incumplimiento del periodo mínimo de permanencia en la cooperativa fijado en el artículo 6 de estos Estatutos, una deducción del 30% por ciento.

4.- Si la persona socia estuviese disconforme con el acuerdo del Consejo Rector sobre los efectos económicos de su baja, podrá impugnarlo de conformidad con lo establecido en los artículos 11 y 12 de estos Estatutos.

5.- El plazo de reembolso no podrá exceder de cinco años a partir de la fecha de la baja, con derecho a percibir el interés legal del dinero previsto en la Ley de Presupuestos Generales del Estado vigente en la fecha del reembolso. Las cantidades pendientes de reembolso no serán susceptibles de actualización, aunque darán derecho a percibir el interés citado. En caso de incumplimiento del periodo mínimo de permanencia fijado en el artículo 6 de estos estatutos, se entenderá producida la baja, a efectos de reembolso, al término de dicho periodo. En el supuesto de fallecimiento de la persona socia, el reembolso a los derechohabientes deberá realizarse en un plazo no superior a un año desde que el hecho causante se ponga en conocimiento de la cooperativa. Excepcionalmente, en los supuestos en que la devolución pueda poner en dificultad la estabilidad económica de la cooperativa, el departamento competente podrá ampliar los citados plazos, a petición de la misma, hasta el límite de diez años.

6.- Para las aportaciones cuyo reembolso en caso de baja pueda ser rehusado incondicionalmente por el Consejo Rector, los plazos señalados en la letra anterior se computarán a partir de la fecha en la que el Consejo Rector acuerde el reembolso. Cuando sus titulares hayan causado baja, el reembolso que en su caso acuerde el Consejo Rector, se efectuará por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso o, cuando no haya tal solicitud, por orden de antigüedad de la fecha de la baja.



Artículo 42 . Gastos

A efectos de la determinación de los resultados del ejercicio, tendrán la consideración de gastos los establecidos en el artículo 57 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, entre los que se incluirán los necesarios para el funcionamiento de la Cooperativa, los intereses debidos a las personas socias, obligacionistas y demás acreedores y las cantidades destinadas a la amortización del inmovilizado que procedan.

Artículo 43 . Imputación de los excedentes del ejercicio económico

1.- Se considerarán extracooperativos y se contabilizarán separadamente destinándose como mínimo un 50% al Fondo de Reserva obligatorio, los beneficios que tengan alguno de los siguientes orígenes:

- A. De las operaciones con terceras personas.
- B. De fuentes ajenas a los fines específicos de la Cooperativa
- C. Los derivados de inversiones o participaciones en sociedades de naturaleza no cooperativa, salvo las que realicen actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a la propia actividad de la Cooperativa
- D. Los procedentes de plusvalías derivadas de la enajenación del activo inmovilizado no reinvertidas en su totalidad en activos de idéntico destino en un plazo no superior a tres años.

2.- Del resto de los excedentes del ejercicio económico, previos al cálculo de los impuestos, se destinará en primer lugar un 30% del resultado, como mínimo, a dotar los fondos obligatorios, con la distribución que entre los mismos acuerde la Asamblea General. No obstante, se tendrá en cuenta que cuando el Fondo de Reserva Obligatorio alcance un importe igual o mayor al 50% del capital Social, al menos un 5% del citado porcentaje de los excedentes se destinará al fondo de Educación y Promoción Cooperativa, y un 10% como mínimo cuando el Fondo de Reserva Obligatorio alcance un importe superior al doble del capital social.

Una vez deducidos los impuestos y dotaciones a los Fondos Obligatorios, se destinará el resultado, en su caso, a compensar las pérdidas de ejercicios anteriores. Los excedentes disponibles que resulten serán distribuidos conforme acuerde la Asamblea General en cada ejercicio económico, pudiendo aplicarlos discrecionalmente a los siguientes fines:

- A. a incrementar el Fondo de Reserva obligatorio
- B. a incrementar el Fondo de Educación y Promoción
- C. a la participación de los Trabajadores asalariados en la Cooperativa
- D. a incrementar el Fondo de Reserva voluntario, a que se refiere el artículo 60 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón y 46 de estos Estatutos.



Artículo 44 . Imputación de pérdidas

1.- Se imputarán en su totalidad, al Fondo de Reserva obligatorio, las pérdidas que tengan su origen en los conceptos previstos en el punto 1 del artículo 43 de estos Estatutos. Si el importe del Fondo de Reserva obligatorio fuese insuficiente para compensar dichas pérdidas, la diferencia se recogerá en una cuenta especial, para su amortización con cargo a futuros ingresos del citado Fondo.

2.- Las pérdidas del ejercicio cuya imputación no corresponda realizar conforme a lo establecido en el número 1 de este artículo, se imputarán de acuerdo con las siguientes normas:

a) Se imputará al Fondo de Reserva obligatorio el 50 por ciento como máximo de dichas pérdidas, si la cuantía existente en el mismo fuese suficiente para compensarlas,

b) Se imputará al Fondo de Reserva voluntario el porcentaje sobre dichas pérdidas que fije la Asamblea General, sin más limitaciones que la cuantía existente en dicho Fondo.

3.- Las pérdidas podrán imputarse también a una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros resultados positivos, en un plazo máximo de siete años. En este caso, las pérdidas se comenzarán a amortizar por orden de antigüedad de las mismas.

4.- Las pérdidas asumidas por la Asamblea General y no compensadas serán consideradas como un crédito a favor de la cooperativa, que podrá ser ejercitado aunque la persona socia haya causado baja voluntaria u obligatoria en la misma, deduciéndose de sus aportaciones al capital.

Artículo 45 . Fondo de Reserva obligatorio

1.- El Fondo de Reserva obligatorio está destinado a la consolidación, desarrollo y garantía de la Cooperativa. Es irrepartible entre las personas socias, incluso en caso de disolución de la sociedad.

2.- Necesariamente se destinará a este Fondo:

A. El porcentaje sobre los excedentes que se destine, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 43 de estos Estatutos.



- B. Las deducciones sobre las aportaciones obligatorias en los supuestos de baja de la persona socia.
- C. Las cuotas periódicas en cuyo acuerdo de emisión se establezca expresamente que se llevarán a este fondo y las cuotas de ingreso de las nuevas personas socias.
- D. El porcentaje sobre el resultado de la actualización de aportaciones, que corresponde, de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.2 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.
- E. Las cuantías destinadas a la Reserva indisponible prevista en el artículo 54.6 del texto refundido de la ley de Cooperativas de Aragón.

Artículo 46. Fondo de Reserva voluntario

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 60 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, existirá un Fondo de Reserva Voluntario con carácter repartible, que se constituirá con:

- a) Un porcentaje de hasta el 50% de los beneficios extracooperativos.
- b) El porcentaje sobre los beneficios cooperativos que acuerde la Asamblea General.

Artículo 47 . Fondo de Educación y Promoción

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

- A. Promoción del modelo de viviendas colaborativas.
- B. La formación de las personas socias y trabajadores en los principios y técnicas cooperativas, económicas y profesionales.
- C. La consecución de mejoras en los sistemas de prestaciones sociales
- D. La prevención de los riesgos laborales y la vigilancia de la salud
- E. La promoción social de las personas socias y trabajadores dentro del marco social y laboral
- F. La ampliación de los sistemas cuyo objetivo sea facilitar la conciliación de la vida laboral y familiar
- G. La educación y cuidado de los hijos de personas socias y trabajadores
- H. Las ayudas a las trabajadoras y personas socias víctimas de la violencia de género
- I. El fomento y la difusión del cooperativismo en su entorno social
- J. La promoción cultural profesional y asistencial del entorno local o de la comunidad en general y la mejora de la calidad de vida y del desarrollo comunitario
- K. Las acciones de protección medioambiental
- L. La realización de actividades intercooperativas



2.- La Asamblea General fijará las líneas básicas de aplicación del Fondo de Educación y Promoción. Para el cumplimiento de sus fines, el Fondo de Educación y Promoción Cooperativa puede ser aportado a una unión, federación o confederación de cooperativas, o a un organismo público.

En la Memoria anual se recogerá con detalle las cantidades que con cargo a dicho Fondo se han destinado a los fines que le son propios, 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.

3.- Necesariamente se destinará a este Fondo:

- A. El porcentaje sobre los excedentes que acuerde la Asamblea General, conforme a lo establecido en el artículo 43 de estos Estatutos.
- B. Las multas y demás sanciones económicas que por vía disciplinaria se impongan por la Cooperativa a sus personas socias.
- C. Las subvenciones, donaciones y cualquier clase de ayuda recibida de las personas socias o de terceras personas, para el cumplimiento de los fines propios del Fondo.
- D. El 50% de los ingresos obtenidos por posibles alquileres de locales o espacios comerciales a personas socias de la Cooperativa o terceras personas.

4.- El Fondo de Educación y Promoción es inembargable y sus dotaciones deberán figurar en el pasivo del Balance con separación de otras partidas. El importe del referido Fondo que no se haya aplicado deberá materializarse dentro del ejercicio económico siguiente a aquel en que se ha efectuado la dotación, en cuentas de ahorro o en títulos de la Deuda Pública, cuyos rendimientos financieros se aplicarán al mismo fin. Dichos depósitos o títulos no podrán ser pignorados ni afectados a préstamos o cuentas de crédito.

Artículo 48. Fondo solidario

La Asamblea y el Consejo Rector podrán establecer un Fondo Solidario, que sirva como soporte a las personas socias si así lo necesitan en algún momento. Su implantación, dotaciones, y funcionamiento estará marcado en el Régimen de Reglamento Interno.

Artículo 49 . Ejercicio económico. Cuentas anuales

1.- Anualmente, y, con referencia al día 31 del mes diciembre quedará cerrado el ejercicio económico anual.

2.- En el plazo máximo de cuatro meses, contados a partir del cierre del ejercicio económico,



el Consejo Rector deberá formular las cuentas anuales y la propuesta de distribución de excedentes y destino de los beneficios extracooperativos o de la imputación de pérdidas. Las cuentas anuales se depositarán en el Registro en el que esté inscrita la cooperativa en el plazo de dos meses siguientes a su aprobación por la Asamblea General. A estos efectos, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la disposición adicional quinta del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

CAPITULO V . DE LOS LIBROS Y CONTABILIDAD

Artículo 50 . Documentación social

1.- La Cooperativa llevará en orden y al día, al menos, 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.
- D. Libro de Actas del Consejo Rector.
- E. Libro de informes de la Intervención de Cuentas.
- F. En materia de contabilidad: Libro de Inventarios y Balances y Libro Diario.

2.- La contabilidad y los Libros se ajustarán a lo establecido en la normativa contable. Podrá llevarse otro sistema de documentación, autorizado por el Departamento competente, que ofrezca garantías análogas a las de los libros oficiales antes citados, así como asientos y anotaciones efectuadas por procedimientos informáticos, en los términos establecidos en el artículo 61 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

CAPITULO VI . DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 51 . Disolución de la Cooperativa

La Cooperativa se disolverá por acuerdo de la Asamblea General, adoptado por una mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados, por el incumplimiento de los plazos establecidos en el artículo 4 de estos Estatutos y 85.7 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón; así como por las demás causas y conforme al procedimiento previsto en el artículo 67 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.



Artículo 52 . Liquidación, adjudicación del haber social y extinción de la Cooperativa

- 1.- Cumplidas las formalidades legales sobre disolución de la Cooperativa, salvo en los supuestos de fusión, absorción, escisión o transformación, se abrirá el periodo de liquidación.
- 2.- Las personas que gestionen la liquidación, en número de tres, serán elegidas por la Asamblea General, de entre las personas socias, en votación secreta, por el mayor número de votos.
- 3.- La liquidación, adjudicación del haber social y extinción de la Cooperativa, se ajustarán a las normas establecidas en los artículos 68, 69 y concordantes del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

CAPITULO VII . CONSTRUCCIÓN POR FASES O PROMOCIONES

Artículo 53 .Promociones inmobiliarias en distintas fases

- 1.- La cooperativa podrá realizar promociones inmobiliarias en distintas fases que tendrán la consideración de secciones o fases de la cooperativa y que se regularán de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, con las siguientes especialidades:
 - A. Las secciones o fases se constituirán y extinguirán por acuerdo del Consejo Rector, que deberá ser inscrito en el Registro de Cooperativas. Para la extinción deberá adoptarse acuerdo previo por la Asamblea de la sección.
 - B. Las secciones o fases contarán con una Asamblea General, integrada por las personas socias que vayan a obtener su vivienda en la correspondiente promoción y una comisión delegada de ésta. La Asamblea General de la sección podrá adoptar las decisiones que afecten a su gestión y patrimonio, además de las que correspondan a la Asamblea General de la cooperativa como preparatoria de la misma. La comisión delegada tendrá las facultades de gestión ordinaria que le correspondan de acuerdo con los presentes Estatutos y las que le sean delegadas por el Consejo Rector en relación con la promoción o fase. Será oída, en todo caso, antes de someter los acuerdos cuya adopción corresponda a la Asamblea de la sección o fase o al propio Consejo Rector de la cooperativa.
 - C. El Consejo Rector y la Asamblea General de la cooperativa tienen con respecto a las secciones todas las facultades y competencias que la Ley y los Estatutos les atribuyen con carácter general para la cooperativa, sin perjuicio de que pueda otorgar los



apoderamientos que considere y del régimen de autonomía de las secciones o fases regulado en estos Estatutos y en el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

- D. En toda la documentación de la cooperativa que se refiera a la actividad de una sección se deberá identificar ésta.
- E. Cuando en la cooperativa existan varias secciones, la Asamblea General de la cooperativa se constituirá por las personas delegadas de las secciones previamente elegidas en su Asamblea de fase o sección, en la cual deberán adoptarse igualmente los acuerdos que competan a la Asamblea General de la Cooperativa, además de los propios de la sección. Las personas delegadas de las secciones serán cooperativistas que vayan a obtener su vivienda en la promoción a la que representen y ejercerán el voto con mandato imperativo y de acuerdo con el número y clase de voto ejercido en las respectivas Asambleas de sección o fase.

Artículo 54 . Régimen económico

1. Para cada fase o promoción se establecerá gestión y patrimonio independiente y se deberá llevar un sistema de contabilidad que permita determinar los resultados de las operaciones específicas de cada una de ellas.

2.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 57.4 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, no se contabilizarán separadamente los resultados extracooperativos dentro de cada promoción.

3.- Del cumplimiento de las obligaciones contraídas en el ejercicio de sus actividades específicas responderán, en primer lugar, las aportaciones efectuadas o comprometidas por las personas socias integradas en la fase o promoción y, subsidiariamente, el patrimonio general de la cooperativa, que podrá repetir contra las personas socias de la fase o promoción para resarcirse de las cantidades desembolsadas por el cumplimiento de estas responsabilidades.

4.- Las fases o promociones suministrarán información de la gestión económica de la misma al Consejo Rector. En todo momento el Consejo Rector podrá requerir la documentación e información relativa a la evolución de cada una de las fases o promociones.

5.- El Consejo Rector de la cooperativa podrá acordar la suspensión cautelar de los acuerdos de la fase o promoción, haciendo constar los motivos por los que considere que son contrarios a la Ley, a los Estatutos sociales o al interés general de la cooperativa. En tal caso, la fase o promoción podrá instar al Consejo para que convoque a la Asamblea General, en el plazo máximo de treinta días, a fin de que ratifique, modifique o anule



definitivamente el acuerdo de la fase o promoción.

6.- Las personas socias integrantes de cada fase o promoción no se verán responsabilizadas por la gestión económica de las demás.

CAPITULO VIII . RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO

Artículo 55 . Régimen de cesión de uso

1.- La Cooperativa mantiene la propiedad de los inmuebles y asignará a cada persona socia, en régimen de cesión de uso, la utilización y disfrute exclusivos de una vivienda de las que conste el edificio o conjunto residencial. 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.

2.- Cada persona socia podrá ser titular de un derecho de uso, según lo previsto y con las excepciones marcadas en el artículo 5 de estos Estatutos y en el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

3.- Con el fin de regular el funcionamiento del edificio o conjunto residencial, las normas de uso de las viviendas de que conste y de los espacios comunes, el régimen de prestación de los servicios comunes (limpieza, lavandería, etc.) y demás detalles, la Asamblea aprobará un Reglamento de Régimen Interno para cada promoción.

4.- La cooperativa podrá contemplar en sus promociones espacios destinados a locales comerciales o de otros usos distintos a los de vivienda. La cooperativa, mediante decisión de la Asamblea, podrá acordar el alquiler de estos espacios con personas socias, de forma preferente, o a terceras personas. Las condiciones del alquiler quedarán estipuladas según el Reglamento de Régimen Interno. A los beneficios obtenidos por estas operaciones se les dará el destino señalado en el artículo 43 de estos estatutos sociales.

Artículo 56. Duración del derecho de uso

1.- El derecho de uso de la persona socia sobre la vivienda tendrá duración indefinida.

2.- El derecho de uso sobre los locales de cada promoción no será indefinido. Quedará definido por lo estipulado en el Reglamento de Régimen Interno.



Artículo 57 . Otorgamiento de la cesión de uso

1.- Para cada nueva promoción, la cooperativa establecerá las condiciones del proceso de otorgamiento de usos.

2.- En todo caso, la persona socia que adquiera el derecho de uso deberá:

- a) Aceptar las condiciones asociadas a cada promoción.
- b) Desembolsar las aportaciones exigidas de capital social obligatorio.

Artículo 58 . Derechos y obligaciones de las personas socias con derecho de uso de viviendas

1.-En relación a la vivienda asignada, y sin perjuicio de los derechos reconocidos en el artículo 9 "Derechos de las personas socias" de estos Estatutos, las personas socias tendrán derecho a:

- A. Utilizar y disfrutar de la vivienda cedida sin más limitaciones que las establecidas en la Ley, en estos Estatutos o en el Reglamento de Régimen Interior.
- B. Que la vivienda asignada y los elementos comunes del edificio o conjunto residencial se encuentren siempre en las adecuadas condiciones de habitabilidad, seguridad e higiene.
- C. Disfrutar de los servicios y espacios comunes del edificio o conjunto residencial conforme a las normas establecidas al efecto por cada sección.

2.- Además de cumplir con las normas establecidas en el artículo 8 relativo a "Obligaciones de las personas socias" de estos Estatutos, las personas socias deberán:

- A. Cumplir todas las normas incluidas en el Reglamento de Régimen Interior aprobado en Asamblea.
- B. Usar la vivienda asignada, así como sus instalaciones, con la diligencia y cuidado exigibles.
- C. No realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda asignada sin el consentimiento de la Cooperativa, expresado por escrito.
- D. Soportar las obras de mejora y mantenimiento del edificio o conjunto residencial, o de las viviendas de que conste, que realice la Cooperativa.



Artículo 59 . Derechos y obligaciones de la cooperativa en relación con las viviendas cedidas a las personas socias

1.- La Cooperativa tendrá, en relación con las viviendas cedidas a las personas socias, los derechos que se derivan del artículo 8 "Obligaciones de las personas socias", del artículo anterior a éste, y demás concordantes de estos Estatutos.

2.- Además de aquello que implica derechos para las personas socias usuarias de las viviendas, la Cooperativa se obliga a:

- A. Administrar el edificio o conjunto residencial conforme a la legislación aplicable y a estos Estatutos.
- B. Velar por el correcto mantenimiento del edificio y sus instalaciones, gestionando o ejecutando las reparaciones a que haya lugar, tanto en las viviendas de que conste como en los elementos comunes.
- C. Organizar la prestación de los servicios comunes (limpieza, lavandería, etc.)

Artículo 60 . Transmisión de los derechos de uso

El derecho de uso está condicionado a ostentar la condición de persona socia. Por tanto, en caso de pérdida de tal condición de persona socia, la cooperativa recuperará el derecho de uso para gestionarlo conforme a los procedimientos de adjudicación que se establezcan en el Reglamento de Régimen Interno y teniendo en cuenta el Libro de Registro de personas expectantes. No obstante, queda reservada la facultad del Consejo Rector para valorar situaciones excepcionales.

Artículo 61 . Extinción del derecho de uso

1.- El derecho de uso se extinguirá exclusivamente por las siguientes causas:

- A. Baja de la persona socia.
- B. Expulsión de la persona socia por parte de la cooperativa.
- C. Fallecimiento, teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 39 de estos Estatutos.

2.- No habrá extinción del derecho de uso de la persona socia cuando la cooperativa pierda el derecho de cesión de suelo. La cooperativa deberá hacer todo lo posible para que el derecho de uso se siga haciendo efectivo.



3.- En este supuesto, la cooperativa recuperará el derecho de uso para gestionarlo conforme a los procedimientos de adjudicación que se establezcan en el Reglamento de Régimen Interno.

CAPÍTULO IX . DISPOSICIÓN FINAL

Artículo 62.

1.-Dado que la cooperativa mantiene la propiedad, cualquier referencia a adquisición, obtención o fórmulas similares relativas a los títulos de propiedad, se entenderán hechas a la cesión del uso.

REGISTRO DE COOPERATIVAS DE ARAGÓN.-

DILIGENCIA.- De conformidad con la resolución dictada en fecha 26 de marzo de 2021 y firmada electrónicamente con número de CSV CSVP85GEI949M1Y01PFI, por el Instituto Aragonés de Empleo del Gobierno de Aragón, y de acuerdo con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, aprobado por el Decreto Legislativo 2/2014 de 29 de agosto, del Gobierno de Aragón y el Decreto 208/2019, de 22 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Decreto Legislativo 2/2014, de 29 de agosto, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, se procede a la previa calificación favorable del proyecto de estatutos sociales, de la entidad **“A COBIJO EN ZARAGOZA SOCIEDAD COOPERATIVA, en constitución”**, de Zaragoza.

Documento firmado electrónicamente como copia auténtica en todas sus páginas,

El Director Gerente del Instituto Aragonés de Empleo
Raúl Camarón Bagüeste