



LA ENTIDAD GESTORA EN LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

CURSO 10/11

Autor: Ramón Domínguez Guijarro

Tutora: Francisca Ramón Fernández



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	6
1.- LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS.....	9
1.1.- Marco histórico de su concepción.....	9
1.2.- El marco legal actual.....	11
1.2.1.- Normativa europea.....	12
1.2.2.- Normativa de ámbito estatal.....	12
1.2.3.- Normativa autonómica.....	13
1.2.4.- Novedades de la Ley 8/2003, de 24 de marzo.....	14
1.3.- Definición de sociedad cooperativa.....	20
1.4.- El Socio.....	21
1.4.1.- Derechos del socio cooperativista.....	21
1.4.2.- Obligaciones del socio cooperativista.....	21
1.5.- La organización social.....	22
1.6.- Estructura económica y financiera.....	23
1.6.1.- El capital social de una cooperativa.....	23
1.6.2.- Aportaciones obligatorias.....	23
1.6.3.- Aportaciones voluntarias.....	24
1.6.4.- Remuneración, transmisión y reembolso de las aportaciones.....	24
1.7.- El régimen fiscal.....	25
1.7.1.- Introducción.....	25
1.7.2.- Cooperativas fiscalmente no protegidas.....	26
1.7.3.- Cooperativas fiscalmente protegidas.....	27



1.7.4.- Cooperativas especialmente protegidas.....	29
1.8.- La extinción de la cooperativa.....	31
1.8.1- Paso de cooperativa a sociedad y viceversa.....	31
1.8.2.- Requisitos que han de observarse en la extinción de la cooperativa.....	32
1.9.- Régimen de inspección y disciplinario de cooperativas.....	32
1.9.1.- Clasificación de las sanciones.....	32
2.- COOPERATIVAS DE VIVIENDAS.....	39
2.1.- Definición de cooperativa de viviendas.....	39
2.2.- Regulación interna en las cooperativas de viviendas.....	40
2.3.- Funcionamiento interno de una cooperativa de viviendas.....	41
2.4.- Derechos de los socios cooperativistas.....	42
2.5.- Obligaciones de los socios cooperativistas.....	44
2.6.- Ventajas de las viviendas en régimen de cooperativas.....	45
2.7.- Elementos a tener en cuenta antes de comenzar una cooperativa de viviendas.....	45
2.7.1.- Antes de la incorporación de los socios.....	45
2.7.2.- Antes de la incorporación a una promoción concreta.....	46
2.7.3.- Para adquirir la condición de socio.....	47
2.8.- Aportaciones y entregas económicas de los socios a su cooperativa.....	47
2.8.1.- Aportaciones al capital social.....	47
2.8.2.- Cuota de ingreso y cuotas periódicas.....	48
2.8.3.- Entrega o aportaciones para financiar la vivienda y anexos..	48



2.9.-Ventajas de la cuenta ahorro-vivienda.....	49
2.10.- Seguro de cantidades a cuenta y seguro decenal.....	49
2.11.- Particularidades en la promoción de viviendas protegidas.....	50
2.12.- Gestión interna de las cooperativas de viviendas.....	52
2.13.- Gestión externa.....	53
3.- LA SOCIEDAD GESTORA DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS	55
3.1.- Qué es una Entidad Gestora de Cooperativas de Viviendas.....	55
3.2.- El apoderamiento a un gestor por el Consejo Gestor de la cooperativa de viviendas.....	55
3.3.- La gestión encargada a una empresa gestora.....	58
3.3.1.- Tipos de contratos entre las empresas gestoras y las Cooperativas de viviendas.....	61
3.3.2.-Contenido de la gestión encomendada al gestor de Cooperativas.....	62
3.4.- Funciones de la gestora de cooperativas.....	62
3.5.- Garantías que debe ofrecer una gestora de cooperativas.....	65
3.6.- Responsabilidad de la Gestora de Cooperativas.....	65
3.7.- La financiación de las cooperativas de viviendas.....	67
3.8.- Problemática de la situación de las cooperativas en el contexto actual.....	70
4.- GUIA PRÁCTICA PARA LA CREACION DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS.....	74
4.1.- Solicitud del Certificado de denominación no coincidente.....	77
4.2.- Desembolso del capital social.....	78



4.3.- Elaboración de Estatutos Sociales.....	78
4.4.- Calificación previa de los Estatutos Sociales.....	118
4.5.- Elevación a escritura pública de los Estatutos sociales.....	119
4.6.- Impuesto de transmisiones y actos jurídicos documentados....	120
4.7.-Solicitud del número de identificación fiscal (NIF) – declaración previa al inicio de la actividad.....	120
4.8.- Inscripción en el registro de cooperativas.....	120
4.9.- Declaración de comienzo efectivo de la actividad y declaración de actividades y locales.....	126
4.10.- Afiliación de la empresa a la seguridad social y alta de los socios y socias trabajadores que inicien la actividad empresarial.....	127
4.11.- Comunicación de apertura del centro de trabajo.....	127
4.12.- Libro de visitas y libros sociales obligatorios.....	127
4.13.- Licencia municipal de apertura y licencias especiales.....	127
CONCLUSIONES.....	128
BIBLIOGRAFÍA.....	131
LEGISLACIÓN.....	133
LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN FUTURAS.....	136



INTRODUCCIÓN

En los tres últimos años, el mercado inmobiliario ha sufrido un importante cambio de ciclo que se ha traducido en una transformación gradual de optimismo generalizado pasando por prudencia contenida hasta el estado actual de crisis total. En estos momentos la mayoría de los actores del mercado empiezan a hacer comparativas con las anteriores desaceleraciones del mercado del 84 y principios de los 90.

En aquella época se pudo observar una recesión del mercado inmobiliario acompañada de una importante crisis económica a nivel nacional.

Actualmente el escenario es bastante similar pero se une una desaceleración económica global. La caída de la demanda residencial, junto con el endurecimiento de las condiciones crediticias, la subida de los tipos de interés y el aumento de la morosidad, ha provocado un efecto dominó. Las predicciones del PIB, observadas por los organismos internacionales, y últimamente por el gobierno español, ofrecen porcentajes de déficit de 3% por ciento, y previsión de 5,6% para final de 2011.

Así, nos encontramos ya inmersos en un cambio de ciclo en el que no sólo existe una variación de los principales actores del mercado, promotores, constructores, compradores de viviendas y técnicos, sino que se realiza un cambio de mayor profundidad social en el cual se diluye el esquema actual dando paso a nuevos sistema de interacción entre las partes.

El mercado va a requerir un mayor porcentaje en viviendas de alquiler, que pueda dar cobertura a la gente joven o familias menos jóvenes que por motivos de trabajo necesiten una movilidad que dificulte el echar raíces en un sitio determinado.

El mercado volverá a potenciar la vivienda de Protección Pública, bajo nuevas premisas diferentes a las utilizadas en los últimos años.



Y el mercado también va a potenciar el régimen de cooperativas de viviendas, ya que reducen los costes de manera significativa con respecto a la compra tradicional.

El mundo de las cooperativas de viviendas es aparentemente simple en la filosofía inicial, "todos nos construimos nuestra propia casa a precio de coste", pero sumamente complejo en la consecución de sus fines, ya que estamos hablando de la entrega de viviendas aptas para alojar a personas en cumplimiento de todo un mundo de Normas de todo tipo.

Por otra parte la imagen de la cooperativa de viviendas está tan contaminada de malas actuaciones, de las cuales la prensa se encarga de difundir una imagen altamente negativa y con razón, a todos nos resulta demasiado familiar la imagen del "Pocero bueno" de Alcorcón con campañas mediáticas para conseguir potenciales clientes o la crisis de la Seudo-cooperativa de viviendas de PSV "Promoción social de Viviendas" constituida a instancia de UGT gestionada por IGS "Iniciativas y Gestión de Servicios Urbanos, SA", afectada por delitos de apropiación indebida y estafa que dejó arruinadas y sin vivienda a centenares de familias en varias comunidades (HERMÓGENES y TORRES, 1995).

Consecuencia de ésta problemática es frecuente que, para el cumplimiento de sus fines, las cooperativas designen una "ENTIDAD GESTORA", que será responsable ante la propia cooperativa de cualquier perjuicio que causen sus actuaciones a los intereses de la misma e igualmente, y de forma individualizada, frente a los socios y terceros.

Un equipo de gestión de un proyecto inmobiliario en régimen cooperativo precisa conocimientos en materia de suelo y del proceso edificatorio, en la práctica, y en las Leyes que regulan las cooperativas, en los sistemas de financiación de los proyectos y también en las técnicas de gestión de procesos o proyectos

Es en éste entorno donde se abre un mundo de nuevas expectativas



para nuestra profesión, donde podemos ofrecer a la sociedad nuestros conocimientos como técnicos y como gestores de recursos.

Es ésta la razón que ha impulsado la elaboración del presente proyecto.

Para entender el funcionamiento de Entidad Gestora, previamente debemos conocer la filosofía interna de las sociedades cooperativas, su historia y el marco legal que las envuelve y regula. Entre las cooperativas profundizaremos en las sociedades de cooperativas de viviendas, entrando en detalle en las que corresponden al entorno de Comunidad Valencia que nos afecta más directamente.

Es al final donde podremos obtener una visión más práctica de la cooperativa de viviendas desde el punto de la Entidad Gestora, abarcando todos los aspectos desde la constitución como cooperativa, la organización interna, los estatutos y el obligatorio registro de la Cooperativa como condición indispensable para el inicio de sus actividades.



1 ■ LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS

1.1. Marco histórico de su concepción

Las cooperativas nacen a mediados del siglo XIX. La clase obrera y los pequeños empresarios agrarios y artesanos intentaban mejorar las condiciones laborales y económicas en las que trabajaban, creando su propio empleo o agrupándose con gente en sus mismas condiciones y, de este modo, se fueron estableciendo unas pautas de funcionamiento interno propias.

Entre tanta pluralidad y diversidad de orígenes podemos afirmar que existen, sin embargo, unos valores y principios comunes: prioridad dada a las personas y al trabajo en la distribución de excedentes, libertad de asociación, adopción de procesos de decisión democráticos e independencia (Eurostat. CEE 1993).

El nacimiento y desarrollo de las cooperativas de viviendas se refleja en la legislación que regula la vivienda en España. La Ley de 8 de Junio de 1911, sobre habitaciones higiénicas y baratas, al hablar de los potenciales promotores, menciona especialmente a las cooperativas que se dediquen a venderlas o arrendarlas. A partir de la Ley de Casas Baratas promulgada en dictadura de Primo de Ribera en 1921, es cuando empiezan a proliferar las cooperativas de viviendas en España. La Ley de Casa Económicas de 1926 también incluye expresamente a las cooperativas (VÁZQUEZ, 2003).

La Ley de 4 de Julio de 1931, constituye la primera regulación del fenómeno cooperativo, promulgada durante la II República Española. En ella se caracteriza a la cooperativa de viviendas como clase específica de



cooperativa de consumo. Pero es en el Reglamento del Régimen de protección a la vivienda de 8 de Septiembre de 1939 (B.O.E. de 2 de Octubre art. 16), cuando se definen por primera vez como categoría específica, distinguiéndolas de otras sociedades cooperativas.

La Ley General de Cooperativas, de 2 de enero de 1942, menciona a las cooperativas de viviendas protegidas, que pueden proporcionar Viviendas de Protección Oficial si cumplen determinados requisitos. El segundo reglamento de la mencionada Ley, de 13 de agosto de 1971, en su artículo 49, establece, por primera vez, una regulación detallada de las sociedades cooperativas de viviendas, como tipología de cooperativa con características propias.

La Ley de Viviendas de Renta Limitada de 1954 ofrece financiación y ventajas fiscales a los futuros propietarios y socios de las cooperativas de viviendas, marcando el inicio de una línea de actuación que será más fuerte con el paso del tiempo (VIZ, 1987).

Posteriormente es el Reglamento que desarrolla la Ley 52/1974 General de Cooperativas, de 19 de diciembre, incorpora explícitamente dentro de las funciones de la cooperativa de viviendas, todas las previsiblemente necesarias para conseguir su objetivo social: "Se clasificarán como Cooperativas de Viviendas, las que tengan por objeto procurar viviendas y edificaciones y obras complementarias exclusivamente para sus socios y familiares, pudiendo adquirir, parcelar y urbanizar terrenos, obras y servicios que sean necesarios, incluso con la aportación directa y personal del trabajo de sus socios. Podrán incluir en sus fines la conservación y administración y suministro de servicios complementarios o consecuentes de los fines anteriores (AA.VV., 1991).

La promulgación de la Constitución Española en 1978, significa, entre otras cosas, la transformación de un modelo centralizado de poderes públicos en una estructura de Comunidades Autónomas, dotadas de



órganos legislativos y ejecutivos propios. La legislación cooperativa vigente, parte del presupuesto según el cual, la sociedad cooperativa no es materia mercantil, por lo que no es competencia exclusiva del Estado. Así las distintas Comunidades Autónomas con las debidas competencias pueden dictar sus leyes en materia cooperativa.

La Ley General de Cooperativas, aprobada por las Cortes Generales del Estado, constituye derecho supletorio respecto del derecho de las Comunidades Autónomas con competencia legislativa en materia de cooperativas y que hayan ejercitado este derecho. Para el resto de comunidades Autónomas la Ley General del Estado es fuente principal de aplicación.

1.2. El marco legal actual

Los últimos años han sido decisivos en lo que a la regulación de las cooperativas se refiere. Con la Ley 27/1999, de 16 de Julio, de cooperativas, se abrió un nuevo marco en la regulación de estas sociedades, en cuanto que se reforzó la seguridad de los socios y la transparencia en la gestión.

Las disposiciones de ésta Ley son de aplicación estatal y a ella se acogerán las sociedades cooperativas que desarrollen su actividad en este ámbito y no dispongan de normativa propia.

No obstante, coexisten con la Ley 27/1999 diferentes Leyes de Cooperativas de ámbito autonómico, que regulan la actividad de las cooperativas que lleven a cabo promociones en su término.

En la Comunidad Valenciana, es la Ley 8/2003, de 24 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, la que regula el funcionamiento de las cooperativas de viviendas y es la que vamos a utilizar como base en la redacción de nuestro estudio, por ser quien nos va a afectar más directamente.

Vamos pues, a efectuar a continuación un repaso general de todas



ellas.

1.2.1 Normativa europea

Se trata de un instrumento normativo que regula el régimen jurídico de las cooperativas de ámbito europeo que permite la intensificación de las actividades transnacionales a las sociedades cooperativas, utilizando para ello los instrumentos que corresponden a sus características especiales

LEY EUROPEA DE COOPERATIVAS

- Reglamento (CE) nº 1435/2003 del Consejo, de 22 de julio de 2003, relativo al Estatuto de la sociedad cooperativa europea (SCE)

- Ley 3/2011, de 4 de marzo, por la que se regula las Sociedades Cooperativas Europeas con domicilio en España.

Publicada en el B.O.E. de 8 de Marzo de 2011, las define como aquellas entidades cuya administración central y domicilio social se encuentren dentro del territorio español. La sociedad cooperativa europea deberá fijar su domicilio en España cuando su administración central se halle dentro del territorio español.

1.2.2 Normativa de ámbito estatal

La Constitución Española de 1978, acoge la forma cooperativa -artículo 129.2- ordenando a los poderes públicos el fomento de las diversas formas de participación en la empresa, mediante una legislación adecuada de las cooperativas, estableciendo los medios de producción que faciliten el acceso de los trabajadores a la propiedad. Se intenta promover el fomento del cooperativismo como fórmula que facilite la integración económica y laboral, haciendo perfectamente compatibles los requisitos de rentabilidad y competitividad propios de las economías más desarrolladas, con los valores que dan forma a las cooperativas.

El legislador emplaza a los poderes públicos a apoyar esta modalidad, ofreciendo respaldo constitucional a una de las cuestiones más



controvertidas de las que afectan a las sociedades cooperativas: su favorable tratamiento fiscal.

El objetivo de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas es precisamente, que los valores que encarna la figura histórica del cooperativismo, sean compatibles y guarden un adecuado equilibrio con el fin último del conjunto de socios, que es la rentabilidad económica y el éxito de su proyecto empresarial. Esta ley, de ámbito estatal, se aplica a las Comunidades Autónomas que carezcan de regulación propia relativa a este ámbito y a las cooperativas que realicen sus actividades en varias Comunidades Autónomas (CIRIEC-ESPAÑA, 2010).

Dicha Ley, tiene como antecesora a la Ley General de Cooperativas 3/1987, de 2 de abril, la cual contribuyó de manera prioritaria en la aportación que supuso la adaptación a las exigencias del Estado de las Autonomías, el régimen jurídico de las cooperativas y de las posibilidades de asociación de las mismas en la nueva ley (LAMBREA, 2003).

1.2.3 Normativa autonómica

La Constitución Española, hace un claro referente a la distribución de competencias en materia de cooperativas y, en función de ello, algunas de la Comunidades Autónomas asumieron el papel de la regulación en materia de cooperativas, con el fin de llevar a cabo una distribución de competencias que en un principio le competen al Estado, por lo que en la actualidad encontramos una regulación estatal, que sirve de escenario general en la Ley de Cooperativas, legislación que suple a las leyes autonómicas, en el caso de que dicha Comunidad no tenga su propia legislación en esta materia, como el caso de Canarias, Ceuta y Melilla.

La asunción por parte de las Comunidades Autónomas de la competencia exclusiva en esta materia significa, en la práctica, que el ámbito de aplicación de la Ley de Cooperativas se limita a las sociedades cooperativas que desarrollen su actividad cooperativizada en el territorio de



varias Comunidades Autónomas, excepto cuando en una de ellas se desarrolle con carácter principal una Ley que lo regule.

Es la Comunidad Valenciana de las pioneras en la aplicación de ésta potestad reguladora.

En 1985 se aprobó la primera Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, que fue ampliamente modificada por la Ley 3/1995. En 1998, el Decreto Legislativo 1/1998, de 23 de junio, aprobó el Texto Refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, que a su vez, fue objeto de dos reformas, introducidas por las leyes 10/1998 y 9/2001 de medidas fiscales, de Gestión Administrativa y financiera y de organización de la Generalitat Valenciana.

En marzo de 2003 se aprueba la nueva Ley de Cooperativas en la Comunidad Valenciana, Ley 8/2003 de 24 de marzo, que actualiza y ajusta la normativa a las circunstancias económicas y sociales actuales de las cooperativas.

1.2.4 Novedades de la Ley 8/2003, de 24 de marzo

La Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana obliga las cooperativas ya existentes que realicen mayoritariamente su actividad cooperativizada en el territorio de la Comunidad Valenciana a adaptar sus estatutos sociales a dicha ley en el plazo de seis meses, desde su entrada en vigor, que se produce un mes desde la publicación en el DOGV.

Podrán no obstante, seguir utilizando la denominación con que consten inscritas en el momento de entrada en vigor de la ley, aunque la misma no se adecue a sus disposiciones relativas a la denominación de las cooperativas.

Las cooperativas que, transcurrido el plazo de tres meses desde la finalización del plazo establecido no hubiesen presentado ante el Registro de Cooperativas de la Comunidad Valenciana la correspondiente escritura pública de adaptación, no podrán obtener, a partir de dicha fecha, la



inscripción de ningún acto o acuerdo distinto de los de adaptación de estatutos o de disolución de la entidad.

Se indican las novedades que claramente deberán adaptarse los estatutos de las cooperativas preexistentes, pues de lo contrario estos resultarían contrarios a la nueva legalidad.; las cooperativas que no adapten sus estatutos no podrán inscribir acuerdos, cuentas anuales, etc. Y finalmente serían dadas de baja de oficio

El resto de novedades, o bien son derecho dispositivo en cuyo caso no tendrían que implicar una modificación de estatutos, o bien habrá que estar a cada caso concreto para determinar si procede la modificación estatutaria.

ASPECTOS RELEVANTES DE ESTA LEY

1- Se previene la posibilidad de acordar estatutariamente la responsabilidad ilimitada de los socios ante las deudas de la cooperativa, en cuyo caso se añadirá a la denominación la expresión Coop. V. Iltda.

2- Se mantiene el número mínimo de socios: cinco. En las cooperativas de trabajo asociado se reduce a tres.

3- Se amplía, en cuanto a la denominación, que no se podrá utilizar una denominación idéntica a la de una sociedad mercantil preexistente.

En lo previsto expresamente en la ley respecto de la denominación de las cooperativas, se estará a lo dispuesto con carácter general para las sociedades en el Reglamento del Registro Mercantil.

4- Si se previene en los estatutos, puede establecerse una categoría de socios vinculados por plazo determinado, que no superen la quinta parte del número total de socios y que no tienen que aportar más del 50% de la cuota de inscripción, plazo que en las cooperativas de trabajo asociado y otras que tengan socios de trabajo no pueden superar los tres años. A la finalización del plazo de vinculación, la cooperativa liquidará con el socio el cual causará baja.



5- Es novedad igualmente que la falta de notificación en plazo de dos meses de la respuesta por el órgano de administración a una solicitud de alta del socio, supone la admisión obligatoria de dicho socio.

6- El socio puede causar baja notificándolo al órgano de administración, surtiendo efectos desde la notificación: esto constituye una novedad porque desaparece la posibilidad que ostentaba el consejo rector de posponer en seis meses el tiempo en que se produciría la baja.

Sí que existe la posibilidad de establecer estatutariamente la permanencia obligatoria, si la baja no estuviera justificada, hasta finalizar el ejercicio o el tiempo que se establezca, con máximo de cinco años.

A continuación el órgano de administración tiene que calificar la baja de "justificada o injustificada", notificando su decisión en plazo máximo de 3 meses desde la petición, con indicación de la reducción en la cantidad a devolver. La falta de comunicación dentro de plazo significará la consideración de la baja como justificada con lo que ello significa en cuanto a la devolución de aportaciones económicas al socio.

La disconformidad con la calificación de la baja, al igual que contra las expulsiones, podrá ser recurrida en plazo de un mes ante la comisión de recursos, si existiera, o ante la Asamblea General, quien la resolverá en la primera ocasión, debiendo resolver en plazo de dos meses. La falta de notificación de la decisión en plazo de dos meses significará que ha sido estimado.

La calificación o la expulsión será firme una vez transcurrida el plazo sin haberse interpuesto recurso o cuando éste fuera resuelto.

7- Se establecen plazos de prescripción de las faltas: 3, 6 y 12 meses, para las faltas leves, graves y muy graves, respectivamente.

8- Ya no se necesita previsión expresa de los estatutos para que las cooperativas de más de 500 socios puedan notificar la convocatoria de la



asamblea general mediante anuncios en medios de comunicación de gran difusión en el ámbito de actuación de la cooperativa.

9- Se establece que cada socio puede hacerse representar para una asamblea concreta, mediante poder escrito en el que se podrán indicar las instrucciones sobre cada asunto del orden del día, por otro socio, por el cónyuge, ascendiente, hermano o persona que conviva con el socio. La representación es revocable. Cada socio no podrá representar a más de dos socios ausentes.

En la norma anterior se indicaba que esta posibilidad de ser representado se podía establecer en los estatutos, mientras que en la nueva no, por tanto la nueva regulación sería imperativa y en consecuencia hay que modificar estatutos en los casos en que los existentes sean contrarios a la ley.

10- La posibilidad de expresar la oposición a un acuerdo adoptado en Asamblea General (requisito "sine qua non" para la impugnación de acuerdos anulables), se extiende al poder efectuarse de forma fehaciente antes de 48 horas de su celebración.

11- La duración del cargo de miembro de consejo rector será entre 2 y 6 años sin perjuicio de su reelección.

12- En caso de establecerse la posibilidad de renovarse parcialmente el consejo rector, la duración en años del periodo de mandato tendrá que ser en números pares.

13- Será "secreta" la votación para la elección de los miembros del consejo rector o los administradores.

14- Se amplía la legitimación para impugnar los acuerdos nulos del consejo rector, al asistirle a todos los socios. Los acuerdos anulables, sólo el 5 % de socios.

Además, se especifica que el plazo de impugnación se contará desde la fecha del acuerdo si el impugnante estuvo presente y es miembro del



consejo, o desde que tuviere conocimiento del acuerdo o desde su inscripción en el registro de cooperativas, con el máximo de un año desde su adopción.

15- Se elimina la posibilidad legal de que los miembros del consejo rector puedan oponerse a un acuerdo para exonerarse de responsabilidad por el método de comunicarlo fehacientemente en plazo de 10 días (artículo 42.1 de la anterior Ley).

Deberá modificarse los estatutos que prevean expresamente esta posibilidad.

16- Es novedad que la inscripción en el registro de cooperativas de los acuerdos de delegación de facultades del Consejo Rector, deba realizarse en plazo de un mes.

También lo es para la designación de director, que será en plazo de dos meses.

17- En cuanto a los gastos de auditorías externas de las cuentas anuales, solicitadas por al menos un 10% de los socios o cincuenta de ellos, será a cargo de la cooperativa si hubiere incurrido en vicios o irregularidades graves o esenciales, quien podrá repetir contra los administradores de la entidad.

18- Letrado asesor.

Se permite el asesoramiento por letrado que sea socio de la cooperativa, debiendo abstenerse en los asuntos donde se produzca conflicto de intereses.

Se elimina en el nuevo texto legal la referencia expresa que hacia el anterior, a la responsabilidad civil por los perjuicios causados por un mal asesoramiento.

También se elimina la referencia a las relaciones contractuales o laborales entre el letrado y la cooperativa.



19- Se elimina la referencia de que la impugnación de acuerdos ante la comisión de recursos debía tener lugar en documento público para que tuviera como efecto la suspensión de los plazos de caducidad para acudir ante el arbitraje cooperativo o la jurisdicción ordinaria.

20- Se hace mención a la posibilidad de establecer en cooperativas con socios de trabajo, previéndose estatutariamente, un comité social, que como órgano representativo de estos socios, tenga como funciones básicas las de información, asesoramiento y consulta del consejo rector en todos aquellos aspectos que afectan a la prestación de trabajo.

21- La comisión de control de la gestión se regirá, salvo lo dispuesto en Estatutos, por las normas que rigen el consejo rector.

22- Capital social. La cifra mínima se redondea a tres mil euros exactos.

Desaparece el límite quinquenal para exigir el desembolso del resto pendiente de las aportaciones sociales (ya que cabía desembolsar únicamente el 25 %). Por tanto, el consejo rector podrá establecer otros límites.

23- Reembolso de aportaciones.

Además de la obligación de devolver las aportaciones obligatorias al socio, ahora establece la ley, la de las reservas repartibles, según liquidación que se presentará al socio, en plazo máximo de un año para la baja justificada, y de cinco para la injustificada.

24- Es obligatorio un nuevo libro Registro, de Aportaciones al Capital Social, en el que se hará constar, al menos, la naturaleza de las mismas, sucesivas transmisiones, su actualización y reembolso. En realidad, se ha disociado el libro registro de socios y aportaciones sociales en dos libros, el de socios y asociados y el libro de registro de aportaciones al capital social.

25- Se dedica un artículo entero a tratar la obligación de los socios de participar en la actividad cooperativizada.



26- De la obligación de diferenciar entre ventas a socios y a no socios, de la que queda exonerada la cooperativa si estatutariamente destina todo el excedente neto a patrimonio irrepartible, se especifica en la nueva ley que no será preciso hacerla constar en la memoria, en la anterior ley hacía referencia a que no tendrá que hacerse constar contablemente.

27- Se reduce del 10 al 5 % la aportación obligatoria de los excedentes de la actividad con socios, al fondo de promoción. Se mantiene el 20 % al FRO (Fondo de reserva obligatorio)

Se reduce de la totalidad al 50 % la aportación obligatoria de los beneficios extraordinarios al FRO y al fondo de formación.

28- La imputación de pérdidas, si estatutariamente se acuerda, será en primer lugar a los socios y después al fondo de reserva con el límite del artículo 70 (capital social) después se imputaran a reservas voluntarias, si existiesen, o con el resultado positivo de los siguientes ejercicios económicos.

Asimismo, no podrá hacerse imputación de pérdidas cooperativas a la reserva obligatoria que hagan disminuir su cifra por debajo de lo establecido en dicho artículo sin que, simultáneamente y por cuantía equivalente, se imputen dichas pérdidas a los socios, a la reserva voluntaria, o a ambos.

29- El fondo de reserva deberá arrojar un saldo igual como mínimo al capital social. Alcanzado este mínimo se podrán destinar los excedentes a otros conceptos.

1.3. Definición de sociedad cooperativa

La definición del concepto de cooperativas la encontramos en el artículo primero de la Ley de cooperativas. Según este precepto, las cooperativas se contemplan como sociedades constituidas por personas que se asocian, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, para la realización de actividades empresariales, encaminadas a satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales, con estructura y



funcionamiento democrático, conforme a los principios formulados por la alianza cooperativa internacional.

El artículo 6 de la Ley de Cooperativas, realiza una clasificación de las sociedades cooperativas de primer grado y, entre ellas, se incluyen las cooperativas de viviendas.

1.4. El socio

1.4.1. Derechos del socio cooperativista

Desde el momento en que el socio es admitido, se iguala en derechos con el resto de sus compañeros, lo que le supone poder:

- Participar en la actividad económica y social de la cooperativa, sin discriminación y según establezcan los estatutos sociales.
- Participar en el retorno de los excedentes que se acuerde.
- Recibir la actualización del valor de sus aportaciones en las condiciones previstas en la Ley y los Estatutos.
- La liquidación de su aportación en caso de baja o de liquidación de la cooperativa.
- Asistir con voz y voto a las asambleas generales.
- Elegir y ser elegido para los cargos de los órganos sociales.

Sin duda, el derecho más importante que las Leyes conceden al socio cooperativista es el "Derecho a la información", que le permite solicitar a los órganos sociales cualquier dato sobre la marcha y actividad de la cooperativa.

1.4.2. Obligaciones del socio cooperativista

Frente a los derechos mencionados, el socio de una cooperativa tiene que asumir unas obligaciones, que se resumen en:

- Desembolsar las aportaciones comprometidas en la forma que



establezcan los Estatutos y la Asamblea General.

- Asistir a las reuniones de los órganos sociales.
- Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa.
- Participar en las actividades de la cooperativa.
- No realizar actividades de competencia con la cooperativa, salvo autorización expresa de la Asamblea General o del Consejo Rector.
- Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar los intereses de la misma.

1.5. La organización social

La cooperativa cuenta con unos órganos sociales, nombrados, controlados y desempeñados por los socios. Los más importantes son: la "Asamblea General", el "Consejo Rector" y los "Liquidadores", cuando la cooperativa se disuelve y entra en liquidación.

ASAMBLEA GENERAL.

La Asamblea General de la cooperativa es la reunión de los socios constituida para deliberar y adoptar por mayoría acuerdos en las materias que le atribuyen la Ley y los Estatutos. Los acuerdos de la asamblea general obligan a todos los socios, siempre que estén válidamente adoptados.

La Asamblea General fija la política general de la cooperativa y puede debatir sobre cualquier tema que le afecte. En ella, cada socio tiene voz y voto, según los principios democráticos en los que se basa el funcionamiento de las cooperativas.

EL CONSEJO RECTOR.

El consejo rector es el órgano de gobierno, gestión y representación de la sociedad cooperativa, que establece las directrices generales de la gestión



de la cooperativa conforme a la política fijada por la asamblea general, la ley y los estatutos.

Como mínimo, el consejo rector debe estar formado por tres consejeros.

OTROS ÓRGANOS.

La Ley contempla la posibilidad de prever en los Estatutos la creación y funcionamiento de comisiones delegadas de la asamblea general, en especial la "Comisión de recursos" y la "Comisión de control de la gestión".

1.6. Estructura económica y financiera

1.6.1. El capital social de una cooperativa

El capital social de la cooperativa está integrado por las aportaciones de sus socios y, en su caso, de los asociados, debiendo estar desembolsado como mínimo en un 25% en el momento constitutivo.

El capital social mínimo para constituir una cooperativa es de 3.000 €, integrado en esta última cifra mediante aportaciones obligatorias totalmente suscritas y desembolsadas. En las cooperativas de primer grado, un socio no puede tener más del 45% del capital social.

Las aportaciones tienen que estar desembolsadas, como mínimo, en un 25% siendo el resto exigible, por acuerdo del consejo rector, en el plazo máximo de 5 años desde el momento de la suscripción.

El capital social de la cooperativa es variable, en función de las altas y bajas de socios, sin necesidad de modificar los estatutos sociales.

Las aportaciones de los socios no confieren a éstos ningún derecho sobre el patrimonio de la cooperativa.

1.6.2. Aportaciones obligatorias

Los estatutos fijan la aportación mínima obligatoria para ser socio de la cooperativa; su cuantía puede ser igual para todos o proporcional a la



actividad cooperativizada realizada por cada socio. La asamblea general puede imponer en cualquier momento nuevas aportaciones obligatorias.

Los nuevos socios que entren en la cooperativa no estarán obligados a hacer aportaciones superiores a las obligatorias exigibles en este momento, actualizadas, en su caso, con el IPC.

Las aportaciones obligatorias pueden ser actualizadas con cargo a reservas para corregir los efectos de la inflación.

1.6.3. Aportaciones voluntarias

Son aquellas aportaciones acordadas por la asamblea general o por el consejo rector cuya suscripción y desembolso es voluntario para los socios.

En caso de existir asociados en una cooperativa, las aportaciones por ellos suscritas y desembolsadas serán voluntarias.

El acuerdo de admisión de aportaciones voluntarias debe fijar las condiciones de suscripción, retribución y reembolso, que en ningún caso podrá ser inferior a tres años.

1.6.4. Remuneración, transmisión y reembolso de las aportaciones

Las aportaciones obligatorias pueden devengar intereses si lo prevén los estatutos y si existen resultados positivos o fondos de libre disposición, y las voluntarias cuando así se determine por el acuerdo de emisión de las mismas. El tipo de interés aplicable no podrá ser superior a seis puntos por encima del interés legal del dinero.

Las participaciones obligatorias sólo pueden transmitirse entre socios, y las voluntarias son libremente transmisibles entre socios y asociados. En ambos casos, la transmisión debe ser comunicada al consejo rector en el plazo de quince días.



En los casos de sucesión "mortis causa", pueden adquirir la participación de socios los herederos que lo soliciten.

El socio tiene derecho a exigir el reembolso de sus aportaciones obligatorias en caso de baja de la cooperativa, previa deducción de pérdidas.

Podemos señalar tres supuestos:

- En caso de expulsión, podrá aplicarse una deducción no superior al 30% y el reembolso en un plazo no superior a 5 años.
- En los casos de baja voluntaria no justificada, la deducción máxima aplicable es del 20% y el máximo plazo de reembolso 3 años.
- En la baja voluntaria justificada se reembolsará íntegramente la liquidación de las aportaciones, sin deducción alguna, en el plazo no superior a 1 año.

En todos los casos en los que la cooperativa se reserve un plazo para el reembolso, las aportaciones devengarán a favor del socio el interés legal. En este supuesto, tanto el plazo para el reembolso (1, 3 ó 5 años) como el devengo de intereses se contarán desde la fecha del cierre del ejercicio en el que se produjo la baja.

Las aportaciones voluntarias se reembolsarán, liquidadas, en las condiciones que determine el acuerdo que aprobó su emisión. Salvo que dicho acuerdo haya previsto un régimen distinto, este tipo de aportaciones se reembolsarán en el momento en que la baja deba surtir efectos.

1.7. El régimen fiscal

1.7.1. Introducción

Las cooperativas valencianas, al igual que las restantes cooperativas españolas (con las especialidades previstas en los dos regímenes forales, vasco y navarro), disfrutan de un régimen tributario propio y específico, que viene establecido por una norma estatal, de aplicación general a este tipo de entidades: la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre el Régimen Fiscal de



las Cooperativas (LRFC). Esta Ley tiene como objeto regular el régimen fiscal de las cooperativas, y en lo no previsto en ella, resultarán de aplicación las normas tributarias generales (impuesto sobre sociedades, impuesto sobre el valor añadido, impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, etc.) La citada LRFC es, por tanto, una regla especial a aplicar sobre la base de las normas generales que constituye la Ley y Reglamento de cada uno de los impuestos que afectan a las cooperativas (MORÓN, 2000)

Clasificación de las cooperativas según el nivel de protección fiscal:

A efectos fiscales las cooperativas se clasifican en tres grupos, que suponen, en la práctica, tres diferentes niveles de protección:

- En primer lugar, el grado de protección más bajo o básico, aplicable a aquellas cooperativas que estando regularmente constituidas e inscritas en el Registro de Cooperativas, han incurrido en alguna causa de pérdida de protección fiscal.
- En segundo lugar, el grado medio de protección, aplicable a las "cooperativas fiscalmente protegidas", que son todas, por el mero hecho de serlo, y siempre y cuando no hayan incurrido en ninguna causa de pérdida de la protección.
- Y en tercer y último lugar, el grado máximo de protección, que sólo resulta de aplicación a un determinado grupo de cooperativas, como analizaremos a continuación.

Veamos esos diferentes niveles de protección.

1.7.2. Cooperativas fiscalmente no protegidas

Son aquellas cooperativas que, habiendo sido constituidas de forma regular y estando inscritas en el Registro de Cooperativas, han incurrido en alguna de las 16 circunstancias previstas en el artículo 13 de la Ley 20/1990



"Ley del Régimen Fiscal de Cooperativas" (LRFC) y por lo tanto, han perdido la consideración de cooperativa fiscalmente protegida.

Régimen fiscal:

El hecho de perder la "protección" no significa exactamente que no tenga derecho a ningún "trato especial", dado que, aun a pesar de dicha "sanción" (que en la práctica supondrá que se le apliquen las normas generales tributarias), sí que le resultarán de aplicación las normas especiales contenidas en materia de impuesto sobre sociedades en los artículos 15 a 29 de la LRFC, a saber:

- Podrán minorar la Base Imponible del impuesto en el 50% de la parte de los resultados que de forma obligatoria se destinen a la Reserva Obligatoria.
- Podrán deducir como gasto las cantidades que, con cargo a los excedentes, destinen obligatoriamente al Fondo de Formación y Promoción Cooperativa.
- Sin embargo, tributarán al tipo general del impuesto.

Debe advertirse que la pérdida de la protección fiscal no es definitiva y perpetua, sino que subsiste mientras persista la circunstancia tipificada como causa de pérdida de dicha protección. Por ello, una cooperativa que sea no protegida puede volver a ser protegida, en definitiva, puede volver a gozar de los beneficios fiscales que se detallan en los dos puntos siguientes, desde el momento en que desaparezca la "causa" que ha supuesto perder dicha protección. Por ejemplo: si la causa es el hecho de haber aplicado durante un ejercicio cantidades del Fondo de Formación y Promoción Cooperativa a finalidades distintas de las previstas por la Ley, se perderá la protección ese ejercicio, pero si el siguiente no se produce dicha infracción, se vuelve a "recuperar" la protección, y ello, sin necesidad de ninguna declaración expresa en este sentido por parte de la Administración (MORÓN,



2000).

1.7.3. Cooperativas fiscalmente protegidas.

Son todas las cooperativas que se ajustan a los principios y disposiciones de la legislación cooperativa que les resulta aplicable, lo que significa que están regularmente constituidas e inscritas en el Registro de Cooperativas, y que no han incurrido en ninguna causa de pérdida de la protección prevista en el artículo 13 de la LRFC.

Beneficios fiscales aplicables:

A estas cooperativas, que en principio son todas, además de resultarles de aplicación las reglas especiales antes comentadas con relación al Impuesto sobre Sociedades para las cooperativas no protegidas (artículos 15 a 29 LRFC), tendrán derecho a disfrutar de los siguientes beneficios fiscales, contemplados en el artículo 33 LRFC:

En el "*Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados*" (ITPAJD), exención en los actos de constitución, ampliación de capital, fusión y escisión, así como en la constitución y cancelación de préstamos (del tipo que sea, incluso los representados por obligaciones: por ejemplo, un préstamo con garantía hipotecaria de un local de su propiedad). Igualmente, exención para las adquisiciones de bienes y derechos que se integren en el Fondo de Educación y Promoción para el cumplimiento de sus fines.

En el "*Impuesto sobre Sociedades*", se aplicará un tipo de gravamen diferente en función de cada tipo de rendimientos:

- Base imponible, positiva o negativa, de los resultados extra-cooperativos: tipo general del impuesto (35%, o bien el 30%, en este último caso cuando se trate de una cooperativa de las que según la normativa del Impuesto sobre Sociedades sea calificada como de "reducida dimensión": la que en el año anterior ha obtenido un volumen de operaciones inferior a 5



millones de euros, aplicándose el tipo impositivo del 30% solamente a los primeros 90.151,81 € de su base imponible).

- Base imponible, positiva o negativa, correspondiente a los resultados cooperativos: tipo del 20% (excepto para las cooperativas de crédito en las que será el 25%).

En el "*Impuesto sobre Actividades Económicas*" disfrutarán de una bonificación del 95% (bonificación que puede tener en estos momentos menos importancia de la que tenía hasta el año 2002).

En el "*Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza rústica*", gozarán de una bonificación del 95% las cooperativas agrarias y las de explotación comunitaria de la tierra (no, por lo tanto, las restantes clases de cooperativas como las de viviendas).

Las operaciones de fusión o escisión realizadas por las cooperativas conforme a lo dispuesto en la ley del impuesto sobre sociedades, tendrán derecho a disfrutar de los beneficios fiscales previstos en dicha ley en su grado máximo.

No obstante lo anterior, debe manifestarse que, desde el 1 de Enero de 2003, se ha llevado a cabo una profunda reforma en el régimen legal del Impuesto sobre Actividades Económicas, toda vez que se ha introducido una exención en dicho impuesto aplicable en función del volumen de facturación del sujeto pasivo. De tal manera que ahora, aquellas cooperativas que durante el ejercicio anterior hayan tenido un volumen de operaciones inferior a la cantidad de un millón de euros, no tendrán que pagar este impuesto, por estar exentas del mismo. Las que superen dicho límite, deberán pagar dicho impuesto, pero tendrán derecho a la citada bonificación del 95%.

1.7.4. Cooperativas especialmente protegidas

Existe un grupo cualificado de cooperativas a las que la ley otorga una



protección en su grado más amplio, y por tanto, sólo estas clases de cooperativas podrán disfrutar de los mayores beneficios que la LRFC les concede.

Son las siguientes:

- Cooperativas de trabajo asociado.
- Cooperativas agrarias.
- Cooperativas de explotación comunitaria de la tierra.
- Cooperativas del mar.
- Cooperativas de consumidores y usuarios.

Beneficios fiscales:

Estas cinco clases de cooperativas disfrutan, además de los ya reconocidos a las cooperativas no protegidas y a las protegidas, de los beneficios fiscales siguientes:

En el *"Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados"* (ITPAJD), exención para las operaciones de adquisición de bienes y derechos destinados directamente al cumplimiento de sus fines sociales y estatutarios. En la práctica, este beneficio supone que casi todas las adquisiciones de bienes (muebles o inmuebles) que tengan relación directa con los "fines sociales o estatutarios" de la cooperativa estarán exentas, lo que significa que no pagarán el actual 7% previsto para las transmisiones patrimoniales onerosas ni el 1% previsto para los actos jurídicos documentados (sí la operación estuviera gravada con el IVA). Por ejemplo, una cooperativa agraria compra a un particular un local comercial donde instalar el almacén de la misma para dar servicio a sus socios: no deberá tributar por este impuesto, dado que esa adquisición se destina directamente al cumplimiento de su fin social.

En el *"Impuesto sobre Sociedades"*, bonificación del 50% de la cuota



íntegra. Esta bonificación supone que las cooperativas especialmente protegidas tributarán a los siguientes tipos efectivos en este impuesto (frente a los tipos generales del 35% o del 30%):

- Al tipo del 17'5% (o del 15%, según los casos), para los rendimientos extracooperativos.
- Al tipo del 10% para los rendimientos cooperativos.

1.8. La extinción de la cooperativa

La cooperativa quedará disuelta por las causas previstas en el artículo 81 de la Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana y, salvo los casos de fusión y escisión, entrará en liquidación. Ésta correrá a cargo de los socios liquidadores (tres o cinco, elegidos por la Asamblea General), los cuales realizarán inventario y balance inicial de la liquidación y procederán a la realización y al pago de las deudas. A continuación satisfarán a cada socio sus aportaciones, primero las voluntarias y después las obligatorias.

El haber líquido resultante de la liquidación se pondrá a disposición de quien haya designado la cooperativa y para los fines que señalen los estatutos sociales o en su defecto la asamblea general. La cooperativa puede designar a otra u otras cooperativas, a la Unión o Federación a la que esté asociada y/o a la Confederación de Cooperativas Valenciana.

1.8.1. Paso de cooperativa a sociedad y viceversa

Las sociedades y agrupaciones no cooperativas pueden transformarse en cooperativas, salvo prohibición legal expresa, mediante escritura pública de transformación, cuyo contenido expresará todas las menciones previstas para la constitución de una cooperativa. Esta escritura se inscribirá en el Registro de Cooperativas y en los demás registros que resulten pertinentes según la sociedad transformada.

Por otra parte, las cooperativas pueden también transformarse en sociedades civiles o mercantiles. La transformación requiere acuerdo por



mayoría de 2/3 de la asamblea general, publicación en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en dos periódicos, y escritura pública que se presentará en el Registro de Cooperativas para inscribir la baja correspondiente.

En este caso de transformación de la cooperativa en otro tipo de sociedad, la Ley establece las garantías necesarias para evitar el reparto, a través de la nueva sociedad, del patrimonio colectivo de la cooperativa que forman sus reservas irrepartibles, dándoles el mismo destino que al haber líquido resultante de la liquidación de la cooperativa tal como se ha visto anteriormente. La forma de acreditarlo a sus destinatarios podrá consistir en cuentas en participación en la sociedad resultante o en créditos retribuidos (al interés legal más tres puntos), que se reembolsarán en el plazo máximo de cinco años (LAMBREA, 2008).

El Fondo de formación y promoción cooperativa se aplicará a la finalidad prevista estatutariamente o en su defecto, la establecida para el supuesto de liquidación de la cooperativa.

1.8.2. Requisitos que han de observarse en la extinción de la cooperativa

La cooperativa quedará extinguida con su cancelación en el Registro de Cooperativas mediante documento público.

Los liquidadores depositarán, junto con la solicitud de cancelación registral, los libros y documentos relativos a la cooperativa, que se conservarán durante seis años.

1.9. Régimen de inspección y disciplinario de las cooperativas

La Consellería competente en materia de Cooperativas realizará la inspección de las mismas del modo que reglamentariamente se determine.

Las infracciones a la legislación cooperativa serán objeto de sanción administrativa, previa instrucción del oportuno expediente, sin perjuicio de



las consecuencias y responsabilidades civiles, penales y de otro orden que sean procedentes conforme a Derecho.

1.9.1. Clasificación de las sanciones

INFRACCIONES LEVES:

- El retraso en el cumplimiento de la llevanza de los libros corporativos y de la contabilidad, siempre que sea inferior a tres meses, y se conserven las actas, documentos probatorios y justificantes.
- El retraso, no superior a tres meses, en la legalización de los libros de la cooperativa.
- El incumplimiento de las obligaciones estatutarias en cuanto a la puntual reunión de los órganos sociales, en especial del consejo rector, siempre que la convocatoria no sufra una demora superior a dos meses.
- El incumplimiento de la obligación de entregar puntualmente a los socios títulos o libretas que acrediten sus aportaciones sociales, o de envío del extracto anual de anotaciones en cuenta del capital social, cuando el retraso no sea superior a tres meses.

Sanción:

Amonestación o Multa de entre 100 y 500 euros. La sanción de amonestación sólo podrá imponerse, por una sola vez, por meros incumplimientos formales cometidos por simple inobservancia, siempre y cuando sean corregidos sin mediar requerimiento previo administrativo, y deberá ir acompañada de apercibimiento de imposición, en lo sucesivo, de la sanción dineraria.

INFRACCIONES GRAVES:

- El incumplimiento de la obligación de realizar las inscripciones previstas en la Ley (nombramientos de cargos y demás documentos que deban ser objeto de inscripción).



- El incumplimiento de las normas legales y estatutarias sobre puntual convocatoria de la asamblea general ordinaria, sobre renovación de los cargos sociales, y sobre convocatoria de asamblea general extraordinaria a petición de los socios que señala la Ley (10% o 50 socios), siempre y cuando no pueda calificarse como leve (es decir, sí el retraso es inferior a dos meses, será leve, sí es superior a este plazo, será grave).
- El incumplimiento de la obligación de inclusión, a petición de la minoría de socios que señala la ley (10% o 50 socios), de temas en el orden del día de una asamblea ya convocada, y de someter a debate y votación las propuestas hechas por dicha minoría.
- No respetar los derechos del socio previstos en la ley, inclusive el derecho de información (todos estos derechos son los que se recogen en el capítulo 1.4.1.).
- El incumplimiento de las normas recogidas en la ley sobre representación en el consejo rector de los socios de trabajo de la cooperativa, y sobre participación mínima en el excedente de ejercicio que la ley y los estatutos les reconozcan.
- El incumplimiento de la obligación estatutaria de revalorizar las aportaciones sociales.
- El incumplimiento de la obligación de añadir a la denominación social la expresión «Cooperativa Valenciana», o sus abreviaturas y, en su caso, las menciones de «en constitución» y «en liquidación».
- La no finalización de las operaciones de liquidación de una cooperativa disuelta en el plazo máximo concedido para ello por la ley, salvo que, antes del vencimiento del plazo, se haya solicitado prórroga del mismo o el relevo del cargo de liquidador. También será infracción grave el incumplimiento de las obligaciones legales que incumban a los liquidadores, salvo que puedan calificarse como muy graves.



Sanción:

Multa de entre 501 y 5.000 euros.

INFRACCIONES MUY GRAVES:

- La desvirtuación de la cooperativa, especialmente cuando se violen de forma reiterada los principios cooperativos; o cuando se admita como socios a personas que legalmente no pueden serlo.
- El incumplimiento de las obligaciones relativas a la documentación y contabilidad de la cooperativa, en especial, las relativas a la llevanza de libros corporativos y de contabilidad, siempre que no puedan calificarse como infracciones leves (es decir, cuando el retraso sea inferior a tres meses, será leve, mientras que si es superior será muy grave).
- El incumplimiento de la obligación de designar auditores de cuentas y someter a su verificación los estados financieros y el informe sobre la gestión de cada ejercicio en los plazos que la ley señala.
- El incumplimiento en la obligación de designar letrado asesor y de someter a su dictamen los acuerdos de los órganos sociales que señala la ley.
- El pago a los socios, directa o indirectamente, de intereses superiores al límite fijado en la ley por sus aportaciones sociales.
- El incumplimiento de las normas de la ley relativas a la determinación de los resultados del ejercicio y de sus asignaciones, en especial las relativas a dotación del patrimonio irrepartible e imputación de pérdidas.
- El pago o acreditación de retornos a los socios en proporción a sus aportaciones al capital social o con otro criterio distinto al de su participación en las operaciones sociales.
- La distribución, directa o indirecta, a los socios del patrimonio



social irrepartible o del haber líquido resultante de la liquidación.

- La inversión de los recursos del fondo de formación y promoción cooperativa en fines distintos a los permitidos por la ley.
- La revalorización de las aportaciones sociales por encima de los límites permitidos por la Ley.
- La realización por los miembros de los órganos de administración, en su propio nombre o interés o en el de sus familiares hasta el segundo grado, de operaciones que puedan entrar en colisión con los intereses de la cooperativa, salvo autorización expresa y previa de la asamblea general.
- La participación de los miembros de los órganos de administración de la cooperativa en la votación o en la adopción de acuerdos relativos a decisiones de dichos órganos, cuando se trata de materias o asuntos en los que dichos administradores o sus familiares hasta el segundo grado, puedan tener intereses personales, aunque no sean de naturaleza económica.
- La no disolución de la cooperativa cuando exista causa legal para ello.
- La obstaculización de la labor inspectora, al igual que la destrucción u ocultación de los datos o documentos solicitados por la inspección.

Sanción:

Multa de entre 5001 y 50.000 euros.

Además de la referida multa, podrá imponerse la sanción de la descalificación prevista en la ley y, en caso de sanción a los administradores, la inhabilitación de los mismos para desempeñar cargos cooperativos por un plazo máximo de diez años.



Reincidencia o infracción continuada:

En el caso de reincidencia o de la comisión de una infracción continuada, la sanción será impuesta en su grado máximo (estableciéndose a estos efectos, tres tramos iguales en las sanciones de cuantía divisible: por ejemplo, si la sanción va de 5.001 a 50.000 euros, caso de las muy graves, habrá tres tramos, el inferior, que irá de 5.001 a 20.000 euros, el medio, de 20.001 a 35.000 euros, y el superior, de 35.001 a 50.000 euros). Además, en el caso de que la infracción persista o continúe, la resolución sancionadora conminará al cese inmediato de la misma, mediante la imposición de una multa coercitiva (sanción adicional) de un diez por ciento (10%) del importe de la sanción principal que se haya impuesto, y ello, por cada semana que continúe la cooperativa en esta situación, computándose los plazos desde el día siguiente a la fecha en que la resolución sancionadora adquiera firmeza (por ejemplo, si se impone a una cooperativa una sanción de 10.000 euros por una infracción muy grave, pongamos por caso por no haber nombrado letrado asesor, y una vez firme la sanción, por cuanto que la cooperativa no la recurre, o si la ha recurrido, ha sido desestimado su recurso, continúa sin efectuar el citado nombramiento, podrán imponérsele multas de 1.000 euros por cada semana que pase sin nombrarlo).

Comisión de la infracción por primera vez:

Cuando no haya reincidencia, la sanción se impondrá en su grado medio, salvo que el órgano que deba imponerla aprecie que deba imponerse en su grado inferior, por haberse reparado el daño causado, haberse repuesto las cosas o los intereses a sus legítimos titulares o acreedores, o haberse corregido, en cualquier forma o manera, la situación antijurídica creada por la infracción.

Prescripción de las infracciones y caducidad de Prescripción del procedimiento sancionador:

Las infracciones prescriben en plazos diferentes, en función de la



gravidad de las mismas. Así, las infracciones leves prescriben al año de su comisión, las graves a los dos años y las muy graves a los tres años. Las propias sanciones (es decir, una vez cometida la infracción e impuesta la sanción, sin llegar a ejecutarse la misma) prescriben, en cualquier caso y todas ellas, en el plazo de tres años desde que adquirieron firmeza. La acción para sancionar las infracciones caducará si, una vez iniciado el expediente, éste se paraliza por plazo superior a tres meses, por causas imputables a la propia Administración (siendo de aplicación las normas estatales sobre caducidad y su interrupción, y suspendiéndose el cómputo cuando se realicen diligencias solicitadas por las personas contra las que se dirija el expediente sancionador). En cualquier caso, el plazo máximo para la resolución del expediente sancionador será de seis meses, por lo que si transcurre el mismo sin haberse resuelto, por causas imputables a la Administración, caducará el expediente

Posibilidad de descalificación:

Desaparecida ya de la actual ley la figura de la "intervención temporal", la "descalificación" se configura como la única vía mediante la cual la Administración puede interferir, incluso de oficio, en la vida de la propia cooperativa. La descalificación es un procedimiento administrativo, que podrá iniciarse, bien de oficio por parte de la propia Administración, bien a instancia de parte interesada (por ejemplo, un socio o incluso un tercero), que puede llegar a implicar la disolución forzosa de la cooperativa, o bien, la transformación obligatoria de la misma en otro tipo de entidad (LAMBEA, 2003) Podrán ser causas de descalificación de una entidad cooperativa:

- La comisión de infracciones muy graves de especial trascendencia económica o social, así como su reiteración o insistencia continuada.
- La inactividad de los órganos sociales durante dos años consecutivos.



PROYECTO FINAL DE MÁSTER EN EDIFICACIÓN "LA ENTIDAD GESTORA DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS"

- La no realización del objeto o fines sociales durante dos años consecutivos.

La descalificación de una entidad cooperativa será acordada mediante resolución del Conseller competente en materia de cooperativas, hoy en día, el Conseller de Economía, Hacienda y Empleo.



2. COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

2.1. Definición de cooperativa de viviendas

En concreto, la definición del concepto y objeto de las cooperativas de viviendas lo encontramos en el artículo 89 de la Ley de Cooperativas 27/1999, de 16 de julio, el cual entiende a estas entidades como aquellas que asocian a personas físicas que precisen alojamiento y/o locales para sí y para las personas que con ellas convivan. También podrán ser socios los entes públicos y las entidades sin ánimo de lucro, que precisen alojamiento para aquellas personas que, dependientes de ellos, tengan que residir, por razón de su trabajo o función, en el entorno de una promoción cooperativa o que precisen locales para desarrollar sus actividades.

Asimismo, pueden tener como objeto, incluso único (en cuyo caso podrán ser socios cualquier tipo de personas), el procurar edificaciones e instalaciones complementadas para el uso de viviendas y locales de los socios, la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministros de servicios complementarios, así como la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias.

En cuanto a sus competencias, las cooperativas de viviendas podrán adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.



Las cooperativas de viviendas se encuentran comprendidas en el grupo de cooperativas protegidas según disposición de la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, relativa al Régimen Fiscal de las Cooperativas

2.2. Regulación interna en las cooperativas de viviendas

La principal norma legal que regula la actividad de una cooperativa de viviendas, si está inscrita, o lo pretende, en el Registro de Cooperativas de la Comunidad Valenciana es, como ya se ha dicho, la Ley 2/2003, de 24 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana. Si la Cooperativa actúa en varias comunidades autónomas y en ninguna de ellas de modo principal, deberá inscribirse en el Registro (Nacional) de Cooperativas dependiente del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales , siendo en este caso aplicable la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas.

Adicionalmente, las sociedades cooperativas de viviendas cuentan con sus propios estatutos dónde se fijan las normas o reglas por las que se rige la estructura, gobierno y funcionamiento de la entidad y que, en cualquier caso, deben ser conformes a la ley. La obligatoriedad de su inscripción registral (no son plenamente válidos hasta que ello no sucede), garantiza que dicho ajuste legal se ha producido. Inicialmente los estatutos se inscriben junto con la denominada escritura de constitución, pudiendo modificarse posteriormente.

Las Cooperativas aplican sus estatutos con plena autonomía, sin más limitaciones ni condicionamientos que los establecidos en la ley.

Es obligatorio que la cooperativa entregue los estatutos en el momento de incorporarse el socio a la misma.

La Ley de Cooperativas, los estatutos, los acuerdos de la asamblea general y del consejo rector, obligan a todos los que se integran como socios de la cooperativa; aunque, tanto los acuerdos contrarios a la ley como a los estatutos son impugnables judicialmente. En algunos supuestos, la Ley



regula procedimientos internos (audiencias y recursos) para dirimir diferencias, bien ante el comité de recursos de existir, bien ante la asamblea general. Por ello, todo socio debería poseer además de una copia de los Estatutos, y del Reglamento Interno si existiera, un ejemplar de la Ley.

2.3. Funcionamiento interno de una cooperativa de viviendas

Según la Ley Cooperativas, la cooperativa cuenta con unos órganos sociales, nombrados, controlados y desempeñados por los socios (la ley, no obstante admite con limitaciones la figura del consejero independiente). Los órganos más habituales e importantes son: la asamblea general, el consejo rector y los interventores.

La asamblea general es la reunión de los socios para deliberar y tomar acuerdos, como órgano supremo de expresión de la voluntad de la cooperativa. Los acuerdos que en ella se tomen, adoptados conforme a las leyes y a los estatutos sociales, obligan a todos los socios.

Todos los asuntos propios de la cooperativa pueden ser objeto de debate y acuerdo en la asamblea general, y en ella cada socio tiene voz y voto, según los principios democráticos en los que se basa el funcionamiento de las cooperativas.

Las cuentas anuales, junto con el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado, serán presentadas para su aprobación a la asamblea general ordinaria que obligatoriamente ha de celebrarse anualmente.

Es importante resaltar el importante papel que juega la asamblea general de socios como órgano supremo de la expresión de la voluntad social. Sin embargo, sus acuerdos pueden ser revisados, por cuanto "acuerdo mayoritario" no es sinónimo de "acuerdo válido", y pudiera ser contrario a la Ley o a los Estatutos, o lesionar los intereses de la cooperativa en beneficio de uno o varios socios o de terceros. Expresión clara de este



derecho de revisión de los acuerdos son los preceptos contenidos en la Ley de Cooperativas que contemplan los controles judiciales de los acuerdos.

El consejo rector es el órgano de gobierno, gestión y representación de la sociedad cooperativa, con sujeción a la ley, a los estatutos y a la política general fijada por la asamblea general. Como mínimo, el consejo rector debe estar formado por tres miembros (con un máximo de quince): el presidente y el secretario necesariamente, pudiendo ser el tercero un vicepresidente, un tesorero o simplemente un vocal, todos ellos elegidos como miembros del consejo por la asamblea general en votación secreta, aunque la designación para el cargo concreto, si no se dispone otra cosa en los Estatutos, se hará por el propio consejo rector de entre sus miembros. Ha de destacarse, que por ley el presidente del consejo rector, que lo será también de la cooperativa, ostenta la representación legal de la misma.

La asamblea general o el consejo rector podrán acordar la existencia en la cooperativa de un director, cuyas facultades conferidas deberán constar en escritura notarial e inscribirse en el registro de cooperativas.

Los interventores, entre uno y seis, son el órgano de fiscalización de la cooperativa y tienen como función principal la censura de las cuentas anuales. Al igual que el consejo rector, los interventores son elegidos por la asamblea general. Nadie podrá ser elegido como interventor, si hubiese sido miembro del consejo rector durante todo o parte del período sometido a fiscalización.

La Ley prevé que las cooperativas de viviendas sometan sus cuentas a auditoría externa en determinadas circunstancias, como sucede cuando se estén promoviendo más de 40 viviendas o locales o cuando exista más de una fase o promoción.

2.4. Derechos de los socios cooperativistas



La Ley 8/2003, de 24 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, fija los siguientes derechos de los cooperativistas:

- Ser elector y elegible para los cargos de los órganos sociales.
- Formular propuestas y participar con voz y voto en la adopción de acuerdo por la asamblea general y demás órganos sociales de los que formen parte.
- Recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones.
- Participar en la actividad empresarial que desarrolla la cooperativa para el cumplimiento de su fin social.
- Al retorno cooperativo, generado normalmente por los beneficios netos obtenidos en la venta o arrendamiento de los locales comerciales, cuyo importe se emplea habitualmente en aminorar el precio de la vivienda.
- A la actualización y devolución de las aportaciones al capital social cuando proceda.
- Aprobar en asamblea general las cuentas del ejercicio.
- A los demás que resulten de las normas legales y de los propios estatutos de la sociedad; este es el caso, por lo demás frecuente, de la previsión de la sustitución de un socio, por baja justificada, por otra persona que reúna los requisitos necesarios para ser socio.

Sin duda, ha de recalcarse, que quizás el derecho más importante que la Ley concede al cooperativista es el derecho a la información, lo que le permite solicitar a los órganos sociales cualquier dato sobre la marcha y actividad de la cooperativa.

Ante el injustificado incumplimiento de la obligación de informar, cualquier socio puede reclamar ante los órganos de la cooperativa y también denunciarlo ante la Dirección General de Trabajo de la Consejería de Trabajo



de la Comunidad, o directamente, a la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, órgano éste cuya intervención es en todo caso necesaria para iniciar un procedimiento sancionador por infracciones a la legislación cooperativa cometidas por la cooperativa o por los miembros de sus órganos sociales.

Por otro lado debe tenerse presente siempre que las cooperativas se basan en el principio general de igual trato de los socios, principio de paridad que debe ser un derecho efectivo (VIZ, 1987).

2.5. Obligaciones de los socios cooperativistas

Los socios cooperativistas, como es lógico, no tienen sólo derechos, también tienen obligaciones que cumplir que están reguladas en la ley y en los estatutos y que, como se verá derivan al igual que los derechos, de la concepción del socio como auto-promotor de las viviendas.

Las más importantes son:

- Asistir a las reuniones de la asamblea general y de los demás órganos colegiados de los que forme parte.
- Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa.
- Participar en las actividades que desarrolla la cooperativa para el cumplimiento de su fin social.
- Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar a los intereses sociales.
- No realizar actividades competitivas con las actividades empresariales que desarrolle la cooperativa, salvo autorización expresa del consejo rector.
- Aceptar los cargos para los que fuesen elegidos, salvo causa justa de excusa (esta obligación no figura ya en la ley, por lo que para existir deberá estar recogida en los estatutos).



- Efectuar el desembolso de sus aportaciones al capital social y aquellas otras obligatorias que se acuerden por el órgano competente, en la forma y plazo previstos.
- Participar en las actividades de formación.

2.6. Ventajas de las viviendas en régimen de cooperativas

Aparte de la posibilidad de participar desde el principio en la actividad de la cooperativa, la principal ventaja radica en el coste final de la vivienda.

Supone otra ventaja, el hecho de que los socios puedan modificar los proyectos en algunos aspectos, siempre por acuerdo mayoritario, y realizar mejoras en la calidad de sus viviendas. Estas mejoras no podrían afectar, en ningún caso, a aspectos básicos del "proyecto de construcción".

Hay que advertir que la duración media de una promoción de viviendas en cooperativa es de dos a tres años cuando se cuenta con un terreno ya urbanizado y apto para la edificación; si no es así los plazos pueden alargarse considerablemente. Lo dilatado de los plazos, en todo caso, permite una mayor accesibilidad a los planes de pagos característicos de las cooperativas de viviendas.

En resumen, si el socio está totalmente informado de la situación de la cooperativa a la que se incorpora y asume sus particularidades, las ventajas de esta forma de promoción de viviendas son indiscutibles.

2.7. Elementos a tener en cuenta antes de comenzar una cooperativa de viviendas

El derecho a la información en las cooperativas de vivienda, como ya hemos referido, es un derecho básico que está en la esencia del concepto cooperativo (las cooperativas se constituyen para la construcción de la vivienda de los socios, tomando todas las decisiones entre ellos). Pero, en la actualidad, el funcionamiento del modelo cooperativo difiere sensiblemente en las cooperativas promovidas por gestoras, por lo que el futuro socio debe



pedir, y la gestora facilitar, una información clara, sencilla y veraz. En base a esto, estimamos que la información mínima a facilitar debe ser:

2.7.1. Antes de la incorporación de los socios

Antes de incorporarse a la cooperativa, el aspirante a socio comprobará que la sociedad cumple una serie de requisitos, especialmente si va a adquirir compromisos económicos con ella, lo cual nos obliga a tener a su disposición la documentación necesaria para demostrar:

- Que la cooperativa esté legalmente constituida e inscrita en el Registro de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, o si es de ámbito nacional en el Registro de la Dirección General de Fomento de la Economía Social del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. La inscripción se puede comprobar solicitando información al Registro correspondiente.

- Que posea una cuenta bancaria abierta de titularidad de la cooperativa en la que se ingresen las aportaciones de los socios.

- Que dichas aportaciones estén aseguradas por una compañía de seguros o avaladas por una entidad bancaria o caja de ahorros, lo que la cooperativa deberá acreditar.

- Que en el caso de existir cuota de preinscripción o similares, de carácter no reintegrable, se defina claramente su concepto y cuantía.

2.7.2. Antes de la incorporación a una promoción concreta

- Que esté perfectamente clara la situación del suelo donde se pretende construir:

- Propiedad: si se trata de suelo público, si es propiedad de la cooperativa, si existe un contrato de opción de compra, compraventa, una permuta..., o cualquier otra forma de tenencia; todo esto puede comprobarse en el Registro de la Propiedad correspondiente.



- Situación Urbanística: Si está ya urbanizado (tiene licencia de edificación o la posibilidad de solicitarla) o qué grado de urbanización ha adquirido. En caso contrario, como mínimo debe estar aprobado el Plan Parcial, lo que podrá verificarse en el Ayuntamiento dónde esté emplazada la promoción.

- Que exista el correspondiente proyecto técnico o básico o, al menos, el Anteproyecto.

- Que los planes de pagos estén claramente establecidos, así como el programa de financiación.

- Que existan plazos estimados para la ejecución de las obras.

2.7.3. Para adquirir la condición de socio

- Que en el caso de existir cuotas de mantenimiento de la cooperativa o similares, de carácter no reintegrable, se defina claramente su concepto y cuantía.

- Suscribir las aportaciones obligatorias al capital social que fijen los estatutos.

- Recibir de la cooperativa una copia de los estatutos sociales y del reglamento interno si existiera.

- Que todas las particularidades de la relación socio-cooperativa, se encuentren reflejados en el contrato de incorporación o, en su caso, en las normas de la promoción (que se le deberán facilitar), de modo que el socio sepa en todo momento cuáles son sus derechos y obligaciones.

2.8. Aportaciones y entregas económicas de los socios a su cooperativa.

Se producen tres tipos de aportaciones: aportaciones al capital social, cuota de ingreso, cuotas periódicas, y aportaciones para financiar la vivienda y anexos.



2.8.1. Aportaciones al capital social

Su importe es siempre reembolsable en caso de baja, aunque puede haber deducciones si la baja no es justificada y lo prevén los estatutos; la devolución se produce en las condiciones y plazos que señala el artículo 61 de la Ley 8/2003. Las aportaciones al capital social son normalmente de pequeña cuantía y suelen oscilar entre 20 y 90 euros.

2.8.2. Cuota de ingreso y cuotas periódicas

Reguladas por el artículo. 57 de la Ley Cooperativas. No integran el capital social ni son reintegrables. Su destino es sufragar los gastos generados por la actuación de la sociedad cooperativa y los servicios que esta realice tanto en las primeras etapas de su funcionamiento como posteriormente: constitución, mantenimiento, administración, etc.

2.8.3. Entrega o aportaciones para financiar la vivienda y anexos

Cuantitativamente son las más importantes. Se determinarán como resultado del plan de financiación que deberá aprobar la asamblea general y conocer y admitir contractualmente el socio cooperativista. En caso de baja de un socio cooperativista, el reembolso de sus aportaciones para financiar la vivienda, deberá efectuarse en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio, como señala el artículo 114.5 de la Ley de Cooperativas.

Estas aportaciones se realizan mediante una entrega inicial para terrenos, honorarios técnicos, etc., y el resto fraccionado en plazos periódicos durante las obras de ejecución.

Posteriormente se obtendrán los préstamos hipotecarios (subsidiados en los casos de viviendas protegidas) y los créditos complementarios o "puente", en su caso.

2.9. Ventajas de la cuenta ahorro-vivienda



Si el plan de Financiación lo permite, estas cantidades se deben ingresar en "cuentas vivienda" a nombre de cada socio. La cuenta-vivienda es especialmente útil para aquellas promociones cuya iniciación se prevé para un plazo de uno y medio a dos años. Tiene las siguientes ventajas:

- Garantía de las cantidades aportadas, pues el dinero está depositado en una entidad financiera a su nombre, no pudiendo disponer del saldo sin su previo consentimiento.
- Obtener un interés más elevado del normal.
- Desgravar en el IRPF si las cantidades ahorradas se destinan a la primera adquisición (o rehabilitación) de la vivienda habitual en un plazo máximo de 4 años.
- Recuperar el dinero aportado, más los intereses en caso de baja de la cooperativa
- La figura de la cuenta ahorro-vivienda se ha visto limitada considerablemente por motivos presupuestarios a partir del 1 de enero de 2011.

2.10. Seguro de cantidades a cuenta y seguro decenal

La Ley 57/1968 de 27 de julio (Ley reguladora de las percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas), obligó en su día a los promotores de viviendas que no fueran de promoción oficial a garantizar, mediante la suscripción de un seguro o aval bancario, la posible devolución de las cantidades entregadas por el comprador antes de iniciar la construcción o durante la misma, para el caso de que la construcción no se iniciase o no llegase a buen fin en el plazo convenido.

Por otro lado la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (disposición adicional primera) establece como obligatorio la suscripción de un seguro para garantizar, en forma análoga a la establecida en la ley 57/68, las cantidades anticipadas a los promotores de edificaciones



(no sólo ya viviendas), y en el caso de viviendas se establece que la ley de 1968 se aplicará a toda clase viviendas (también por lo tanto a las de protección oficial, antes excluidas), resaltando expresamente el precepto la inclusión de las promovidas por comunidades de propietarios y cooperativas.

Asimismo, y en ese mismo orden de garantías, las normas citadas regulan la obligación del promotor de abrir una cuenta bancaria especial, "con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor" en la que los cooperativistas ingresarán las cantidades destinadas a la edificación y de la que la cooperativa sólo podrá disponer "para las atenciones derivadas de la construcción" (BOGGIERO, 1979).

La Ley de Ordenación de la Edificación obliga además a los promotores en general a suscribir un seguro que garantice durante diez años (seguro decenal) los posibles defectos estructurales del edificio: daños en la cimentación, vigas o forjados, etc. En relación con este seguro la cooperativa, de ordinario, contratará a una tercera empresa, que como organismo de control técnico Independiente vigile la correcta ejecución de las obras y todo el proceso promotor.

Estas cautelas, obligatorias por Ley, suponen un ligero incremento de los costes y también de los precios de las viviendas, pero, desde la óptica del socio, son una mayor garantía del adecuado cumplimiento de las obligaciones de la cooperativa con sus socios por lo que deberán cumplirse de buen grado.

2.11. Particularidades en la promoción de viviendas protegidas

Las cooperativas pueden promover tanto "*viviendas libres*" como "*viviendas protegidas*"; en este segundo caso la regulación legal (Real Decreto 2028/1995 de 22 de diciembre) ofrece algunas particularidades que las cooperativas deben cumplir, como son:



- Los poderes de representación para la gestión de la promoción deberán ser expresos y por escrito, actuando el apoderado, siempre, en nombre y por cuenta de la cooperativa y de acuerdo con las instrucciones de ésta; debiendo constar expresamente la prohibición de nombrar sustituto; no podrá admitirse cláusulas de irrevocabilidad ni de exoneración de la responsabilidad.
- La resolución (extinción) a instancia de la cooperativa del contrato de arrendamiento de servicios suscrito, no conlleva más indemnización que la derivada del perjuicio ocasionado a la otra parte.
- Las facultades concedidas en el poder o en los contratos de servicio no pueden extenderse a actos de dominio (por ejemplo la compra o venta de terrenos) o a los que sea preceptivo el acuerdo del Consejo Rector o de la Asamblea General (ver la Ley de Cooperativas y los Estatutos).
- La aprobación, revocación, o en su caso resolución (extinción) de los contratos con la gestora, la adquisición del suelo, el encargo y aprobación del proyecto de obra, la elección de la constructora, la aprobación del contrato de ejecución de obras y la recepción de obras, deberán ser ratificadas por la Asamblea General, si no estuviera establecido en los estatutos la competencia plena de dicho órgano.
- En el caso de existir contrato con la gestora antes de la inscripción de la constitución de la cooperativa en el Registro, la ratificación debe de adoptarse en la primera Asamblea General que se celebre posteriormente a la citada inscripción.
- A partir de la calificación provisional de viviendas de protección oficial y durante la construcción, la cooperativa deberá garantizar las cantidades aportadas para financiar la construcción.
- Los miembros del Consejo Rector y, al menos, el 80 por 100 de los socios beneficiarios deberán reunir los requisitos para acceder a la



financiación cualificada. Si hay bajas los socios sustitutos deberán reunir iguales requisitos.

sobre estas exigencias así como sobre todo lo relacionado con las viviendas protegidas: obtención de la calificación, requisitos de los socios-adquirientes para obtener las ayudas, etc., el órgano competente dentro de la administración de la Comunidad Valenciana, es la "*Dirección General de Arquitectura y Vivienda*", en cuyas oficinas se podrá obtener información al respecto.

2.12. Gestión interna de las cooperativas de vivienda

La Desde un punto de vista legal la constitución formal de una cooperativa es una decisión que corresponde exclusivamente a un grupo de personas (en la actualidad, un mínimo de tres) que cumpliendo los requisitos legales y estatutarios para ser socios acuerdan en asamblea la constitución de la nueva entidad, u otorgan directamente ante notario la escritura pública de constitución. Sin embargo, en la práctica, viene siendo habitual que la iniciativa de constituir una cooperativa de viviendas esté impulsada por otra entidad, siendo los casos más frecuentes los siguientes:

Cooperativas creadas por colectivos.

Estas cooperativas de viviendas suelen formarse en empresas, sindicatos, colegios profesionales, asociaciones vecinales, etc.

Una vez tomada la decisión se designa un reducido grupo promotor que tramita la creación de la sociedad cooperativa. En el momento de su constitución formal se designa el consejo rector y los interventores que han de figurar en la escritura pública.

Cooperativas creadas por gestoras

Surgen mediante la captación de socios por una empresa dedicada a prestar servicios de gestión inmobiliaria (normalmente S.L. o S.A.), con posibilidades de disponer de suelo para construir viviendas y que a tal objeto



promueve la constitución de la cooperativa a la que se irán incorporando las personas interesadas; a esta empresa es a la que se le viene llamando, abreviadamente, gestora. Este modelo, muy implantado en la actualidad, puede entrar en contradicción con los principios básicos del cooperativismo si la gestora exagera su protagonismo y "aprisiona", en la práctica, a la cooperativa, razón por la que es muy importante, en estos supuestos más que nunca, conocer y ejercer los derechos de información y participación recogidos en la legislación cooperativa. De lo contrario cabe el peligro de caer en una especie de seudocooperativismo.

2.13. Gestión externa

Los socios fundadores de las cooperativas suelen tener un voluntarismo encomiable, pero adolecen generalmente de los conocimientos técnicos necesarios para llevar a cabo por sí solos el fin de la construcción de sus viviendas; consecuentemente, la cooperativa debe buscar la ayuda de una serie de profesionales que le presten su asistencia a cambio de una contraprestación económica.

Asistencia técnica

Los arquitectos y, colaborando con ellos, los arquitectos técnicos (aparejadores) o los ingenieros elaboran los proyectos técnicos necesarios y realizan el seguimiento de la obra, controlando su correcta ejecución y el cumplimiento de los plazos y de las normas urbanísticas, todo ello según lo regulado actualmente en la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE).

Asistencia jurídica

Los abogados prestan su asesoramiento en las cuestiones legales que puedan surgirle a la cooperativa y supervisan todos aquellos documentos que se suscriban entre la cooperativa y los socios o con terceros, velando en *todo momento por la seguridad jurídica de los mismos, garantizando que los acuerdos que se adoptan se ajustan a la Ley y a los Estatutos.*



Sociedades gestoras

Es frecuente que las cooperativas designen una Gestora que responderá ante ésta de cualquier perjuicio que cause a los intereses de la misma, y frente a los socios y a terceros por los actos que lesionen los intereses de éstos.

La ventaja que ofrece el sistema cooperativo es la adquisición de una vivienda a riguroso precio de coste y de ahí que las cooperativas, todas, sean entidades sin ánimo de lucro, una circunstancia que es controlada económica y democráticamente por los socios a través de los órganos establecidos, pero la desventaja surge cuando la gestora de la cooperativa o de la comunidad de propietarios no se hace responsable de esas posibles diferencias; de precio, con el consiguiente incremento del precio de la vivienda en relación al fijado inicialmente.

El prestigio, solvencia y la profesionalidad de la sociedad gestora se convierten en la máxima garantía para el éxito de cualquier promoción. Por esta razón, es imprescindible tener en cuenta estos factores a la hora de contratar los servicios de una sociedad de este tipo (AA.VV., 2011).

Es igualmente necesario que exista un contrato de gestión, en el cual figuren clara y expresamente los servicios que la cooperativa va a recibir, junto con las prestaciones económicas que la gestora recibirá a cambio de estos servicios.

La gestora

- Deberá recibir el encargo por parte de la cooperativa para llevar a cabo su gestión. Dicho encargo se formalizará por escrito.
- Actúa siempre siguiendo las instrucciones de la cooperativa.
- Responde frente a la cooperativa por una actuación negligente.
- Defiende los intereses de la cooperativa, nunca la sustituye.



PROYECTO FINAL DE MÁSTER EN EDIFICACIÓN "LA ENTIDAD GESTORA DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS"

- Deberá tener la suficiente capacidad técnica y profesional para llevar a cabo una gestión eficaz.



3. LA SOCIEDAD GESTORA EN LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

3.1. Qué es una entidad gestora de cooperativas de viviendas

Una gestora, es una sociedad que presta sus servicios de gestión y asesoramiento a cooperativas de viviendas, a cambio de un precio por acuerdo entre las partes.

La sociedad gestora está al servicio de la cooperativa. Ésta debe exigirle en su gestión total acatamiento a la Ley y transparencia en su actividad. La gestora en ningún momento puede disponer de los fondos económicos de la cooperativa, siendo utilizados, exclusivamente por los propios cooperativistas a través de sus órganos de representación.

Normalmente las cooperativas están controladas por terceros profesionales (sociedades gestoras) que deciden todos los aspectos de la promoción, por lo que se está imponiendo solicitar, a las sociedades gestoras informes sobre actuaciones anteriores e incluso alguna garantía adicional, aunque no estén legalmente obligados a prestarla.

3.2. El apoderamiento a un gestor por el Consejo Rector de la cooperativa de viviendas

La base legal de la intervención de terceros en las actividades de organización cooperativa se encuentra en los casos de apoderamiento y cesión de facultades de gestión o dirección.

Las leyes autonómicas permiten la concesión de poder a un tercero cualquiera para actuar por cuenta de la Cooperativa y la delegación de facultades de gestión y administración en un gerente o director, con



facultades determinadas en la escritura del poder y con carácter más o menos amplio.

Por lo general, se incorpora la posible creación de comisiones, comités o comisiones ejecutivas y las competencias de los consejeros delegados (siempre que los Estatutos o en su defecto, la Asamblea lo prevean) (AA.VV., 1991).

Las Leyes de Cooperativas de las Comunidades Autónomas tienen planteamientos diversos, similares o no al de la Ley General de Cooperativas, según los casos, posibilitando la delegación respecto de miembros del consejo, aludiendo o no al apoderamiento en general, y en algún caso no tratando en absoluto este tema.

Por citar algunas de las más importantes :

- La Ley 2/1998 de 26-3 de Cooperativas de Extremadura regula la cuestión en su artículo 36, aunque no concreta el tipo de apoderamiento: «El Consejo Rector podrá otorgar apoderamientos a favor de cualquier persona». Por supuesto sería más lógico aludir a la delegación de algunas facultades de gestión.

- La Ley de Cooperativas 18/2002 de 5/7 de Cataluña (modificada parcialmente por Ley 13/2003) plantea, en el art. 44, la delegación de facultades del Consejo a favor de sus miembros o de una comisión surgida del mismo, sin referirse al apoderamiento o delegación a terceros. Esta delegación tiene sus límites en el tráfico empresarial ordinario y en otras cuestiones previstas en el 44.2 que son exclusivas del Consejo: «Fijar las directrices generales de actuación de la Cooperativa, con sujeción a la política general establecida por la Asamblea. Controlar permanentemente y directamente la gestión empresarial que ha sido delegada. Presentar a la Asamblea General la memoria explicativa de la gestión, la rendición de cuentas y la propuesta de imputación y de asignación de resultados.



Autorizar la presentación de avales o fianzas a favor de otras personas, salvo lo dispuesto para las Cooperativas de crédito».

- También la Ley 4/1999 de 30-3 de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, se refiere, en el art. 42, a la delegación en alguno de los consejeros, y en el 45 a la figura del Director, sin aludir a terceros.

- La que más nos afecta en el presente estudio es La Ley 8/2003 de 24 de Marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, en su art 48, contempla la delegación de facultades a sus miembros individualmente o en comisión, dentro del tráfico empresarial ordinario y con limitación a determinadas facultades que se estiman exclusivas del Consejo Rector, entre las cuales se encuentra la de otorgar poderes generales, lo que nos sitúa indirectamente ante un tercero cuyo poder general sólo puede haber sido otorgado por el Consejo, amén del nombramiento de Director.

Con carácter general, el Consejo Rector podrá conferir apoderamientos, así como proceder a su revocación, a cualquier persona, cuyas facultades representativas se establecerán en la escritura de poder, y en especial nombrar y revocar al gerente o director que representará a la Cooperativa.

El otorgamiento, modificación o revocación de los poderes de gestión o dirección con carácter permanente se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas. También al Consejo Rector corresponde la alta gestión, la supervisión de los directivos y la representación de la Sociedad Cooperativa.

El apoderamiento suele basarse en una relación contractual subyacente, de mandato, contrato de servicios o relación laboral, o incluso en una relación compleja de promoción, pudiendo existir estas sin representación. Cuando el tercero sea una empresa gestora, que asuma las facultades de gestión o de representación del Consejo Rector de la Cooperativa o ambas y se admite el apoderamiento de terceros con relación a asuntos de gestión o dirección (generalmente a las gestoras no les



interesa representar a la Cooperativa, sino simplemente gestionar, mediar o ejecutar actos de administración de la misma).

3.3.- La gestión encargada a una empresa gestora

La gestión encargada a una empresa gestora no ha sido regulada como tal por la actual legislación cooperativa, que únicamente alude a ella de forma expresa, en materia de viviendas. Se trata en este caso de la gestión empresarial encargada a persona física o jurídica distinta de los miembros del Consejo Rector, como supuesto en que es obligatoria una auditoría de cuentas.

La relación de la empresa gestora con la Cooperativa puede ser, tanto de mandato, de estructura triangular frente a terceros, como de contrato de servicios bilateral, pudiendo existir ambas individualmente o combinadas.

Dentro del mandato, lo más común sería un mandato no representativo, quedando la facultad de representación en manos de la propia Cooperativa. La admisión de un mandato representativo es peligrosa y dejaría sin apenas facultades a la propia Cooperativa, sin olvidar el necesario respeto a la representación legal de la Cooperativa.(AA.VV., 2003)

Aunque formalmente se hable del mandato, puede existir también una cooperación de hecho, y la material o técnica y de mediación. Se trataría de una cooperación de hecho, actuando la empresa gestora como un mero transmisor de voluntad frente a los terceros; no obstante, desde el momento en que la gestora se encarga de la administración del objeto social, la construcción de las viviendas, no es posible considerarla un mero transmisor de voluntad, un intermediario.

Si la cooperación es de tipo técnico, complementaria o ajena a la eficacia del negocio, conducente a converger la voluntad de la Cooperativa y la de los terceros, sin facultad para estipular o contratar con ellos, nos



encontraremos ante una mediación, realizada en múltiples ocasiones por la empresa gestora.

La relación laboral entre la empresa gestora y la Cooperativa no es posible. Sólo en algún caso, en que la gestión sea realizada por una persona física, puede interesar a la Cooperativa contratarla, temporalmente o no, para la realización de asuntos de la misma incluso de la construcción de las viviendas. Pese a ello, no parece que este vínculo sea demasiado rentable ni aconsejable.

En aquellos casos en que la relación entre la Cooperativa y la empresa gestora sea constitutiva de una cooperación de derecho, un contrato de mandato, la gestora queda obligada a la administración de los intereses de la Cooperativa, de forma interna y en la relación con terceros, si bien es cierto que frente a terceros. Actúa más bien como mediador, al no ostentar la representación de la Cooperativa, y al no interesarle implicarse demasiado en el negocio.

La gestora puede no estar facultada para actuar en nombre de la Cooperativa, por ausencia de poder, o estar facultada para actuar representando a la Cooperativa, quedando obligada a actuar por cuenta de otro y facultada a hacerlo en nombre ajeno frente a terceros. Generalmente, aunque la denominación elegida sea el mandato, éste suele tener como contenido una actividad de gestión interna y de mediación frente a terceros.

El contrato de mandato concertado entre la Cooperativa y la empresa gestora suele ser expreso, y se instrumenta en documento privado (Consentimiento manifestado por la Cooperativa en general, o por cada socio en el momento de inscripción en la persona jurídica), y tiene carácter retribuido. El contenido o ámbito del mandato celebrado con la gestora viene limitado legalmente por los actos, de disposición y los que precisen el acuerdo preceptivo de la Asamblea General, aunque en la práctica, en la



actuación del mandatario, estos límites sólo serán oponibles y eficaces frente a terceros con mala fe probada, que conocían o debían conocer los límites.

Según esta visión la Cooperativa queda, casi siempre, vinculada, con los terceros con los que contrata la empresa gestora.

Si la actuación de la empresa gestora, inducida, admitida, o permitida por la Cooperativa, afecta a terceros ajenos a ambos, dentro del ámbito de responsabilidad extracontractual, también responden mancomunada, o casi siempre solidariamente ambas, mandante, y ello aunque la Ley de Cooperativas no diga nada; responsabilidad que es amplia, objetiva, sin culpa. Además, en virtud del art. 1726 del CC, el mandatario, en este caso la empresa gestora, es responsable frente al mandante, la Cooperativa, tanto si su actuación es dolosa como negligente o no diligente, dando lugar a la reparación de los daños causados probados por el mandante.

La empresa gestora, mandatario, desde que acepta asume una obligación de actividad, no de resultado.

Responde del cumplimiento de dicha actividad, así como del incumplimiento, parcial con resultados lesivos para la Cooperativa del desistimiento desventajoso aunque esté justificado y del incumplimiento total. También queda obligada a rendir cuentas, informar y restituir a la Cooperativa las sumas que utilizó en tiempo oportuno, y a utilizar los fondos para usos de la Cooperativa y no propios.

El prototipo de los contratos de gestión es el mandato, aunque en el ámbito mercantil destacan los de comisión, agencia o mediación. El mandato representativo puede plantear problemas de colisión con la representación otorgada por la Ley al Consejo Rector y a su presidente, y por supuesto no podría abarcar determinados actos, salvo con poder expreso y determinado respecto de ellos; sin embargo, su admisión es interesante desde el punto de vista de los órganos gestores de Cooperativas, que delegan algunos aspectos de su actividad en una empresa profesionalmente dedicada a ello,



obligada a desplegar toda la actividad necesaria para lograr el objetivo buscado, y cuyos efectos se proyectan en la esfera del principal, por cuenta del cual se actúa.

El mandato no representativo no será habitual, ya que a la gestora no le interesa asumir ningún tipo de responsabilidad, aunque sea temporal y pueda repercutir sobre la Cooperativa. Por supuesto admitimos que, debido al carácter mercantil de la empresa gestora y su actividad, la relación entre ambas encaja en el contrato de comisión mercantil. La comisión mercantil se orienta, al igual que el mandato, hacia la realización de actos jurídicos por cuenta del comitente, ya sea en nombre propio o ajeno, por lo que lo dicho en el ámbito civil es válido para el mercantil.

Aunque no se haga prácticamente ninguna referencia a ello, la empresa gestora puede asumir también las funciones de un mediador mercantil, por supuesto libre, que relaciona a la Cooperativa con terceros en orden a futuros contratos u otros asuntos que deban celebrarse con aquéllos. El mediador no representa ni contrata con nadie, desplegando una actividad dirigida a lograr otras relaciones jurídicas.

Ésta es una fórmula muy utilizada por las gestoras de Cooperativas, por la ausencia de vínculos y de responsabilidades

3.3.1. Tipos de contratos entre las empresas gestoras y las Cooperativas de viviendas

La gran mayoría de contratos celebrados entre las empresas gestoras y las Cooperativas de viviendas se ajustan al esquema del contrato de servicios. La prestación del servicio es la actividad encomendada, que puede comprender la gestión, asesoramiento, e incluso la relación con terceros. Tanto en el caso del mandato como en el contrato de servicios la responsabilidad exigible a la empresa gestora viene determinada por la diligencia profesional, respondiendo en caso de dolo y de negligencia o impericia.



Como última posibilidad puede citarse el contrato denominado de gestión entre la Cooperativa y la empresa gestora, las prestaciones de este derivan de los contratos de servicios y mandato e incluso de la mediación; acercándose más a uno u otro según los casos, sin identificarse con ninguno de ellos, ya que en él se pactan prestaciones diversas que responden a éstos contratos típicos. Así, en el ámbito del contrato de servicios, pero con la idea de obligación de actividad de la empresa gestora, se encargan a ésta los trámites de constitución de la cooperativa, de convocatoria y celebración de Asambleas generales y del Consejo Rector y el proceso de adjudicación de las viviendas.

3.3.2. Contenido de la gestión encomendada al gestor de cooperativas

En base a un mandato con o sin representación (respecto de la Administración como tercero), se encarga al gestor la obtención de licencias administrativas y de la documentación y pagos fiscales y laborales.

En la relación con terceros suele emplearse la fórmula de la mediación (búsqueda y determinación del contenido del contrato en la relación con ellos, ya sea el propietario del solar, la empresa constructora, financiación, arquitectos...), aunque en algún caso la vía utilizada sea el mandato, incluso representativo.

Otras prestaciones pactadas pueden enmarcarse dentro del contrato de obra, con la obligación de resultado (aunque quizá la Cooperativa prefiera una prestación de servicios o un mandato cuyo contenido controla), como aquéllas que son automáticas y no requieren ninguna toma de decisión de la Cooperativa: la inscripción en la Cooperativa, la llevanza de la vida cooperativa, altas y bajas, libros, cuestiones económicas, contabilidad, la escrituración del terreno, obra nueva y propiedad horizontal y la formalización de los contratos celebrados con terceros.

3.4. Funciones de la gestora de cooperativas



Sus actuaciones son globales en todos los aspectos de la promoción, desde obtener el suelo sobre el que se edificará, hasta la firma de la escritura y entrega de las llaves de las viviendas, incluso todas las actuaciones necesarias para el buen fin de la promoción.

Entre otras las siguientes:

Funciones de promoción inmobiliaria.

- Análisis inmobiliario del Producto y del mercado
- Localización y gestión del suelo
- Denominación social y Constitución de Cooperativas
- Captación de socios y colectivos
- Apoyo a los Consejos Rectores
- Coordinación y control de los servicios externos que intervienen en la promoción
- Coordinación y seguimiento de la promoción

Funciones urbanísticas.

- Selección y supervisión del equipo facultativo
- Estudio geotécnico y detalle
- Proyecto Básico y de edificación
- Negociación con constructoras y selección de ofertas
- Seguimiento de las obras y control de plazos
- Control de presupuestos y calidades
- Cierre técnico de cada promoción

Funciones jurídicas (estatutos y registros)

- Constitución Notarial de la Cooperativa
- Relación de Estatutos



PROYECTO FINAL DE MÁSTER EN EDIFICACIÓN "LA ENTIDAD GESTORA DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS"

- Escrituración
- Inscripción registral
- Presentación a Concursos Públicos de Suelo
- Tramitaciones en Notarías y Registros
- Tramitaciones de Minutas de Préstamos
- Asesoramiento y contratación de las obras de construcción

Funciones contables y administrativas .

- Documentación de las Cooperativas
- Gestiones con las administraciones públicas
- Información y correspondencia
- Preparación de reuniones y asambleas
- Atención al público
- Relación con los socios
- Tramitaciones de Préstamos
- Asesoramiento y contratación de las obras de, construcción
- Tramitación de subvenciones y ayudas oficiales

Funciones económicas y financieras .

- Estudio de costes
- Planes de trabajo y financieros
- Seguimiento económico de la promoción
- Gestión de la contabilidad
- Tramitación de impuestos
- Asesoramiento fiscal
- Asesoramiento general a petición de los órganos de la Cooperativa



- Solicitud de financiación del proyecto

3.5. Garantías que debe ofrecer una gestora de cooperativas

La mayor inquietud de las personas interesadas en nuestras viviendas es las garantías que se ofrecen para el buen fin de la promoción. Las cooperativas gestionadas correctamente entre otras ofrecen las siguientes garantías:

Las aportaciones a cuenta de la vivienda se ingresan directamente en una cuenta corriente especial de la Cooperativa, cuyas disposiciones solo pueden hacerse previa autorización de la compañía de seguros, o entidad financiera, que extiende el seguro, o aval, de cantidades a cuenta, individual para cada socio para las cantidades a aportar hasta la entrega de llaves.

La financiación se efectuará por entidades de primera línea, que ofrecen financiación temporal y todo lo que pueda necesitar para la adquisición de su vivienda, así como el mejor asesoramiento para su préstamo protegido.

El suelo lo adquiere la Cooperativa y es propiedad de ésta desde un inicio hasta que se escrituran las viviendas a los socios.

Conseguir las subvenciones y ayudas para viviendas con protección pública de los Planes estatales de Vivienda.

3.6. Responsabilidad de la Gestora de Cooperativas

El seguro de responsabilidad civil del promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras.

Marco normativo

Según lo dispuesto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación a la figura del promotor se equiparan también las de gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios, u otras análogas que aparecen en la gestión económica de la edificación.



La responsabilidad civil del promotor que se establece en esta Ley se extenderá a las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas.

Cobertura del seguro de responsabilidad civil.

Se cubren las indemnizaciones por responsabilidad civil que pudieran resultar a cargo del asegurado como consecuencia de los perjuicios patrimoniales puros ocasionados a terceros durante la vigencia de la póliza y que tengan su origen en su actividad profesional de Gestión de Sociedades Cooperativas de Viviendas y de Comunidades Civiles de Propietarios para la Construcción de Viviendas.

Se da cobertura a los daños materiales, pérdida o extravío de los expedientes o documentos en poder del asegurado

Peculiaridades.

Otras garantías contratables:

- Responsabilidad civil explotación (Locativa): se cubren los daños causados a terceros como consecuencia de la utilización de locales (propiedad, arrendamiento, etc.), así como daños a terceros por la utilización de instalaciones (maquinaria, material publicitario, etc.)
- Responsabilidad civil en calidad de promotor (optativa): se cubren los daños materiales, personales y sus consecuencias, causados a terceros en el marco de su actividad como promotor.
- Defensa y fianzas: se incluyen los gastos de defensa judiciales o extrajudiciales derivados de procesos civiles y penales como consecuencia de siniestros cubiertos por la póliza.

Exclusiones



Los riesgos excluidos son:

- Defectos o retrasos en la entrega, en la marcha o terminación de los trabajos, paralización.
- Los resultados derivados de la intervención o tramitación en operaciones financieras de cualquier clase.
 - Consejo en cuestiones de seguros.
 - Rescisión fuera de plazo de pedidos o encargos.
 - Cálculos defectuosos, exceso de mediciones o presupuestos que tengan como consecuencia la variación de los costes de la obra.
 - Responsabilidad que pudiera corresponder directamente a otros contratistas, subcontratistas, promotores, técnicos y colaboradores que no tengan relación de dependencia laboral con el asegurado aunque actúen para y por: cuenta de él.
 - Daños a las obras o solares o instalaciones objeto de la actividad del asegurado.

3.7. La financiación de las cooperativas de viviendas

Las cooperativas de viviendas no son promotoras al uso, por tanto su calificación de riesgo es menor, por cuanto no son sociedades que tengan apalancamiento en suelos de largo desarrollo, cuentan con demanda estructurada para las viviendas a promover y su destino principal es la vivienda protegida.

El control de la tesorería en las cooperativas impide entrar en prácticas de "cajas abiertas" puesto que cada cooperativa es autónoma respecto de otras promociones.

La administración responsable de la tesorería se presupone, pero es necesario mencionar que en tiempos difíciles esta disciplina toma aun mayor relevancia y es garantía de buen hacer.



El modelo cooperativo necesita necesariamente de la figura del gestor profesional, gestora de cooperativas, especializado, que dote a la cooperativa del saber profesional necesario para llevar a buen fin la promoción respetando el espíritu cooperativo de autopromoción.

El gestor profesional aporta en el ámbito financiero la solvencia profesional y económica suficiente para la eficiente gestión de los recursos, el apoyo financiero puntual y la consecución de los préstamos necesarios para llevar a cabo la promoción. Por tanto el modelo cooperativo resuelve los tres hándicaps para las inversiones de las entidades financieras en promoción de viviendas:

- Sólo acceden a suelo finalista
- Presuntamente para el desarrollo de vivienda protegida
- Cuentan con demanda estructurada, es decir, con ventas en porcentajes muy altos

Sin embargo, la realidad es la imposibilidad para las cooperativas de acceder a la compra de suelo finalista.

Especialmente preocupante es la situación que se está viviendo en el día a día en la concesión de préstamo a particular y en la subrogación al cooperativista, donde los niveles de solvencia exigidos se han incrementado notablemente, las políticas de subrogación se han constreñido y la propia situación de los particulares ha empeorado fruto de la crisis. Por estos motivos el número de subrogaciones denegadas se ha incrementado notablemente.

La propia implicación del cooperativista en la promoción de su vivienda y la importancia relativa que la adquisición de la misma tiene en su vida hacen que como decimos coloquialmente "antes dejen de comer que de pagar la hipoteca". Estas consideraciones están siendo obviadas por las entidades financieras en mayor o menor medida.



Un agravante es la equiparación del gestor profesional como un promotor directo por parte de las entidades financieras. Como se ha mencionado anteriormente la figura del gestor profesional es esencial para el desarrollo de la promoción, pero especialmente lo es para el imprescindible apoyo financiero de las cooperativas.

Financiación con circulante en el papeleo previo (calificaciones, autorizaciones).

Las cooperativas de vivienda protegida necesitan para acometer sus primeros gastos, previos a la concesión de Calificación Provisional y previos a la autorización de percepción de cantidades a cuenta, financiación ajena que les permita señalar el suelo, atender los gastos de redacción de Proyectos, tasas de Licencia y otros honorarios (notario, registro). La financiación bancaria directa a la cooperativa no alcanza los importes necesarios que son cubiertos por el gestor profesional mediante préstamos puntuales, que se recuperan una vez iniciadas las obras y obtenido el préstamo a la promoción.

El gestor cubre estos importes con financiación circulante.

En la situación de crisis financiera actual las entidades financieras están retirando estas líneas de financiación, podríamos decir incluso que de forma agresiva, cortando la posibilidad también por esta vía, de desarrollar promociones en régimen de cooperativa.

En resumen, las serias dificultades que en modelo cooperativo se está encontrando en la situación de crisis financiera actual son:

- Limitaciones al acceso de suelo finalista
- Dificultades para lograr préstamo a promotor
- Limitación de las subrogaciones y perfeccionamiento de la compra de las viviendas



- Limitación de la capacidad financiera del gestor profesional que merma en apoyo financiero puente a las cooperativas

3.8. Problemática de la situación de las cooperativas en el contexto actual

Falta de apoyo institucional

Es necesario garantizar la puesta a disposición de las cooperativas de suelo finalista protegido, con fórmulas de pago adecuadas a su realidad financiera:

Implicación de la administración.

Colaboración con el modelo cooperativo para la obtención de suelo finalista protegido que multiplique los resultados de las políticas de vivienda con la mínima inversión. Aplicación de criterios en la concesión de suelo que garanticen la solvencia profesional y económica del gestor profesional, como garante del éxito de las promociones en cooperativa y evite el intrusismo.

Implicación de las entidades financieras.

Las entidades financieras han de sensibilizarse ante el panorama actual de las especificidades del modelo cooperativo, más allá de las políticas generales aplicadas a los promotores, valorando en su justa medida los riesgos que la promoción cooperativa supone y las ventajas dinamizadoras de este modelo.

Implicación real en las subrogaciones de préstamos, haciendo viable el perfeccionamiento de la compra de vivienda e igualmente valorando en su justa medida la capacidad de pago del cooperativista comprador de vivienda protegida.

Es imprescindible volver a dotar al gestor profesional de su capacidad de financiación a las cooperativas, dotando al mismo de la línea de circulante necesarias para asegurar esa labor.



El papel que la administración debe jugar en este punto es fundamental, incrementando la presión a las entidades financieras para que se faciliten este tipo de líneas y asegurándose de que las ya previstas se han puesto en circulación real (ICO).



4. GUIA PRACTICA EN LA CREACION DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS

La creación de una Cooperativa supone en términos generales los mismos pasos y trámites que la creación de cualquier otro tipo de empresa, (VIZ, 1987). Es conveniente, elaborar un Plan de Empresa, es decir, transformar la idea de negocio en un proyecto empresarial viable, después vienen los trámites administrativos para que la Cooperativa quede legalmente constituida.

Fase 1ª Captación del solar

1. Captación del solar.
2. Opción de compra del solar.
3. Estudio Previo del Solar – Urbanísticamente.
4. Estudio previo – Proyecto Arquitectónico (Composición del Proyecto).
5. Estudio Legal del Plan General de la zona.

Fase 2ª Estudio de viabilidad del proyecto

6. Estudio de Viabilidad de la Promoción.
7. Comercialización de las Viviendas.
8. Planificación de la duración de la Promoción.
9. Planificación Económica, Gestión y obligaciones de pago – Durante la duración de la Promoción-.



10. Preparar las fichas unitarias de cada viviendas para el estudio de financiero.

11. Análisis Financiero – Preparar la documentación para la entidad Financiera.

Fase 3ª Programación de la Cooperativa de viviendas

12. Elaborar el Organigrama de la Cooperativa.

13. Elaborar la Documentación Comercial de la Promoción – Planos de Venta y Precios.

14. Elaborar los Estatutos de la Cooperativa Preliminares – Punto por punto.

Fase 4ª Captación de socios cooperativistas

15. Preparar la reunión para captar Cooperativistas – Invitaciones + Reunión.

16. Reunión de presentación de la Cooperativa Presentar la Promoción.

17. Crear la lista

15. Preparar la reunión para captar Cooperativistas – Invitaciones + Reunión.

16. Reunión de presentación de la Cooperativa Presentar la Promoción.

17. Crear la lista de Cooperativistas, y elección de la vivienda.

18. Solicitar la información Económica de cada Cooperativista – Hoja de Solicitud.

19. Establecer una fecha límite para el estudio de la documentación económica.



Fase 5ª Estudio del entorno legal

20. Realizar trámites Judiciales Previos.
21. Redacción de contratos de adhesión – Cooperativistas a la Cooperativa.
22. Reacción de los Estatutos Definitivos.
23. Preparar todos los trámites legales para el arranque de la Cooperativa.
24. Solicitud del Certificado de denominación no coincidente

Fase 6ª Estudios financieros previos

25. Presentación del Análisis Financiero a la Entidad Financieras.
26. Presentar la documentación de los Cooperativistas para su filtrado – Marcar fecha límite-.
27. Comunicar el resultado de los estudios a Cooperativistas.
28. Seleccionar los posibles Compradores –2ª Reunión de los Cooperativistas-.
29. Condiciones de Traspaso del Solar y Plazos de Pago entre Vendedor, Entidad Financiera.

Fase 7ª Constitución y arranque de la Cooperativa

30. Facilitar los Estatutos Definitivos a los Cooperativistas – marcar fecha límite de aceptación.
31. Preparar el contrato de servicios Profesionales como Gestor de Cooperativas.
32. Preparar el Desarrollo de los trabajos previos, una vez constituida la Cooperativa.
 - a. Contratación de los Técnicos.



PROYECTO FINAL DE MÁSTER EN EDIFICACIÓN "LA ENTIDAD GESTORA DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS"

- b. Encargos Profesionales – Proyecto.
- c. Gestión de Licencias.
- d. Elegir Contratista "Constructor".
- e. Planning del Proceso de Producción – Fechas de Inicio y Entrega.

33. Desembolso del capital social

34. Calificación previa de los estatutos sociales

35. Constituir la Cooperativa – Notario.

36. Solicitud del Número de Identificación Fiscal (NIF)

Fase 8ª Inicio de la actividad

37. Primera Asamblea de la Cooperativa.

38. Inscripción en el Registro de Cooperativas

40. Declaración de comienzo efectivo de la actividad y declaración de Actividades y locales

41. Comunicación de apertura de centro de trabajo

42. Libro de visitas y los libros sociales obligatorios

43. licencia municipal de apertura y licencias espaciales

44. Programar Asambleas y Auditorias Económicas – Anuales.

Destacan por ser propias del proceso cooperativista las siguientes actividades.

4.1. Solicitud del Certificado de denominación no coincidente

Se trata de solicitar una Certificación del Registro de Cooperativas en la que figure que el nombre que hemos decidido dar a nuestra Cooperativa no corresponde a otra ya existente.



4.2. Desembolso del capital social

Supone abrir una cuenta corriente a nombre de la Cooperativa donde los socios o socias realizan el aporte del capital social que le corresponde a cada uno de ellos. El banco es de elección libre por parte de los socios o socias. Se ha de ingresar al menos el 25 % del capital social.

4.3. Elaboración de Estatutos Sociales

Los Estatutos recogen de qué manera se va a organizar la Cooperativa. Estos, juntos con la Ley, son el marco de referencia en el que la Cooperativa se va a mover.

Como hemos adelantado anteriormente, las cooperativas que lleven a cabo sus promociones principalmente en el territorio de la Comunidad Valenciana, se rigen por la Ley 8/2003, de 24 de marzo.

Adicionalmente, las sociedades cooperativas cuentan con sus propios ESTATUTOS: las normas o reglas que regulan la estructura, gobierno y funcionamiento de la entidad.

Los Estatutos de las cooperativas deben hacer constar, como mínimo, una serie de cuestiones, como son: denominación, domicilio, duración y ámbito territorial de la actividad de la cooperativa; objeto social; capital social; régimen de responsabilidad de los socios por las deudas sociales; condiciones de ingreso en la cooperativa y para la baja justificada; derechos y deberes de los socios; determinación, composición y funcionamiento del procedimiento electoral y remoción de los órganos sociales; distribución de excedentes e imputación de pérdidas, en su caso; normas de disciplinas social, causas de disolución y normas de liquidación de la cooperativa. Es importante exigir una copia de los Estatutos en el momento de incorporarse a una cooperativa de viviendas.

Dado que es sin lugar a duda el principal documento en la vida de una *Cooperativa de viviendas*, por marcar las pautas de los acontecimientos en



su desarrollo desde su constitución hasta su disolución, analizamos el ejemplo que nos pasa la "Federación de Cooperativas de Viviendas Valencianas".

ESTATUTOS TIPO (FECOVI)

CAPITULO I

DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN, ÁMBITO Y DOMICILIO

Artículo 1. - DENOMINACION Y RÉGIMEN LEGAL

Con la denominación de ...(*Nombre de la Cooperativa de viviendas*)..., se practica la adaptación de Estatutos, de una Cooperativa de viviendas, despachos y locales que se regirá por los presentes Estatutos, sujeta a los principios y disposiciones de la Ley 8/2.003, de 24 de Marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, dotada de plena personalidad jurídica y con responsabilidad limitada de sus socios por las obligaciones sociales.

Artículo 2. -PERSONALIDAD JURÍDICA

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

Artículo 3.-OBJETO

1.-El objeto de esta Cooperativa es:

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

b).-Procurar, exclusivamente para sus socios, despachos, oficinas o locales, así como aparcamientos u otros inmuebles o edificaciones complementarias de los anteriores. A tales efectos, la Cooperativa podrá adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades conduzcan al cumplimiento



de su objeto social. También podrá corresponder a esta Cooperativa la rehabilitación, administración, conservación o mejora de dichos inmuebles.

2.- Las viviendas se adjudicarán en propiedad a cada socio, constituyendo régimen de propiedad horizontal o bien, podrán continuar las viviendas en propiedad de la Cooperativa, cediendo su uso a los socios en régimen de arrendamiento o cualquier otro título oneroso.

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

4.- La Cooperativa podrá enajenar o arrendar a terceros, no socios, los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad, no adjudicadas a socios. La Asamblea General acordará el destino del importe obtenido por la enajenación o arrendamiento de los mismos, de acuerdo a lo establecido en la legalidad vigente.

5.- En caso de baja del socio, la Cooperativa podrá retener el importe total que deba reembolsarse al socio saliente, hasta que sea sustituido por sus derechos y obligaciones por otro socio, hasta un plazo máximo de cinco años.

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

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

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

Si el transmitente no lleva a efecto la citada comunicación, la cooperativa podrá ejercitar el derecho de retracto, al mismo precio antes indicado o al precio



que figure en el documento de transmisión si fuese inferior, en el plazo de un año a contar desde el momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad o, en defecto de ésta, desde que la cooperativa se dé por enterada de la transmisión. En todo caso, el derecho de retracto prescribirá a los cinco años de la efectiva transmisión.

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

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

8.- Será de aplicación a las promociones efectuadas por esta Cooperativa lo establecido en los dos párrafos del punto 7 del artículo 91 de la Ley 8/2003, de 24 de Marzo de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

Artículo 4.-DURACIÓN

La duración de la Cooperativa se establece por tiempo indefinido.

Artículo 5.-ÁMBITO TERRITORIAL

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

Artículo 6.-DOMICILIO SOCIAL

El domicilio social se establece en, Calle, pudiendo ser trasladado dentro del mismo término municipal por acuerdo del Consejo Rector de la Cooperativa informándolo inmediatamente a todos los socios.

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

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

CAPITULO II



DE LOS SOCIOS

Artículo 7.- PERSONAS QUE PUEDEN SER SOCIOS

Podrán ser socios adjudicatarios de viviendas, locales, aparcamientos, servicios o edificaciones complementarias las personas físicas.

También podrán ser socios adjudicatarios de despachos, oficinas o locales, así como aparcamientos u otros inmuebles o edificaciones complementarias de los anteriores los profesionales, estén o no colegiados; los pequeños empresarios, incluidos los agrícolas, entendiéndose por tales las personas físicas o jurídicas que no empleen a más de cincuenta trabajadores por cuenta ajena y las cooperativas de cualquier clase y tamaño que sean

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

Artículo 8.-PROCEDIMIENTO DE ADMISIÓN

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

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

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

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



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

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

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

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

Artículo 9.-OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS

Los socios de la Cooperativa tendrán los siguientes deberes:

1. Asistir a las reuniones de los órganos sociales.
2. Desembolsar las aportaciones comprendidas en la forma que establezcan los estatutos sociales y los Acuerdos de la Asamblea General.
3. Cumplir los acuerdos válidamente aceptados.
4. Participar en las actividades de la cooperativa, en la forma y cuantía establecida por los Estatutos y en los acuerdos de la Asamblea General. Todo ello en función de los proyectos y presupuestos y en la proporción económica que corresponda, según la financiación de la promoción a que pertenezca.
5. No realizar actividades de competencia con la cooperativa, por cuenta propia o de otro, salvo que sean autorizadas expresamente por la Asamblea General o por el Consejo Rector.
6. Participar en las actividades de formación y promoción cooperativa.



7. Guardar secreto sobre asuntos y datos de la cooperativa cuya difusión pueda perjudicar los intereses de la misma.

8. Comportarse con la debida consideración en sus relaciones con los demás socios y especialmente con quienes en cada momento ostenten en la Cooperativa puestos rectores, de representación y de gestión.

9. Cumplir con puntualidad las obligaciones y responsabilidades económicas que sean exigibles, conforme a estos Estatutos o a los acuerdos válidamente adoptados.

10. Cumplir lo demás deberes que resulten de preceptos legales, de estos Estatutos y acatar los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno.

Artículo 10.-DERECHOS DE LOS SOCIOS

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

1. Participar, sin ninguna discriminación, en la actividad económica y social de la Cooperativa.

2. Derecho a la distribución de la parte del excedente de ejercicio repartible, en proporción al uso que haya hecho de los servicios cooperativos, que se le acreditará en la forma que acuerde la Asamblea General.

3. Cobrar, en su caso, los intereses por las aportaciones sociales al capital, en los términos fijados o acordados reglamentariamente.

4. Obtener la actualización del valor de sus aportaciones en las condiciones previstas en la Ley y en los Estatutos Sociales.

5. Recibir la liquidación de su aportación en caso de baja o de liquidación de la cooperativa, dentro de los plazos establecidos

6. La asistencia, voz y voto en las Asambleas Generales

7. Elegir y ser elegidos para los cargos sociales.

8. Ser informados, en la forma regulada en el artículo siguiente.



9. Los demás derechos que se establezcan expresamente o se desprendan de las normas de la Ley o de los Estatutos Sociales.

Artículo 11.-DERECHO DE INFORMACIÓN

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

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

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

-b) Los socios tendrán derechos a examinar en el domicilio social, y en el plazo que medie entre la convocatoria de la asamblea y su celebración, los documentos que vayan a ser sometidos a la misma y en particular las Cuentas Anuales, el informe de gestión y el informe de la auditoría. Los socios que lo soliciten por escrito, tendrán derecho a recibir gratuitamente copia de estos documentos con antelación a la celebración de la Asamblea. En la convocatoria de la Asamblea General deberá manifestarse expresamente el derecho de cualquier socio a recibir gratuitamente los documentos antes reseñados, así como de la memoria escrita de las actividades de la cooperativa.

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

-Verbalmente, en la Asamblea General en que haya de deliberarse sobre las cuentas del ejercicio o cualquier propuesta económica o social, o cualquier otro punto del orden del día, quienes podrán recabar al mismo tiempo, las explicaciones y aclaraciones referidas a ello que sean razonables, a cuyo fin los documentos que reflejen las cuentas o propuestas deberán estar puestos de manifiesto en el domicilio social de la Entidad, para que puedan ser examinados por los socios durante este plazo, pedir por escrito al Consejo Rector explicaciones o aclaraciones



sobre extremos concretos de dichas cuentas o propuestas, para que sean contestadas en el acto de la Asamblea.

-Por escrito, en todo momento, mediante solicitud razonada, presentada al Consejo Rector, sobre cualquier otra información, que será facilitada por éste en el plazo de 30 días o si considera que es de interés general en la Asamblea General más próxima a celebrar, incluyéndola en el Orden del Día.

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

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

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

-g) Ser notificado de los acuerdos adoptados en su ausencia que supongan obligaciones o cargas gravemente onerosas no previstas en los Estatutos. En tales casos, el Consejo Rector estará obligado a remitir dicha notificación en un plazo de quince días desde la aprobación del acuerdo correspondiente. El Consejo Rector podrá denegar la información solicitada si considera que su difusión pone en grave peligro los intereses de la cooperativa, en tal caso la Asamblea General decidirá por votación secreta si se debe dar la información solicitada.

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

Artículo 12.-RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DE LA COOPERATIVA Y DE LOS SOCIOS

1.-La Cooperativa responderá de sus deudas con todo su patrimonio presente y futuro, excepto el correspondiente al fondo de formación y promoción cooperativa, que solo responderá de las obligaciones estipuladas para el



cumplimiento de sus fines.

2.-La responsabilidad de los socios por las deudas sociales quedará limitada al importe nominal de las aportaciones al capital social.

3.-La responsabilidad de los socios por el cumplimiento de las obligaciones que contraigan en el uso de los servicios cooperativos será ilimitada, salvo en el supuesto previsto en el artículo 69.3 de la Ley 8/2003, de 24 de Marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

Artículo 13.-BAJA DEL SOCIO

1.-Cualquier socio puede causar baja voluntaria en la Cooperativa en todo momento, mediante notificación por escrito al Consejo Rector.

2.-Los socios de esta cooperativa se comprometerán a permanecer en la misma por todo el tiempo que dure la adjudicación de las viviendas, despachos, oficinas, locales, aparcamientos y edificaciones complementarias a las que están vinculados, (sin exceder de cinco años), salvo que traspasen sus derechos, obligaciones, y aportaciones a un nuevo socio. Como receptores de dicho traspaso, tendrán preferencia los inscritos en la lista de espera, si la hubiese, y en orden de inscripción.

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

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

3.-La falta de entrega de fondos para financiar las adjudicaciones o servicios o para la amortización de préstamos, intereses de los mismos y de gastos comunes de administración, será causa de expulsión, una vez transcurridos quince días del vencimiento de los mismos sin haber satisfecho el pago.

4.-La baja se considerará justificada cuando el socio haya expresado su disconformidad por cualquier nuevo acuerdo social que implique la asunción de



nuevas obligaciones o cargas gravemente onerosas, no previstas en estos estatutos. Será condición precisa que así lo manifieste por escrito al Presidente del Consejo Rector, dentro del plazo máximo de cuarenta días a aquel en que se hubiera celebrado la Asamblea General que adoptó el acuerdo, si hubiera asistido a ella y salvado expresamente su voto o, si no hubiera asistido, dentro del mismo plazo a partir del día siguiente a aquel en que se le hubiera notificado el acuerdo.

También se considerara justificada la baja cuando se acredite que la Cooperativa ha negado reiteradamente al socio el ejercicio de los derechos reconocidos en el artículo 10 de estos Estatutos, con excepción de lo establecido en el nº 5 del mismo.

5.-Las cuestiones que se planteen entre el Consejo Rector y el socio sobre la calificación y efectos de la baja voluntaria, serán recurribles en los mismos términos previstos en el artículo 15 de los presentes estatutos sociales para la expulsión de los socios.

6.-En caso de fallecimiento del socio se estará a lo dispuesto en el artículo 14 de estos estatutos.

7.-Baja voluntaria. Podrá considerarse causa suficiente para solicitar la baja voluntaria, la adjudicación de la vivienda, despacho, oficina, local, aparcamiento y edificaciones complementarias y la liquidación de las cuentas sociales.

Artículo 14.-CONSECUENCIAS ECONÓMICAS DE LA BAJA

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

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

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

El reembolso se efectuará ajustándose a las siguientes normas:



a) En el caso de baja por expulsión se podrán establecer deducciones de hasta el treinta por ciento. En los supuestos de baja voluntaria no justificada, podrán ser de hasta el veinte por ciento. Cuando la baja voluntaria sea justificada o por fallecimiento, la deducción será proporcional respecto de los gastos de administración y funcionamiento habidos hasta el momento.

b) El plazo de reembolso no podrá exceder de cinco años en caso de expulsión, de tres años en caso de baja no justificada, y de un año en caso de defunción o de baja justificada, a partir de la fecha de la baja, con derecho a percibir el interés legal del dinero. No podrán ser actualizadas dichas aportaciones a reembolsar.

Artículo 15.-FALTAS Y SANCIONES.-EXPULSIÓN

FALTAS.-

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

Son faltas muy graves:

a).-La realización de actividades o manifestaciones que puedan perjudicar los intereses de la cooperativa, como operaciones en competencia con ella, salvo lo dispuesto en el artículo 27.e) de la Ley; o el fraude en las aportaciones u otras prestaciones debidas a la cooperativa.

b).-El incumplimiento del deber de participar en la actividad económica de la cooperativa, de acuerdo con los módulos fijados en los estatutos sociales y, en su caso, en el reglamento de régimen interior.

c).-El incumplimiento de la obligación de desembolsar las aportaciones a capital social.

d).-El incumplimiento persistente o reiterado de las obligaciones económicas, asumidas frente a la cooperativa y el supuesto previsto en el artículo 13.3 de los presentes estatutos.

e).-Prevalerse de la condición de socio de la cooperativa para realizar actividades especulativas o ilícitas.



Son faltas graves:

a).-La inasistencia injustificada a la mitad de la Asambleas Generales debidamente convocadas, en tres ejercicios consecutivos.

b).-Los malos tratos de palabra o de obra a los rectores, a otros socios o a los empleados de la cooperativa, con ocasión de los órganos sociales, o de la realización de trabajos, actividades u operaciones precisas para el desarrollo del objeto social.

c).-La reiteración o reincidencia en la comisión de diversas o de las mismas faltas leves, respectivamente, por las que hubiese sido sancionado el socio en el plazo de los tres últimos años.

Son faltas leves:

a).-La primera falta de asistencia no justificada a las sesiones de la Asamblea General a las que el socio fuese convocado en debida forma.

b).-La primera falta de consideración o respeto, en materia no grave, para con otro socio en actos sociales y que hubiesen motivado la queja del ofendido ante el Consejo Rector.

c).-No observar por dos veces, como máximo dentro de un semestre, las instrucciones dictadas por los órganos competentes para el buen orden y desarrollo de las operaciones y actividades de la Cooperativa, y siempre que tal inobservancia no suponga otra falta de mayor gravedad.

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

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

SANCIONES

Por faltas muy graves:



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

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

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

También podrán ser sancionados con la expulsión.

Por faltas graves:

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

Por faltas leves:

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

Órganos sociales competentes y procedimiento.

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

Contra el acuerdo de expulsión y cualquier otro que imponga una sanción por falta muy grave, el interesado podrá recurrir ante la Asamblea General en el plazo



de un mes, contando desde que se le notificó. Hasta que aquella resuelva o haya transcurrido el plazo para recurrir sin haberlo hecho el interesado, dicho acuerdo no será ejecutivo, ni podrá suspender el socio en sus derechos por la misma causa. Si la sanción consistió en suspensión de derechos, será inmediatamente ejecutiva, salvo que sea por las mismas faltas motivadoras del acuerdo de expulsión.

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

El acuerdo de la Asamblea General, que será inmediatamente ejecutivo, podrá ser impugnado por los socios que se consideren lesionados ante la jurisdicción ordinaria por el cauce previsto en el artículo 40 de la Ley 8/2.003, de 24 de Marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, o someterse al arbitraje cooperativo en el plazo de un mes, desde la notificación del acuerdo correspondiente.

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

Artículo 16.-ASOCIADOS

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



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

CAPITULO III

REGIMEN ECONÓMICO DE LA COOPERATIVA

Artículo 17.-EL CAPITAL SOCIAL.

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

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

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

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

El importe total de las aportaciones de cada socio en el capital social no podrá exceder del 45% del mismo.

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

Artículo 18.-NUEVAS APORTACIONES OBLIGATORIAS Y APORTACIONES VOLUNTARIAS AL CAPITAL SOCIAL

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



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

Artículo 19.-CUOTAS DE INGRESO Y PERIODICAS

La Asamblea General podrá establecer la cuota de ingreso con que el socio ha de contribuir al causar alta en la Cooperativa, que se integrarían en Reserva Obligatoria.

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

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

Artículo 20.-APORTACIONES VOLUNTARIAS QUE NO SE INCORPOREN AL CAPITAL SOCIAL

La Asamblea General podrá acordar la admisión de aportaciones voluntarias de los socios que no se incorporen al capital social; así como cualquier modalidad de financiación voluntaria de la Cooperativa por sus socios.

Artículo 21.-REMUNERACIÓN DE LAS APORTACIONES

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

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

Artículo 22.-DISTRIBUCIÓN DE EXCEDENTES Y BENEFICIOS



PROYECTO FINAL DE MÁSTER EN EDIFICACIÓN "LA ENTIDAD GESTORA DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS"

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

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

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

La distribución de los retornos podrá hacerse:

a).-Con la constitución de una reserva voluntaria que se constituirá con los excedentes de libre disposición del ejercicio, cuya finalidad sea la imputación de pérdidas de ejercicios posteriores, sin limitación alguna.

b).-a la distribución a los socios en concepto de retornos, en proporción a las operaciones hechas por cada uno con la cooperativa en el citado ejercicio.

Artículo 23.-IMPUTACIÓN DE PÉRDIDAS

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

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

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

a) Pago en efectivo durante el ejercicio en que se aprueben las cuentas del anterior.

b) Pago con cargo a los retornos que pueda corresponder al socio en los cinco años siguientes, si bien deberán ser satisfechas por el socio en el plazo de un mes si, transcurrido el periodo señalado, quedasen pérdidas sin compensar.



c) Si existiese Fondo de Retornos, se podrá imputar al mismo el porcentaje que fije la Asamblea General

d) Con su pago mediante la reducción proporcional de las participaciones voluntarias del socio en el capital social.

e) Con su pago mediante la reducción proporcional del importe desembolsado de las participaciones obligatorias al capital social. En este caso el socio deberá desembolsar dicho importe en el plazo máximo de un año.

f) Con cargo a cualquier crédito que el socio tenga contra la cooperativa, pudiéndolo fraccionar en los siguientes cinco años.

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

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

Cuando, por imputación de pérdidas, la reserva obligatoria quede reducida a una cifra inferior a lo establecido en el artículo 70.1 de la Ley 8/2.003, de 24 de Marzo de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, la Cooperativa deberá reponerla de inmediato con cargo a las reservas voluntarios si existiesen o con el resultado positivo de los siguientes ejercicios económicos. Asimismo, no podrá hacerse imputación de pérdidas cooperativas a la reserva obligatoria que hagan disminuir su cifra por debajo de lo establecido en dicho artículo sin que, simultáneamente y por cuantía equivalente, se imputen dichas pérdidas a los socios, a la reserva voluntaria, o a ambos.

Artículo 24.-FONDO DE RESERVA OBLIGATORIA

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

a) Las cuotas de ingreso



b) El porcentaje de los excedentes netos disponibles que acuerde la Asamblea General, con un mínimo del 20%.

c) Los beneficios extra-cooperativos y extraordinarios La asignación que corresponda como consecuencia de la regularización del balance.

d) Las deducciones sobre las aportaciones obligatorias en caso de baja del socio.

Artículo 25.-FONDO DE FORMACIÓN Y PROMOCIÓN COOPERATIVA

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

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

El importe de las sanciones impuestas a los socios.

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

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

CAPITULO IV

REPRESENTACIÓN Y GESTIÓN DE LA COOPERATIVA

Artículo 26.-ÓRGANOS SOCIALES

Son órganos necesarios en la Cooperativa:

a) La Asamblea General.

b) El Consejo Rector.

c) Los Liquidadores, cuando la Cooperativa se disuelva y entre en liquidación.



Artículo 27.-LA ASAMBLEA GENERAL. CONCEPTO Y CLASES.

Concepto.-

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

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

Los acuerdos de la Asamblea general adoptados por mayoría conforme a las leyes y los Estatutos, obligan a todos los socios, incluso los ausentes y disidentes, salvo los supuestos previstos en el artículo 30.2 de la Ley 8/2.003, de 24 de Marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

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

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

Las demás Asambleas tienen la consideración de extraordinarias.

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

Artículo 28.-COMPETENCIA DE LA ASAMBLEA GENERAL

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



PROYECTO FINAL DE MÁSTER EN EDIFICACIÓN "LA ENTIDAD GESTORA DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS"

a) Nombramiento y revocación de los miembros del Consejo Rector, de los Auditores de Cuentas, de los Liquidadores y de las Comisiones Delegadas de la Asamblea General.

b) Examen o censura de la gestión social, aprobación de las cuentas, distribución de los excedentes de ejercicio o imputación de las pérdidas.

c) Establecimiento de aportaciones obligatorias al capital social y actualización de las ya existentes.

d) Emisión de obligaciones y de títulos participativos.

e) Modificación de los Estatutos Sociales

f) Fusión, escisión, transformación y disolución de la Sociedad

g) Transmisión del conjunto de la empresa o patrimonio de la Cooperativa, integrado por el activo y pasivo; o del todo el activo; o de elementos del inmovilizado que constituyan más del 20% del mismo, sin perjuicio de la competencia del Consejo Rector para la ejecución del dicho acuerdo.

h) Creación, adhesión o baja de Cooperativas de segundo grado, o de crédito, de Consorcios, grupos cooperativos o uniones de Cooperativas de carácter económico y de las uniones o federaciones de carácter representativo y la regulación, creación y extinción de secciones de la Cooperativa previstas en los presentes Estatutos.

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

j) La aprobación y modificación del Reglamento de régimen interno de la Cooperativa

k) Todos aquellos actos cuyo acuerdo sea preceptivo en virtud de norma legal o estatutaria.

Artículo 29.-CONVOCATORIA DE LA ASAMBLEA GENERAL

1.-La Asamblea General podrá ser convocada por el Consejo Rector a iniciativa propia o a petición de, al menos, un 10% de los socios o cincuenta socios, con el orden del día propuesto por ellos. Cuando el Consejo no convoque en el



plazo legal la Asamblea General Ordinaria o no atienda la petición de la minoría antes citada, en el plazo máximo de un mes, cualquier socio, en el primer caso, o la minoría citada en el segundo caso, podrá solicitar del Juez de Primera Instancia del domicilio social que, con audiencia del Consejo Rector, convoque la Asamblea designando las personas que con el carácter de Presidente y secretario tendrán que constituir la mesa y con el orden del día solicitado.

2.-La convocatoria se hará mediante anuncio en el domicilio social de la Cooperativa y en cada uno de los centros de trabajo, así como en carta enviada al domicilio del socio con una antelación mínima de quince días y máxima de sesenta a la fecha de celebración.

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

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

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

4.-El Orden del Día será fijado por el Consejo Rector, pero deberá incluir los asuntos propuestos, por el 10% o por cincuenta socios, en el escrito dirigido por estos al Consejo Rector previamente a la convocatoria o dentro de los cuatro días siguientes a su publicación. El Consejo Rector, en su caso, deberá hacer público el nuevo Orden del Día, con una antelación mínima de 7 días al de la celebración de la Asamblea, en la misma forma exigida en la convocatoria y sin modificar las demás circunstancias de ésta.



5.-En el Orden del Día, se incluirá necesariamente un punto que permita a los socios hacer sugerencias y preguntas al consejo rector y, como último punto la decisión sobre la aprobación del Acta de la sesión.

Artículo 30.-CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA

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

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

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

Artículo 31.-DERECHO DE VOTO Y VOTO POR REPRESENTANTE

Cada socio tendrá un voto.

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

Cada socio no podrá representar a más de dos socios ausentes.

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

Artículo 32.-ADOPCIÓN DE ACUERDOS



Para deliberar y tomar acuerdos sobre un asunto, será indispensable que conste en el Orden del Día de la convocatoria o en el aprobado al inicio de la Asamblea General Universal, salvo los casos establecidos en el artículo 36.1 de la Ley.

Los acuerdos quedarán adoptados cuando voten a favor de la propuesta más de la mitad de los votos presentes y representados en la Asamblea. Quedan exceptuados los casos de elección de cargos, en los que podrá resultar elegido el candidato que obtenga mayoría relativa o mayor cantidad de votos.

La modificación de Estatutos y, cuando no conste en el Orden del Día de la convocatoria, la revocación de los miembros del Consejo Rector con el quórum de presencia establecido en el artículo 45.2 de la Ley, o el ejercicio de la acción de responsabilidad contra los mismos, requerirá el voto favorable de los dos tercios de los votos presentes o representados.

Si el acuerdo entraña nuevas obligaciones para los socios o cargas gravemente onerosas no previstas en los Estatutos, modificación de la clase de Cooperativa o de su objeto social, agravación del régimen de responsabilidad de los socios, prórroga de la sociedad, disolución, fusión, escisión, transformación o cesión de activos y pasivos, la decisión deberá ser adoptada con el voto favorable de los dos tercios de los votos presentes y representados, que representen a su vez la mayoría de votos de la cooperativa.

Artículo 33.-ACTA DE LA ASAMBLEA

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

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



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

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

Artículo 34 .-ASAMBLEA GENERAL MEDIANTE DELEGADOS. JUNTAS PREPARATORIAS Y ASAMBLEA DE DELEGADOS.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Los Delegados ostentarán tantos votos como les hubieran sido delegados.

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



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

Artículo 35.-IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS DE LA ASAMBLEA GENERAL

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

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

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

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

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

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

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

Los socios asistentes a la Asamblea que hubiesen hecho constar en el acta de la misma o mediante documento fehaciente entregado dentro de las 48 horas siguientes su oposición al acuerdo.

Los socios ausentes y los que hayan sido ilegítimamente privados de emitir su voto.

Los miembros del Consejo Rector



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

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

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

Artículo 36.-EL CONSEJO RECTOR. NATURALEZA, COMPETENCIA Y ALCANCE DE LA REPRESENTACIÓN

1.-Función y facultades

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

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

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

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



Comparecer y actuar en nombre de la Cooperativa, en todos los asuntos y actos administrativos, judiciales, civiles, mercantiles y penales, ante la Administración del Estado y Corporaciones Públicas de todo orden, así como ante cualquier jurisdicción (ordinaria, administrativa, especial, laboral, etc.) y en cualquier instancia, ejercitando toda clase de acciones que le corresponden en defensa de sus derechos, en juicio y fuera de él, otorgando los oportunos poderes a Procuradores y Graduados Sociales u otras personas y nombrando Abogados para que representen y defiendan a la Sociedad ante dichos Tribunales y Organismos, con o sin facultad de sustituir.

Dirigir y administrar los negocios sociales, atendiendo a la gestión de los mismos de una manera constante. A este fin, establecerá las normas de gobierno y el régimen de administración y funcionamiento de la Sociedad, organizando y reglamentando los servicios técnicos y administrativos de la misma.

Celebrar toda clase de actos y contratos de administración ordinaria sobre cualquier clase de bienes o derechos, mediante los pactos y condiciones que juzguen convenientes, y en tal sentido, constituir, modificar y extinguir contratos de todo tipo, especialmente de arrendamiento; ejercitar y cumplir toda clase de derechos y obligaciones, incluso en comunidades; reconocer, aceptar, pagar y cobrar deudas y créditos; dar y tomar dinero a préstamo, con o sin garantía personal, de fianza, prenda, hipoteca, anticresis o cualquier otra, pudiendo incluso obligar solidariamente a la Cooperativa si hubiere alguno o algunos otros codeudores, cualquiera que sea la cuantía que en el débito corresponda a cada prestatario; afianzar y dar garantías por otros. Siempre que dichas facultades no excedan de las limitaciones contempladas en el artículo 31.1 de la Ley 8/2.003 de 24 de Marzo de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

Realizar toda clase de actos y contratos de adquisición, disposición, enajenación, adjudicación o gravamen sobre toda clase de bienes o derechos, muebles o inmuebles, mediante los pactos y condiciones que juzgue conveniente, y en tal sentido, comprar, vender, adjudicar, permutar, ceder en pago o para pago, realizar aportaciones, retractos, opciones y tanteos; concertar contratos de arrendamiento financiero o leasing, sobre cualquier clase de bienes, incluso inmuebles, constituir, modificar, subrogar, posponer, extinguir y cancelar prendas,



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

Tomar parte en concursos y subastas, formulando propuestas, aceptando adjudicaciones y prestando, en su caso, las fianzas o garantías mobiliaria o inmobiliaria que se exijan.

Llevar a la firma y actuar en nombre de la Cooperativa en toda clase de operaciones bancarias, abriendo y cerrando cuentas corrientes, ordinarias o de crédito, disponiendo de ellas; intervenir en letras de cambio como librador, aceptante, avalista, endosante, endosatario tenedor de la misma, abrir créditos, con o sin garantía, y cancelarlos; hacer transferencias de fondos, rentas, créditos o valores, usando cualquier procedimiento de giro o movimiento de dinero; aprobar saldos de cuentas, finiquitos; constituir y retirar depósitos, compensar cuentas, formalizar cambios; todo ello realizable, tanto con el Banco de España y la Banca Oficial, como en entidades bancarias privadas, Cajas de Ahorro y cualquier organismo de la Administración del Estado.

Conferir poderes a cualquier persona, generales, mercantiles o especiales, en los términos que considere convenientes y con la denominación al apoderado de Gerente, Director o la que estime adecuada, con o sin facultad de sustitución, y revocarlos.

Acordar la emisión de aportaciones voluntarias al capital social fijando las condiciones de suscripción, retribución y reembolso de las mismas.

Prestar avales, fianzas y garantías reales a favor de otras personas.

Presentar a la Asamblea General Ordinaria las cuentas del ejercicio, el informe de gestión y la propuesta de distribución o asignación de los excedentes y de imputación de las pérdidas.

2.-Representación y su ejercicio



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

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

Artículo 37.-COMPOSICIÓN DEL CONSEJO RECTOR

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

Los cargos del Consejo Rector serán: Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero y tres vocales.

Artículo 38.-ELECCIÓN Y DURACIÓN DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO RECTOR.

Los miembros del Consejo Rector serán elegidos por la Asamblea General, en votación secreta, por el mayor número de votos. El sistema electoral será el de listas completas y cerradas, las cuales deberán estar en poder del Consejo Rector con una antelación mínima de 7 días a la fecha del comienzo de la Asamblea General.

La distribución de los cargos entre los elegidos para el Consejo Rector, se efectuará, incluidos los cargos de Presidente y Vicepresidente, por el propio Consejo, en la primera sesión que éste celebre.

El nombramiento de Consejeros surtirá efecto desde el momento de su aceptación, y deberá ser presentado a inscripción en el Registro de Cooperativas, haciendo constar la aceptación del elegido.

Artículo 39.-DURACIÓN Y RENOVACIÓN

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



Artículo 40.-CESE Y VACANTES

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

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

Artículo 41.-CAPACIDAD PARA SER MIEMBRO DEL CONSEJO RECTOR. INCAPACIDADES E INCOMPATIBILIDADES

Capacidad.-

Los miembros del Consejo Rector tendrán que ser socios de la cooperativa, con capacidad de obrar plena, y no estar sometidos a ninguna incompatibilidad de las que se regulan en el apartado siguiente.

Incapacidad e incompatibilidades.-

No pueden ser miembros del Consejo Rector:

a) Los funcionarios y altos cargos públicos con funciones relacionadas directamente con las actividades de la Cooperativa.

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

c) Los concursados y quebrados no rehabilitados, los legalmente incapacitados, los condenados a penas que lleven aneja la inhabilitación para el ejercicio de cargos públicos en tanto dure su condena, y a los que, por razón de su cargo, no puedan ejercer actividades económicas lucrativas.



d) El Director de la Cooperativa

Artículo 42.-FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO RECTOR

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

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

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

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

Artículo 43.-EL PRESIDENTE DE LA COOPERATIVA

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

En consecuencia le corresponde:

Representar a la Cooperativa judicial y extrajudicial-mente, en toda clase de actos, negocios jurídicos, contratos, y en el ejercicio de todo tipo de acciones y excepciones, y actuar en nombre de la Sociedad ante toda clase de autoridades, organismos, tribunales, corporaciones y otros entes públicos y privados.



Convocar y Presidir las sesiones y reuniones de la Asamblea General y las del Consejo Rector y dirigir los debates y deliberaciones de todos ellos.

Velar por la ejecución de los acuerdos del Consejo Rector y ejecutarlos cuando esta función no esté delegada en otro cargo.

Firmar con el Secretario las Actas de las sesiones, las certificaciones y demás documentos que se consideren de importancia para la Cooperativa.

Cuantas otras funciones le deleguen la Asamblea General o el Consejo Rector o resulten de la Ley o de los presentes Estatutos.

Artículo 44.-EL VICEPRESIDENTE

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

Artículo 45.-EL SECRETARIO

Corresponde al Secretario:

Llevar al día y custodiar el Libro Registro de Socios y el Libro Registro de Aportaciones Sociales, así como el Libro de Actas de la Asamblea General y el del Consejo Rector.

Librar certificaciones autorizaciones con el visto bueno del Presidente con referencia a los Libros y documentos sociales. Efectuar las notificaciones que sean procedentes de los acuerdos adoptados por la Asamblea General y por el Consejo Rector.

Cualquier otra función derivada de su cargo.

Artículo 46.-EL TESORERO

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

Artículo 47.-DELEGACIÓN DE FACULTADES DEL CONSEJO RECTOR

El Consejo Rector, mediante el voto favorable de dos tercios de sus componentes, podrá designar de su seno a uno de sus miembros como Consejero



Delegado, o a varios de ellos formando una Comisión Ejecutiva. En el acuerdo, que deberá inscribirse en el Registro de Cooperativas, se hará constar la enumeración particularizada de las facultades que se deleguen o bien que la delegación comprende todas las legal y estatutariamente delegables, y también en su caso, las que el Consejo tenga conferidas por la Asamblea con el carácter de subdelegables, conservando en todo caso el Consejo con carácter exclusivo las siguientes facultades:

Fijar las directrices generales de la gestión Controlar permanentemente el ejercicio de las facultades delegadas.

Presentar a la Asamblea General Ordinaria las cuentas del ejercicio, el informe de gestión y la propuesta de distribución o asignación de los excedentes y de imputación de las pérdidas.

Prestar avales y fianzas y garantías reales a favor de otras personas Otorgar poderes generales.

Artículo 48.-EL DIRECTOR

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

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

El Director no podrá ser miembro del Consejo Rector.

CAPITULO V

MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 49.-MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES



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

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

Artículo 50.-DISOLUCIÓN DE LA COOPERATIVA

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

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

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



Artículo 51 .-LIQUIDACIÓN

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

En cualquier momento, la Asamblea General podrá adoptar un acuerdo, con los requisitos y mayorías establecidos para la modificación de los Estatutos sociales, de reactivación de la Cooperativa, siempre que aún no se haya distribuido el haber social líquido y desaparezca la causa que motivó la disolución.

Artículo 52.-ADJUDICACIÓN DEL HABER SOCIAL

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

Artículo 53.-EXTINCIÓN

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

CAPITULO VI

DE LAS SECCIONES

Artículo 54.-DE LAS SECCIONES

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



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

Artículo 55.-INCORPORACIÓN DE SOCIOS A LAS SECCIONES

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

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

Artículo 56.-OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDAD DE LOS SOCIOS ADSCRITOS A LAS SECCIONES

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

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

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

Artículo 57.-ORGANOS DE LAS SECCIONES

Son órganos de la Sección:



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

Artículo 58.-ASAMBLEA DE SOCIOS DE SECCIÓN

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

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

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

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

Artículo 59.-DE LA COMISIÓN CONSULTIVA

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

b) Se compone de siete miembros, que serán un Presidente, un Secretario y cinco vocales. El Presidente de la Cooperativa es el Presidente de la Comisión Consultiva y ostenta la representación y gobierno de la Sección y la Presidencia de



la Asamblea de la Sección. Para cubrir los restantes cargos el Consejo Rector de la Cooperativa designará tres miembros y la Asamblea General de la Sección los otros tres.

c) En todo lo no previsto en este artículo será de aplicación a la Comisión Consultiva, lo dispuesto en estos Estatutos para el Consejo Rector.

Artículo 60.-CONTABILIDAD Y DOCUMENTACIÓN

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

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

Artículo 61.-RESPONSABILIDAD DE LAS SECCIONES

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

Artículo 62.-EXCEDENTES E IMPUTACIÓN DE PÉRDIDAS

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

Artículo 63.-SUPLETORIEDAD



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

CAPITULO VII

ARBITRAJE COOPERATIVO

Artículo 64.-CLAUSULA COMPROMISORIA

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

4.4. Calificación previa de los Estatutos Sociales

Es un trámite opcional, esto es, solo se realizará si las personas promotoras así lo solicitan. Se trata de la posibilidad de solicitar al registro de Cooperativas competente, antes de acudir al Notario, que compruebe que todos los actos, documentos y acuerdos que hemos adoptado hasta el momento son conformes a la Ley. Es un trámite que se suele dilatar en un par de meses más la duración del proceso habitual de constitución, que suele ser de dos meses aproximadamente. Este es un trámite gratuito que se recomienda realizar en aquellos casos en los que se tienen dudas sobre la legalidad de alguno o algunos de los acuerdos adoptados

4.5. Elevación a Escritura Pública de los Estatutos Sociales

Mediante la firma ante Notario las personas promotoras de la Cooperativa elevan a públicos los acuerdos relativos a la constitución de la Cooperativa, los Estatutos Sociales y la elección de las personas que ocuparán los cargos sociales. Desde el momento en que hemos realizado el acto formal de constitución de la Cooperativa ante el Notario, la situación de



la Sociedad será la de estar "en constitución". En esta situación, aunque la sociedad aún no figure en el Registro, podrá realizar contratos y obligarse con terceros.

4.6. Impuesto de transmisiones y actos jurídicos documentados

Hemos de liquidar este impuesto que grava el 1% del capital social de la empresa. Hay que presentar la liquidación, pero no se ha de pagar cantidad alguna ya que las Cooperativas Trabajo Asociado están exentas de este impuesto. El impreso de liquidación es el modelo 600 de Hacienda de la Comunidad de Madrid y tendremos que acudir a la Consejería de Hacienda de la Comunidad (no a la Agencia Tributaria).

4.7. Solicitud el Número de Identificación Fiscal (NIF) Declaración previa al inicio de la actividad

Se solicita en la Administración de la Agencia Tributaria mediante la presentación del modelo 036. En un principio se entrega un NIF provisional, para Cooperativa "en constitución". Antes de los 6 meses hay que solicitar NIF definitivo. Este mismo impreso se utiliza para dar comunicación e inicio de actividad de la Cooperativa y las variaciones de datos en la Cooperativa.

- Normas de disciplina social (faltas y sanciones).
- Forma y plazo para convocar la Asamblea General.
- El capital social mínimo.
- La aportación económica mínima obligatoria para ser socio o socia.
- Otras exigencias impuestas por la Ley.

4.8. Inscripción en el Registro de Cooperativas

La inscripción se solicita al Registro Central de Cooperativas (para el caso que la empresa cuente con centros de trabajo en más de una



Comunidad Autónoma o con socios/as cuyo domicilio esté en Comunidades Autónomas diferentes) o en el Registro de Cooperativas de la Comunidad (en el supuesto en que todos los socios o socias tengan su domicilio en la Comunidad de y que todos los centros de trabajo se encuentren dentro de la Comunidad) en el plazo de un mes a contar desde la fecha de firma en el Notario.

Nombre del trámite

Solicitud de inscripción en el Registro de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

Objeto del trámite

El Registro de Cooperativas tiene por objeto la calificación e inscripción de las cooperativas valencianas, de sus uniones y federaciones y de la Confederación de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, así como de sus actos y negocios jurídicos.

Actos inscribibles:

- La inscripción de los actos de constitución, modificación de estatutos sociales, fusión, escisión, cesión global de activo y pasivo, prórroga, disolución, reactivación, declaración de haber finalizado el proceso de liquidación y aprobación del balance final, y transformación, se practicará en virtud de escritura pública, resolución judicial o resolución administrativa.

- La inscripción del nombramiento y cese de los cargos sociales y auditores, y el depósito de cuentas anuales, podrá practicarse mediante certificación del correspondiente acuerdo adoptado por el órgano social competente, elevado a público o con las firmas del secretario y del presidente de la cooperativa, legitimadas por notario o autenticadas por el Registro de Cooperativas. También podrá practicarse en virtud de resolución administrativa o judicial que así lo acuerde.



- La inscripción de la delegación permanente de facultades en la comisión ejecutiva o consejero delegado, su modificación o revocación se practicará en virtud de escritura pública que determinará las facultades delegadas.

- La inscripción del nombramiento y cese del director de la cooperativa y la del otorgamiento de poderes de gestión y administración con carácter permanente a cualquier persona, así como su modificación y revocación, se practicará mediante escritura pública, que expresará las facultades y poderes conferidos al director o apoderado.

- La inscripción de la descalificación de la cooperativa o la constatación de su disolución por ministerio de la ley se practicará en virtud de la correspondiente resolución administrativa, cuando adquiera firmeza. Podrá solicitarse la anotación preventiva de dichos actos cuando se encuentren pendientes de adquirir firmeza.

- Con carácter previo a la inscripción de los actos que se refieran a la liquidación, transformación o fusión especial, el registro deberá exigir la acreditación de que el haber líquido resultante se ha consignado o puesto a disposición de quienes sean sus destinatarios legítimos.

¿Quién puede iniciarlo? Interesados y Solicitantes

- Por lo que respecta al acto de constitución serán los administradores de las sociedades cooperativas.

- En el resto de actos inscribibles, la sociedad cooperativa o cualquier persona interesada que obre en su nombre.

Requisitos

Para la constitución de la cooperativa:

- La cooperativa se constituirá mediante escritura pública y la inscripción de la misma en el Registro de Cooperativas de la Comunidad Valenciana. Tendrá personalidad jurídica desde el momento de la inscripción.



- Cuando la cooperativa, con el consentimiento de sus socios, inicie la actividad social antes de su inscripción, los actos y contratos realizados en nombre de ella serán válidos y los socios responderán de su cumplimiento personal, ilimitada y solidariamente.

- En ausencia de consentimiento de los socios, los administradores nombrados en la escritura de constitución responderán de los actos y contratos realizados en nombre de la cooperativa, personal, ilimitada y solidariamente. El transcurso de un año desde el otorgamiento de la escritura de constitución sin solicitar su inscripción en el registro, determinará igualmente la responsabilidad antes señalada de los socios que no resuelvan inmediatamente el contrato de sociedad cooperativa. No obstante, dichos socios podrán reclamar contra los administradores o consejeros que no hubiesen cumplido el deber de inscripción.

- El número mínimo de socios para constituir una cooperativa será de cinco, excepto en las cooperativas de trabajo asociado, que será de tres, y en las cooperativas de segundo grado, en las que bastará con dos cooperativas fundadoras.

Tasas se deben pagar y cómo hacer su pago.

- El Registro de Cooperativas percibirá las tasas que se establezcan por ley (actualmente aún no han sido establecidas).

- Quedarán exentas de tasas la inscripción de la constitución de la cooperativa y las certificaciones y demás actuaciones registrales que sean solicitadas por las cooperativas, sus socios administradores o quienes obren en su nombre.

- También estarán exentas de tasas las inscripciones de constitución, las certificaciones y actuaciones registrales que sean solicitadas por las uniones y federaciones y por la Confederación de cooperativas.

Plazo de presentación



- Los administradores deberán presentar la escritura de constitución para su inscripción en el Registro de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses desde el otorgamiento.
- En el resto de actos inscribibles el plazo será, con carácter general, de un mes desde el acuerdo o acto inscribible.

Lugar Dónde dirigirse

- El lugar de presentación de la documentación estará en función del ámbito de actuación de la cooperativa. De esta manera, la que tenga carácter provincial se presentará en el Área de Trabajo de la provincia correspondiente, y aquella cuyo ámbito de actuación se extienda a toda la comunidad se presentará en la Dirección General de Trabajo y Seguridad Laboral.
- En los registros de los órganos administrativos a que se dirijan o ante cualquier órgano administrativo que pertenezca a la Administración General del Estado, a la de cualquier administración de las comunidades autónomas, o a la de alguna de las entidades que forman la Administración Local si, en este último caso, se hubiera suscrito el oportuno convenio, así como en las representaciones diplomáticas u oficinas consulares de España en el extranjero.
- También en cualquier oficina de Correos. En este caso se deberá presentar en sobre abierto para que se pueda estampar el sello y la fecha en el impreso de solicitud y en la copia.

- Y, preferentemente, en la comunidad valenciana

- ALICANTE

SERVICIO TERRITORIAL DE TRABAJO Y SEGURIDAD LABORAL

C/ PINTOR LORENZO CASANOVA, Tel: 012603003 (Alicante)

- CASTELLÓN



PROYECTO FINAL DE MÁSTER EN EDIFICACIÓN "LA ENTIDAD GESTORA DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS"

SERVICIO TERRITORIAL DE TRABAJO Y SEGURIDAD LABORAL

PS. RIBALTA, 10 – ENTRESUELO 12004 Castelló de la Plana

- VALENCIA

SERVICIO TERRITORIAL DE TRABAJO Y SEGURIDAD LABORAL

AVDA. BARÓN DE CÁRCER, 36 46001 Valencia Tel: 963867410

DIRECCIÓN GENERAL DE TRABAJO, COOPERATIVISMO Y ECONOMÍA
SOCIAL C/ NAVARRO REVERTER, 246004 Valencia Tel: 963866200

Documentación que se debe presentar

- Para la constitución: deberá aportar una copia autorizada y tres copias simples notariales de la escritura pública de constitución para la inscripción de la misma en el Registro de Cooperativas.

- Para otros actos inscribibles: escritura pública de formalización del acto a inscribir (si no consistiera en escritura pública se aportará el original y copia del documento de que se trate en cada caso).

Impresos asociados

REGISTRO DE COOPERATIVAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Pasos para su tramitación

- Cuando, dentro de los plazos establecidos y en la forma legal o reglamentaria prevista, el Registro no notifique a los interesados la correspondiente resolución referente a la práctica de cualquier inscripción o asiento solicitados, el solicitante podrá entender desestimada su petición por silencio administrativo, todo ello sin perjuicio de la obligación de dictar y notificar la resolución registral expresa.

- Si las normas legales o reglamentarias de aplicación no establecen expresamente plazo para dictar o notificar las resoluciones registrales, se entenderá que dicho plazo es de tres meses. El plazo será de un mes para



los actos de constitución, fusión, escisión, transformación, prórroga de la sociedad y cesión global de activo y pasivo.

- En todo caso, practicada la inscripción o el asiento solicitado se entenderá estimada la solicitud del interesado

- En el caso de la constitución: los administradores deberán presentar la escritura de constitución para su inscripción en el Registro de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses desde el otorgamiento, indicando un solo domicilio para las notificaciones. Cualquiera de ellos estará facultado para cumplir esta obligación. Transcurrido un año sin que se haya hecho la presentación, todo fundador podrá resolver el contrato y exigir la restitución de las aportaciones realizadas.

- En el plazo de un mes desde la presentación de la escritura de constitución, el Registro procederá a su inscripción o denegará la misma, notificando a los interesados los motivos por los cuales es denegada y los recursos de que disponen contra dicha resolución.

Los defectos deberán ser subsanados por los administradores en el plazo de dos meses, archivándose el expediente en caso contrario.

4.9. Declaración de comienzo efectivo de la actividad y declaración de Actividades y Locales

Mediante la presentación, de nuevo, del modelo 036 en la Administración de la Agencia Tributaria, se notificar:

La fecha de inicio efectivo de la actividad.

La declaración de la actividad principal y secundaria que se vayan a desarrollar.

Los locales destinados directa o indirectamente al desarrollo de la actividad o actividades.



4.10. Afiliación de la empresa a la Seguridad Social y alta de los socios y socias trabajadores que inicien la actividad empresarial

Para poder empezar a trabajar, con anterioridad al inicio de la actividad, hay que solicitar la afiliación de la empresa en la Seguridad Social (caso que se hubiese optado por el Régimen General), así como el alta en el régimen que corresponda de todas las personas que empiecen a desarrollar su trabajo. Se presentará la documentación en la oficina que corresponda al domicilio social de la Cooperativa.

4.11. Comunicación de apertura del centro de trabajo

Se ha de comunicar, dentro de los treinta días siguientes, la apertura del centro de trabajo ante la Dirección General de Trabajo y Empleo de la Comunidad, presentando una Evaluación Inicial de Riesgos Laborales.

4.12. Libro de visitas y los libros sociales obligatorios

El libro de visita es un Libro obligatorio que ha de tener la empresa por cada centro de trabajo. La Cooperativa ha de disponer y tener actualizador con los acuerdos que se vayan adoptando por los socios o socias al menos:

- Libro de Actas.
- Libro de Registro de socios y socias.

Se diligenciarán ante el Registro de Cooperativas (de la Comunidad) antes de empezar a escribir en ellos.

4.13. Licencia municipal de apertura y licencias especiales

La Licencia de Apertura se tramita ante el Ayuntamiento o, en su caso, en la Junta Municipal que corresponda. Es posible que por razón de nuestra actividad estemos obligados a inscribirnos en registros específicos o a obtener licencias concretas (Registro de Industria para las empresas industriales, habilitado para empresas que se dedican a la Seguridad Privada, etc.).



CONCLUSIONES

La gestión de un proyecto inmobiliario debe estar enfocada hacia los objetivos del proyecto que no son otros que La calidad, coste y plazo. Su consecución no es una tarea fácil y está expuesta a múltiples incertidumbres. Hasta ahora Las cooperativas, incluso sus gestoras, han venido siendo gestionadas por dirigentes y técnicos hechos a sí mismos o que han gozado de La oportunidad de trabajar en contacto con otras personas de formación muy diversa y mucha experiencia en empresas constructoras o en La gestión de administraciones públicas o entidades privadas.

Sin embargo, el servicio de la gestión inmobiliaria se ha complicado por diversos motivos: la complejidad de Las Leyes y reglamentos, el incremento de los agentes participantes, las condiciones de las licencias y permisos, La predisposición de los contratados a renegociar contratos, la suscripción de seguros, etc. y ello ha originado una necesaria preparación de los cuadros de gestión.

Un equipo de gestión de un proyecto inmobiliario en régimen cooperativo precisa de conocimientos en materia de suelo y del proceso edificatorio, la práctica, y en las leyes que regulan las cooperativas, en los sistemas de financiación de proyectos y, también, en las técnicas de gestión de procesos o proyectos.

Es frecuente que los gestores de cooperativas tengan razonables conocimientos en los primeros campos de conocimiento indicados, fundamentalmente por proceder de uno o dos de ellos.

Sin embargo, el último relacionado con el conocimiento en la gestión de proyectos es una de las grandes carencias en el conocimiento de los gestores de las promociones y tampoco se le viene prestando una atención formativa adecuada.



Es el gran desconocido en la gestión de proyectos y, si somos capaces de integrarlo en nuestro día a día, puede proporcionarnos una mayor eficacia y seguridad en la consecución de los objetivos del proyecto.

En definitiva, acercarnos a una fiabilidad y eficacia; estas herramientas indican que el gestor de un proyecto, además de la coordinación general del mismo y facilitar su funcionamiento, debe y dominar (norma ANSI/PMI 99-001-2004) otras muchas facetas cómo: configurar la operación, establecer su alcance y requisitos, elaborar el programa de necesidades (tanto los elementos y características a construir como los documentos o operaciones necesarias para el éxito del proyecto), establecer y hacer un control y seguimiento de los objetivos, desagregar el proyecto en actividades, fijar las funciones y responsabilidades todos los intervinientes, planificar los procesos optimizando los tiempos, establecer los costes de todas las actividades y tareas, fijar el y sistema financiero, especificar la calidad, identificar los riesgos y las oportunidades del proyecto, gestionar las compras y contratos, gestionar la seguridad y salud y los aspectos medioambientales, satisfacer los requisitos provenientes de las licencias y permisos, establecer y controlar funciones y responsabilidades de los recursos humanos, establecer y mantener un sistema de comunicaciones eficiente y adecuado atender al post venta la promoción (CIRIEC-ESPAÑA, 2010).

Además debe mantener todo proceso bajo control. Estos problemas no son sólo del sector de la economía social, sino que afectan a otros muchos sectores, parte de los cuáles han ido creando estándares de gestión para facilitar la formación y las bases para la competencia profesional; el sector de las cooperativas de viviendas debería de aprender y aprovecharse de ello para conseguir una imagen de alta calidad y de eficacia en la consecución de los resultados.

Cada vez más existen cursos formativos para la preparación de los cuadros dirigentes y gestores y debería ser una preocupación de todos, para



conseguir la mayor eficacia en la gestión y conseguir mayor éxito del sistema y, en consecuencia, garantizar un gran futuro al sistema cooperativo para el acceso al disfrute de una vivienda.

En paralelo surgen sistemas para evaluar la competencia de dichos cuadros. En estos momentos, los más utilizados son el sistema americano del Project Management Institute (PMI), basado en exámenes del conocimiento en el manejo de las herramientas de gestión y el del International Project Management Association (IPMÁ) más enfocado hacia la competencia para alcanzar los objetivos. Este último clasifica los gestores de un proyecto en cuatro niveles:

No puede ser que en cualquier momento, consecuencia del oportunismo, cualquier empresario o cualquier grupo de cooperativistas se constituya en gestora o cooperativa sin disponer de unos mínimos recursos que avalen su capacidad de llevar a cabo sus procesos con un mínimo de garantía, poniendo en entredicho al sistema al introducir riesgo de un mal resultado.



BIBLIOGRAFÍA

AA.VV.: *Las cooperativas de viviendas: doctrina jurisprudencial: Comentarios a las sentencias del Tribunal Supremo*. Madrid, 1997.

AA.VV.: *Curso de Cooperativas de viviendas*. Madrid 1991.

AA.VV.: *Las cooperativas de viviendas, manual práctico*. Monografía, Madrid, 2000.

AA.VV.: *Las cooperativas valencianas. Manual de constitución y funcionamiento*. Valencia. 2003.

AA.VV.: *Guía Práctica de Cooperativas de vivienda y Comunidades de viviendas*. Madrid 2011.

BOGGIERO MADRIGAL, L.: *Promociones inmobiliarias en comunidad y cooperativas de viviendas*, Madrid, 1979.

HERMÓGENES, M. Y TORRES, A.: *El agujero. PSV y los dineros de UGT: Temas de hoy*, Madrid, 1995.

LAMBEA RUEDA, A.: *Aspectos civiles de las cooperativas de viviendas: la adjudicación de la vivienda al socio cooperativo*, Madrid, 2003.

- *Cooperativas de viviendas*, Madrid, 2008.

VÁZQUEZ FRAILE, A.: *Las Cooperativas de viviendas en España : desafíos del presente y futuro*, Ávila, 2003.

VIZ TESIS, G.: *Todo sobre las cooperativas de viviendas*, Madrid, 1987.

REVISTAS ESPECIALIZADAS

CIRIEC-ESPAÑA, REVISTA DE ECONOMIA PUBLICA, SOCIAL Y COOPERATIVA "El régimen fiscal de las sociedades cooperativas nº69, Octubre 2010



PROYECTO FINAL DE MÁSTER EN EDIFICACIÓN "LA ENTIDAD GESTORA DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS"

CONCOVI, (Confederación de Cooperativas de Viviendas de España),
Revistas: "La sociedad cooperativa al día", "Viviendas cooperativas".

PÁGINAS WEB

Consumer.es : Cooperativas de viviendas

i-Iabogado.com. La Cooperativa de Viviendas



LEGISLACIÓN

LEGISLACIÓN EUROPEA PARA COOPERATIVAS

- Reglamento (CE) nº 1435/2003 del Consejo, de 22 de julio de 2003, relativo al Estatuto de la sociedad cooperativa europea (SCE). (Diario Oficial de la Comunidad Europea nº 207, de 2003).
- Ley 3/2011, de 4 de marzo, por la que se regula la Sociedad Cooperativa Europea con domicilio en España. (B.O.E. nº 57, de 2011).

LEYES ESTATALES DE COOPERATIVAS EN ESPAÑA

- Ley 20/1990, de 19 de diciembre, de Régimen Fiscal de Cooperativas. (B.O.E. nº 304, de 20 de diciembre 1990).
- Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas.(B.O.E. nº 170, de 17 de julio 1999).
- Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía social.(B.O.E. nº 76, de 30 de marzo 2011).

LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA

Ley 57/1968, de 27 de julio, por la que se regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. (B.O.E. nº 181, de 29 de julio 1968).

Real Decreto 2028/1995 de 22 de diciembre, condiciones de acceso a la financiación cualificada estatal de las promovidas por cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios al amparo de los planes estatales de viviendas.(B.O.E. nº 14, de 16 de enero 1996).

Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. (B.O.E. nº 266, de 6 de noviembre 1999).

Real Decreto 136/2002 de 1 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Cooperativas .(B.O.E. nº 40, de 15 de febrero 2002).



Orden EHA/3360/2010, de 21 de diciembre, por las que se aprueban las normas sobre los aspectos contables de las sociedades cooperativas. (B.O.E. nº 316, de 29 de diciembre 2010).

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

Ley 8/2003, de 24 de Marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana. (B.O.E. nº 87, de 11 de abril 2003).

Ley 12/2004, de 14 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana. (B.O.E. nº 38, de 24 de febrero 2005).

Ley 14/2007, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana. (B.O.E. nº 22, de 25 de enero 2008).

Ley 16/2010, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana. (B.O.E. nº 23, de 27 de enero 2011).

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA DE COOPERATIVAS EN ESPAÑA

Ley 2/1998, de 26 de Marzo, de Sociedades Cooperativas de Extremadura. (B.O.E. nº 128, de 29 de mayo 1998).

Ley 5/1998, de 18 de Diciembre, de Cooperativas de Galicia. (B.O.E. nº 72, de 25 de marzo 1999).

Ley 9/1998, de 22 de Diciembre, de Cooperativas de Aragón. (B.O.E. nº 313, de 31 de diciembre 1998).

Ley 4/1999, de 30 de Marzo de Cooperativas de la Comunidad de Madrid. (B.O.E. nº 131, de 2 de junio 1999).

Ley 2/1999, de 31 de Marzo de Sociedades Cooperativas Andaluzas. (B.O.J.A. nº 46, 1999).



Ley 1/2000, de 29 de Junio, de Cooperativas de Euskadi. (B.O. País Vasco nº 2000146, de 1 de agosto 2000).

Ley 4/2001, de 2 de julio, de Cooperativas de La Rioja. (B.O.E. nº 172, de 19 de julio 2001).

Ley 4/2002, de 11 de Abril, de Cooperativas de la Comunidad de Castilla y León. (B.O.E. nº 116, de 15 de mayo 2002).

Ley 18/2002, de 5 de Julio, de Cooperativas de Cataluña. (B.O.E. nº 179, de 27 de julio 2002).

Ley 20/2002, de 14 de noviembre, de Cooperativas de Castilla-La Mancha. (B.O.E. nº 301, de 17 de diciembre 2002).

Ley 1/2003, de 20 de marzo, de Cooperativas de las Islas Baleares. (B.O.E. nº 91, de 16 de abril 2003).

Ley 14/2006, de 11 de diciembre, de Cooperativas de Navarra. (B.O.E. nº 152, de 20 de diciembre 2006).

Ley 8/2006, de 16 de noviembre, de Cooperativas de la Región de Murcia. (B.O.E. nº 111, de 9 de mayo 2007).



LINEAS DE INVESTIGACION FUTURAS

Todo lo expuesto en el presente documento no es más que una muestra del potencial que genera toda la temática de las Cooperativas de Viviendas, abriendo campos que, de por sí mismos, pueden ser objeto de investigaciones posteriores.

Me llama especialmente la atención un documento que es la base del funcionamiento de la cooperativa, "Los estatutos", que si bien han de estar bajo los límites marcados por la Ley, al ser de redacción libre, dan pie a mejoras continuas, que en función de la experiencia pueden ir añadiendo puntos nuevos en futuras promociones, dado que es el documento que regula y obliga la relación socios- cooperativa, es de vital importancia la redacción del mismo, que viene siendo norma la redacte en un principio la "Entidad Gestora", que ha de prever que cualquier problema que pudiera surgir en un futuro se haya tenido en cuenta con su solución correspondiente. El estudio de estas variables, su casuística y las soluciones ya adoptadas es un campo abonado para estudios posteriores.

Un punto de vital importancia a la hora de decantarse por la Cooperativa de viviendas respecto a cualquier otra solución para conseguir una vivienda, es el factor coste, es un argumento de peso para conseguir los socios necesarios, y en consecuencia, se tienen que tener muy claros en concepto y cuantitativamente los conceptos con los que hay que trabajar, está claro que en una cooperativa no existen beneficios de promotor, pero sí que existen gastos de gestión, hay beneficios fiscales... ¿pero en qué cuantía repercuten en el coste total?. He aquí un campo que da para todo un estudio de investigación comparando variables como protección pública, viviendas de renta libre, permuta o compra, con proyección en el precio final.

Y en tercer lugar, un tema que no ha quedado suficientemente claro es la relación socios y entidades financieras. Como podemos hacer atractiva para un banco la financiación a una cooperativa de viviendas donde cada



socio va a responder en la parte proporcional que la corresponda a sus obligaciones con la entidad, en vez de ser una sociedad quien responda del conjunto de la promoción. El estudiar las diferentes soluciones de financiación para la constitución de una promoción, con el desarrollo de sus ventajas e inconvenientes da para un proyecto de estudio tanto o más amplio que el actual.