

ESTATUTOS

CAPÍTULO I

DENOMINACIÓN, DOMICILIO, ÁMBITO, ACTIVIDADES, DURACIÓN Y SECCIONES O FASES

ARTÍCULO 1.- Denominación y régimen legal.

Con la denominación de %JOVEN FUTURA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE VIVIENDAS+se constituye una Sociedad Cooperativa que se regirá por los presentes Estatutos, dotada de plena capacidad jurídica, sujeta a las disposiciones de la Ley 8/2006, de 16 de noviembre, de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

ARTÍCULO 2.- Domicilio social.

1. El domicilio social de la Cooperativa se establecen en Plaza Circular, 2, Bajo, 30.008, Murcia.
2. El domicilio social podrá ser trasladado dentro del mismo término municipal por acuerdo del Consejo Rector, en cuyo caso el acuerdo del cambio de domicilio deberá formalizarse conforme lo establecido en el número 5 del artículo 48 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia y presentarse para su inscripción en el Registro de Cooperativas en el plazo de 30 días hábiles contados a partir del día siguiente al que se adoptó el acuerdo.
3. Para cambiar el domicilio social fuera del término municipal en el que antes estaba, se seguirán las normas establecidas en la Ley de Cooperativas para la modificación de los Estatutos.

ARTÍCULO 3.- Ámbito territorial.

El ámbito territorial que alcanzarán los servicios cooperativizados de esta Entidad, será el correspondiente a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

ARTÍCULO 4.- Actividad económica.

Las actividades económicas que, para el cumplimiento de su objeto social, desarrollará la Cooperativa, son:

- a) Procurar a sus socios vivienda y/o locales; también podrá procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios, la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministro de servicios complementarios, así como la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias.

- b) La Cooperativa podrá adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.
- c) La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales, podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en derecho.
- d) La Cooperativa, podrá enajenar o arrendar a terceros, no socios, los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad. La Asamblea General acordará el destino del importe obtenido por la enajenación o arrendamiento de los mismos.

ARTÍCULO 5.- Duración.

La sociedad se constituye por tiempo ilimitado.

ARTÍCULO 6.- Secciones o fases.

1. La Cooperativa podrá constituir Secciones o Fases para desarrollar, dentro del objeto social, actividades económico-sociales específicas con autonomía de gestión, patrimonio separado y cuentas de explotación diferenciadas, sin perjuicio de la contabilidad general de la Cooperativa. La representación y gestión de la Sección corresponderá, en todo caso, al Consejo Rector de la Cooperativa.
2. El patrimonio separado de una Sección será independiente del adscrito a las demás Secciones de la Cooperativa, y dicho patrimonio quedará afecto en exclusiva a la actividad cooperativizada desarrollada por los socios de la Sección, con arreglo a lo dispuesto en la legislación aplicable.
3. La distribución de excedentes de las distintas Secciones o Fases se hará de manera diferenciada.

CAPÍTULO II

DE LOS SOCIOS

ARTÍCULO 7.- Personas que pueden ser socios.

1. Podrán pertenecer a la Cooperativa todas las personas físicas que precisen alojamiento y/o locales para sí y las personas que con ellas convivan. También podrán ser socios los entes públicos y las entidades sin ánimo de lucro, que precisen alojamiento para aquellas personas que dependientes de ellos tengan que residir, por razón de su trabajo o función, en el entorno de una promoción o que precisen locales para desarrollar sus actividades.

2. Podrán pertenecer a la Cooperativa cualquier tipo de personas cuando su objeto sea el procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios, la conservación y administración de las viviendas y locales, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministros de servicios complementarios, así como la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias.

ARTÍCULO 8.- Adquisición de la condición de socios.

1. Para adquirir la condición de socio, en el momento de la constitución de la Cooperativa, será necesario:
 - a. Estar incluido en la relación de promotores, que se expresa en la escritura de constitución de la Sociedad.
 - b. Suscribir y desembolsar, respectivamente, las cantidades a que se refiere el artículo 46.1 de estos Estatutos.
2. Para adquirir la condición de socio, con posterioridad a la constitución de la Cooperativa, será necesario:
 - a. Ser admitido como socio.
 - b. Suscribir y desembolsar las cantidades que haya acordado la Asamblea General, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 47 de estos Estatutos.
 - c. Suscribir y desembolsar, en su caso, el importe de la cuota de ingreso, si la hubiera acordado, siendo de aplicación lo establecido en el número 1 del artículo 65 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

ARTÍCULO 9.- Procedimiento de admisión.

1. Para ingresar en la Sociedad Cooperativa bastará la solicitud por escrito del interesado al Consejo Rector, con justificación de la situación que le da derecho, conforme a estos Estatutos, a formar parte de la misma. Las decisiones sobre la admisión de los socios corresponderán al Consejo Rector, quien, en el plazo máximo de tres meses a contar desde el recibo de aquélla decidirá y comunicará por escrito al peticionario el acuerdo de admisión o el denegatorio. Este último será motivado, pero nunca podrá serlo basándose en razones políticas, religiosas, sindicales, de raza, sexo o estado civil. Transcurrido dicho plazo sin que el Consejo Rector haya resuelto, se entenderá estimada la admisión.
2. Denegada la admisión, el solicitante podrá recurrir ante la Asamblea General, en el plazo de quince días desde la fecha de la notificación del acuerdo del Consejo Rector.

El acuerdo de admisión podrá ser impugnado ante dicho órgano dentro del mismo plazo, de los quince días naturales siguientes al de la publicación del mismo, a petición del veinte por ciento, como mínimo, de los socios.

Los recursos a que se refieren los dos párrafos anteriores deberán ser resueltos por la Asamblea General según lo dispuesto en el artículo 32.3.c) de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

La adquisición de la condición de socio quedará en suspenso hasta que haya transcurrido el plazo para impugnar la admisión, y si ésta fuese impugnada, hasta que resuelva la Asamblea General.

3. Si así se acuerda en el momento de la admisión, podrán establecerse vínculos sociales de duración determinada, siempre que el conjunto de estos socios no sea superior al treinta por ciento de los socios de carácter indefinido de la clase de socio de que se trate. La aportación obligatoria al capital social exigible a este tipo de socios, no podrá superar el treinta por ciento de la exigida a los socios de carácter indefinido y le será reintegrada en el momento en que cause baja, una vez transcurrido el periodo de vinculación.

ARTÍCULO 10.- Obligaciones de los socios.

1. Los socios estarán obligados a cumplir los deberes legales y estatutarios, y en especial, tendrán las siguientes obligaciones:
 - a) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y de los demás órganos colegiados de los que forme parte.
 - b) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la Cooperativa, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 del Artículo 13 de estos Estatutos.
 - c) Participar en las actividades y servicios cooperativos derivados del objeto social, en función de los proyectos de construcción y en la proporción económica que le corresponda según la financiación de la promoción a que pertenezca, y cumpliendo las obligaciones dimanantes de los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno. Asimismo deberá cumplir sus obligaciones económicas con puntualidad.
El Consejo Rector, cuando exista causa justificada, podrá liberar de dicha obligación al socio, en la cuantía que proceda y según las circunstancias que concurran.
 - d) Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la Cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar a los intereses sociales lícitos.
 - e) No realizar actividades competitivas a los fines propios de la Cooperativa, ni colaborar con quien los realice, salvo que en este último caso sea expresamente autorizado por el Consejo Rector, que dará cuenta a la primera Asamblea que se celebre para su ratificación, si procediese.
 - f) Aceptar los cargos para los que fueren elegidos, salvo justa causa de excusa.
 - g) Efectuar el desembolso de sus aportaciones al Capital Social en las formas y plazos previstos.
 - h) Comportarse con la debida consideración en sus relaciones con los demás socios y especialmente con los que en cada momento ostenten

en la Cooperativa cargos rectores, de representación y de fiscalización económico-contable.

- i) No manifestarse públicamente en términos que impliquen deliberado desprestigio social de la Cooperativa o del cooperativismo en general.
2. La responsabilidad del socio por las deudas sociales estará limitada a las aportaciones al capital social que hubiera suscrito, estén o no desembolsadas en su totalidad.
 3. No obstante, el socio que cause baja en la cooperativa responderá personalmente por las deudas sociales, previa exclusión del haber social, durante cinco años desde la pérdida de su condición de socio, por las obligaciones contraídas por la Cooperativa con anterioridad a su baja, hasta el importe reembolsado de sus aportaciones al capital social.

ARTÍCULO 11.- Derecho de los socios.

Los socios tienen derecho a:

- a) Ser elector y elegible para los cargos de los órganos sociales.
- b) Asistir, formular propuestas y participar con voz y voto en la adopción de acuerdos por la Asamblea General y demás órganos sociales de los que forman parte.
- c) Recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia para el cumplimiento de su fin social, sin ninguna discriminación.
- d) Participar en todas las actividades que desarrolla la cooperativa para el cumplimiento de su fin social, sin ninguna discriminación.
- e) Al retorno cooperativo.
- f) A la actualización, cuando proceda, y a la liquidación de las aportaciones al capital social, así como a percibir intereses por las mismas, en su caso.
- g) La baja voluntaria.
- h) A participar en las actividades formativas que realice la Cooperativa.
- i) A los demás derechos que resulten de las normas legales y de estos Estatutos.

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

ARTÍCULO 12.- Derecho de información.

Todo socio podrá ejercitar el derecho de información en los términos previstos en los números 3 y 4 del Artículo 27 y concordantes de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia, en estos Estatutos o en los acuerdos de la Asamblea General.

ARTÍCULO 13.- Baja voluntaria.

1. El socio puede darse de baja voluntariamente de la Cooperativa en cualquier momento, mediante preaviso por escrito al Consejo Rector que deberá enviarse con tres meses de antelación.

El incumplimiento del plazo de preaviso dará lugar a la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.

La fecha de baja, a efectos del cómputo del plazo señalado en el artículo 56 de estos Estatutos para el reembolso al socio de sus aportaciones al Capital Social, se entenderá producida al término del plazo de preaviso.

2. Si el socio estuviese disconforme con el acuerdo sobre la calificación y efectos de su baja voluntaria, que deberá formalizarla el Consejo Rector en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha de efectos de la baja por escrito motivado que habrá de ser comunicado al interesado, podrá impugnar dicho acuerdo de conformidad con lo establecido en el apartado c) del punto 3 del artículo 32 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

ARTÍCULO 14.- Baja obligatoria.

1. Cesarán obligatoriamente como socios quienes pierdan los requisitos exigidos en estos Estatutos y en la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia para formar parte de la Cooperativa.
2. La baja obligatoria será acordada, previa audiencia del interesado, por el Consejo Rector, de oficio, a petición de cualquier otro socio o del propio afectado.
3. El acuerdo del Consejo Rector será ejecutivo desde que sea notificada la ratificación de la Asamblea General, o haya transcurrido el plazo para recurrir ante la misma sin haberlo hecho. No obstante, podrá establecer con carácter inmediato la suspensión cautelar de derechos y obligaciones del socio hasta que el acuerdo sea ejecutivo debiendo concretar el referido acuerdo el alcance de los derechos y obligaciones a los que afecta la suspensión. El socio conservará su derecho de voto en la Asamblea General mientras el acuerdo no sea ejecutivo.
4. El socio disconforme con el acuerdo motivado del Consejo Rector, sobre calificación y efectos de su baja podrá impugnarlo en los términos previstos en el apartado c) del punto 3 del artículo 32 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

ARTÍCULO 15.- Normas de disciplina social.

Los socios solo podrán ser sancionados por las faltas previamente tipificadas en estos estatutos, que se clasificarán en faltas leves, graves y muy graves.

ARTÍCULO 16.- Faltas.

Las faltas cometidas por los socios, cuya sanción es competencia indelegable del Consejo Rector, se clasifican en muy graves, graves y leves.

SON FALTAS MUY GRAVES:

- A. Las operaciones de competencia, el fraude en las aportaciones del Capital, así como la manifiesta desconsideración a los rectores y representantes de la entidad, que perjudiquen los intereses materiales o el prestigio social de la cooperativa.
- B. La falsificación de documentos, firmas estampillas, sellos, marcas, claves o datos análogos, relevantes para la relación de la Cooperativa con sus socios o con terceros.
- C. La no participación en la actividad cooperativizada de la Cooperativa en los términos establecidos en el apartado c) del Artículo 10 de los Estatutos.
- D. Violar secretos de la Cooperativa que perjudiquen gravemente los intereses de la misma.
- E. La usurpación de funciones del Consejo Rector, de cualquiera de sus miembros o de los Interventores.
- F. El incumplimiento con las obligaciones económicas con la Cooperativa.
- G. Prevalerse de la condición de socio para desarrollar actividades contrarias a las leyes.
- H. El incumplimiento de las obligaciones económicas con la Cooperativa cuando al cometer la infracción el socio hubiese sido sancionado anteriormente por falta menos grave por impago de cuotas periódicas o de aportaciones al Capital social, por falta de entregas de fondos para financiar las edificaciones o para amortizar préstamos e intereses de los mismos.

SON FALTAS GRAVES:

- A. La inasistencia injustificada a las Asambleas Generales debidamente convocadas cuando el socio haya sido sancionado dos veces por falta leve por no asistir a las reuniones de dicho órgano social en los últimos cinco años.
- B. Los malos tratos de palabra o de obra a otros socios con ocasión de reuniones de los órganos sociales.

SON FALTAS LEVES:

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

- B. La falta de notificación al Secretario de la Cooperativa del cambio del domicilio del socio, dentro de los dos meses desde que este hecho se produzca.
- 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.
- D. Las faltas que se tipifiquen en el Reglamento de Régimen Interno o por acuerdo de la Asamblea General.
- E. Cuantas infracciones se cometan por primera vez a estos Estatutos y que no estén previstas en los apartados reguladores de las faltas muy graves y graves.

ARTÍCULO 17.- Sanciones y prescripción.

1. Las sanciones que se podrán imponer a los socios por la comisión de faltas serán:

- a) Por las faltas muy graves, multa de quinientos a mil euros, suspensión al socio en sus derechos con las limitaciones y en los supuestos que se señalan en el párrafo siguiente, o expulsión.

La sanción de suspender al socio en sus derechos, solamente puede ser aplicada cuando la falta cometida consista en que el socio esté al descubierto de sus obligaciones económicas con la Cooperativa o no participe con su trabajo personal en la actividad de la Cooperativa en los términos previstos en el artículo 10-C de estos Estatutos. La suspensión de derechos no podrá alcanzar el derecho de información, ni al devengar el retorno o los intereses de sus aportaciones; en todo caso, la suspensión de derechos terminará en el momento en el que el socio normalice su situación con la Cooperativa.

- b) Por las faltas graves, la sanción podrá ser multa de ciento cincuenta a trescientos euros, o suspensión al socio en sus derechos, con las limitaciones y en los supuestos que se señalan en el párrafo segundo del anterior apartado a).
- c) Por las faltas leves, la sanción podrá ser de amonestación por escrito, o multa de cien a ciento cincuenta euros.

2. Las faltas muy graves prescribirán a los seis meses, las graves a los cuatro meses y las leves a los dos meses, contados a partir de la fecha en el que se hayan cometido, interrumpiéndose el plazo al incoarse el procedimiento sancionador y volviendo a correr si en el plazo de cuatro meses no se dicta y notifica la resolución.

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

ARTÍCULO 18.- Órgano sancionador y procedimiento.

La facultad sancionadora, respecto a las infracciones a que se refiere el artículo 16 de estos Estatutos, es competencia indelegable del Consejo Rector.

Las referidas faltas leves, graves o muy graves serán sancionadas por el Consejo Rector, mediante expediente instruido al efecto y con audiencia del interesado.

El acuerdo del Consejo Rector, que imponga la sanción por las referidas faltas leves, graves o muy graves, tiene carácter ejecutivo, excepto en el supuesto de expulsión que se estará a lo establecido en el Artículo 19 de estos Estatutos.

Contra el referido acuerdo del Consejo Rector, el socio podrá recurrir en el plazo de un mes desde la notificación del mismo ante la Asamblea General.

El recurso deberá incluirse como primer punto del orden del día de la primera reunión que se celebre o, en todo caso, en el plazo de seis meses desde la recepción de la impugnación y se resolverá por votación secreta, previa audiencia del interesado.

Transcurridos dichos plazos sin haberse resuelto y notificado el recurso se entenderá que éste ha sido estimado. En el supuesto de que la impugnación no sea admitida o se desestimase, podrá recurrirse en el plazo de un mes a contar desde su no admisión o notificación ante el órgano jurisdiccional competente, por el cauce procesal previsto en el artículo 47 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

ARTÍCULO 19.- Expulsión.

1. En todos los supuestos en que la sanción sea la expulsión del socio, ésta sólo podrá ser acordada por el Consejo Rector por falta muy grave.
2. El acuerdo de expulsión podrá ser impugnado en los términos previstos en el artículo 32.3.c) de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.
3. El acuerdo de expulsión será ejecutivo una vez sea notificada la ratificación de la Asamblea General o cuando haya transcurrido el plazo para recurrir sin haberlo hecho. No obstante, podrá aplicarse el régimen de suspensión cautelar previsto en el artículo 31 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

CAPÍTULO III

ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

Sección Primera: La Asamblea General

ARTÍCULO 20.- Composición y clases.

1. La Asamblea General es la reunión de los socios constituida con el objeto de deliberar y adoptar acuerdos sobre aquellos asuntos que, legal o

estatutariamente, sean de su competencia, vinculando las decisiones adoptadas a todos los socios de la Cooperativa.

2. Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias. Cuando la Cooperativa realice más de una promoción o fase de construcción la Asamblea regulará el procedimiento de participación en la misma de los cooperativistas que integren cada una de las fases o secciones, según acuerdo tomado por la mayoría de los socios presentes o representados.

La Asamblea General Ordinaria tiene como objeto principal examinar la gestión social; aprobar, si procede, las cuentas anuales y, en su caso, resolver sobre la distribución de los excedentes o la imputación de las pérdidas. Podrá asimismo incluir en su orden del día cualquier otro asunto propio de la competencia de la Asamblea.

Todas las demás Asambleas tienen el carácter de extraordinarias.

La Asamblea tendrá carácter de universal cuando, estando presentes todos los socios, de forma espontánea o mediante convocatoria no formal, decidan constituirse en Asamblea General, aprobando por unanimidad la celebración de la misma y el orden del día. Realizado esto no será necesario la permanencia de la totalidad de los socios para que la Asamblea pueda continuar.

ARTÍCULO 21. - Competencia.

1. La Asamblea General fijará la política general de asuntos de interés para la misma, siempre que conste en el orden del día, pero únicamente podrá tomar acuerdos obligatorios en materias que la Ley no considere competencia exclusiva de otro órgano.
2. Corresponde en exclusiva a la Asamblea General, deliberar y tomar acuerdos sobre los siguientes asuntos:
 - a) Examen de la gestión social, aprobación de las cuentas anuales, del informe de gestión y de la aplicación de resultados.
 - b) Nombramiento, renovación y separación de los miembros del Consejo Rector, de los Interventores, de los auditores de cuentas, de los liquidadores y, en su caso, el nombramiento del Comité de Recursos, así como el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra cualquiera de ellos y en su caso, la determinación de su retribución. Asimismo le compete, si se efectúa el nombramiento por el Consejo Rector del director y el letrado asesor, la aprobación del mismo.
 - c) Modificación de los Estatutos Sociales y aprobación o modificación, en su caso, del Reglamento de régimen interno.

- d) Autorización al Consejo Rector y a los socios para el ejercicio de actividades que entren en competencia con las propias del objeto social de la Sociedad Cooperativa.
 - e) Determinación de las nuevas aportaciones obligatorias, admisión de aportaciones voluntarias, actualización del valor de las aportaciones al capital social, fijación de las aportaciones de los nuevos socios, establecimiento de cuotas de ingreso o periódicas, así como el tipo de interés a abonar por las aportaciones al capital social.
 - f) Emisión de obligaciones, títulos participativos, participaciones especiales u otras formas de financiación mediante emisión de valores negociables.
 - g) Fusión, escisión, transformación y disolución de la Sociedad.
 - h) Transmisión por cualquier título de partes del patrimonio de la Sociedad Cooperativa que representen unidades económicas o empresariales con capacidad de funcionamiento empresarial autónomo, o cualquier otra decisión que suponga una modificación sustancial según los Estatutos sociales, de la estructura económica, social, organizativa o funcional de la sociedad Cooperativa.
 - i) Constitución de Sociedad Cooperativa de segundo grado y de grupos cooperativos o incorporación a éstos si ya están constituidos, participación en otras formas de colaboración económica contemplada en el artículo 135 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia, adhesión a entidades de carácter representativo así como la separación de las mismas.
 - j) Regulación, creación y extinción de secciones o fases de la Sociedad Cooperativa.
 - k) Cualesquiera otros asuntos que determinen la Ley.
3. Es indelegable la competencia de la Asamblea General sobre los actos en que su acuerdo es preceptivo en virtud de norma legal o estatutaria, salvo aquellas competencias que puedan ser delegadas en el grupo cooperativo previsto en el artículo 134 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

ARTÍCULO 22. - Convocatoria de la Asamblea General.

1. La Asamblea General ordinaria deberá ser convocada por el Consejo Rector dentro de los seis meses siguientes a la fecha del cierre del ejercicio económico. Transcurrido dicho plazo sin que tenga lugar la convocatoria, los Interventores deberán instarla del Consejo Rector y si éste no convoca dentro de los quince días siguientes, deberán solicitarla del Juez competente, que ordenará su convocatoria.

Asimismo y transcurrido el plazo señalado de seis meses sin haberse realizado la convocatoria de la Asamblea ordinaria, cualquier socio podrá solicitar de la referida autoridad judicial que ordene la convocatoria.

2. La Asamblea General extraordinaria se convoca a iniciativa del Consejo Rector y a petición efectuada, fehacientemente por un número de socios que representen el veinte por ciento del total de los votos y a solicitud de los Interventores.

A la petición o solicitud de la Asamblea se acompañará el Orden del Día de la misma.

Si el requerimiento de convocatoria no fuese atendido por el Consejo Rector, dentro del plazo de treinta días, los solicitantes deberán instar al Juez competente que ordene la convocatoria.

La autoridad judicial que ordene la convocatoria de la Asamblea, en los supuestos contemplados anteriormente, designará las personas que cumplirán las funciones de Presidente y Secretario de la Asamblea.

3. No será necesaria la convocatoria, siempre que estén presentes o representados todos los socios de la Cooperativa y acepten, por unanimidad, constituirse en Asamblea General Universal aprobando, todos ellos, el orden del día. Todos los socios firmarán un acta que recogerá, en todo caso, el acuerdo para celebrar la Asamblea y el orden del día.

ARTÍCULO 23.- Forma de la convocatoria.

1. La convocatoria de la Asamblea General se publicará en el tablón de anuncios del domicilio social de la Cooperativa y en el de cada uno de los centros de trabajo de ésta y se notificará a cada socio a su domicilio, anunciándose también, en su caso, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.
2. La publicación o notificación de la convocatoria se efectuará con una antelación al menos de quince días hábiles a la fecha prevista para la celebración de la Asamblea General. La fecha de celebración de la Asamblea General no podrá ser posterior en más de dos meses a la fecha de la publicación o notificación de la convocatoria.

El plazo quincenal mínimo se computará excluyendo de su cómputo, tanto el día de la exposición, envío o publicación del anuncio, como el de celebración de la Asamblea.

3. La convocatoria indicará al menos, la fecha, si es en primera o en segunda convocatoria, la hora y el lugar de la reunión, y expresará con claridad y precisión los asuntos que componen el Orden del Día.

4. El intervalo de tiempo que debe de mediar entre la primera y segunda convocatoria será de treinta minutos.
5. El Orden del Día será fijado por el Consejo Rector, el cual deberá incluir los asuntos que, por escrito, le hayan sido propuestos por los Interventores, o por un número de socios que representen el 10 por ciento o alcancen la cifra de 200. Las propuestas deberán ser presentadas en los plazos y formas establecidos en el número 3 del artículo 41 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.
6. Las Asambleas Generales, excepto a las que se refiere el número 7 de este artículo, se celebrarán en la localidad donde radique el domicilio social de la Cooperativa.
7. No obstante lo establecido en los números anteriores de este artículo, no será necesaria la convocatoria, ni existirá limitación sobre el lugar donde ha de celebrarse la Asamblea General, siempre que estén presentes todos los socios de la Cooperativa y acepten por unanimidad la celebración de la Asamblea General Universal y los asuntos a tratar en ella, en cuyo caso todos los socios firmarán el acta en que se acuerde dicha celebración de la Asamblea.

ARTÍCULO 24. - Funcionamiento de la Asamblea.

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando estén presentes o representados más de la mitad de los votos sociales. En segunda convocatoria la Asamblea General quedará constituida cualquiera que sea el número de socios presentes o representados. Podrán asistir todos los socios que lo sean en la fecha de la convocatoria y que en la fecha de la celebración de la Asamblea sigan siéndolo y no estén suspendidos de tal derecho.

El Presidente de la Cooperativa, o quien haga sus veces, asistido por el Secretario del Consejo Rector, realizará el cómputo de socios presentes y representados en la Asamblea y declarará, si procede, que la misma queda constituida.

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

Si en el orden del día figuran asuntos que afecten directamente a quienes, conforme a lo establecido en este apartado, deberían actuar como Presidente o Secretario de la Asamblea, ésta designará quiénes deben desempeñar dichas funciones.

3. Corresponde al Presidente de la Asamblea dirigir las deliberaciones, mantener el orden en el desarrollo de la Asamblea y velar por el cumplimiento de las formalidades exigidas por la Ley.
4. Las votaciones serán secretas en los supuestos previstos en la Ley, además de en aquellos en que así lo aprueben, previa su votación a la solicitud de cualquier socio, el diez por ciento de los votos sociales presentes y representados en la Asamblea General.
5. Serán nulos los acuerdos sobre asuntos que no consten en el Orden del Día, salvo el de convocar una nueva Asamblea General, el que realice censura de las cuentas por miembros de la Cooperativa o persona externa y el de prorrogar la sesión de la Asamblea General, así como aquellos otros casos previstos en la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.
6. También podrá asistir a la Asamblea General, con voz pero sin voto, si los convoca el Consejo Rector, personas que no siendo socios su presencia sea de interés para el buen funcionamiento de la Cooperativa, salvo que se opongan a su presencia la mitad de los votos presentes en la Asamblea. Si el Orden del Día recogiera la elección de cargos sociales mientras ésta se celebra, sólo podrán estar presentes en la Asamblea los socios.

ARTÍCULO 25. - Derecho de voto. Voto por representante.

1. Cada socio tiene derecho a un voto. En ningún supuesto podrá ser el voto dirimente o de calidad.

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

2. El derecho de voto de los socios que sean personas físicas, se podrá ejercitar por medio de otro socio. También podrá el socio ser representado en la Asamblea General por su cónyuge, ascendiente o descendiente que tenga plena capacidad de obrar, aunque no sea socio.

La delegación de voto, que sólo podrá hacerse para una Asamblea concreta, deberá efectuarse mediante escrito autógrafa. Corresponderá a los Interventores decidir sobre la idoneidad del escrito que acredite la representación.

No será lícita la representación conferida a una persona jurídica, ni la otorgada a la persona individual que aquella haya designado como representante suya para la Asamblea de que se trate.

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

ARTÍCULO 26.- Adopción de acuerdos.

1. Excepto en los supuestos previstos en la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia, la Asamblea General adoptará los acuerdos por más de la mitad de los votos válidamente expresados, no siendo computables a estos efectos los votos en blanco ni las abstenciones.
2. Será necesaria la mayoría de los dos tercios de los votos presentes y representados, para adoptar acuerdos de modificación de Estatutos, transformación, fusión, escisión, disolución, reactivación, adhesión, o la transmisión por cualquier título de partes del patrimonio de la sociedad Cooperativa que representen unidades económicas o empresariales con capacidad de funcionamiento empresarial autónomo, así como en los demás supuestos que establezca la Ley.
3. Los acuerdos adoptados por la Asamblea General producirán los efectos a ellos inherentes desde el momento en que se hayan adoptado. Los acuerdos que deban ser sometidos a inscripción registral de carácter constitutivo no podrán ser aplicados válidamente por la Sociedad Cooperativa en tanto no se practique la misma.

ARTÍCULO 27. - Acta de la Asamblea.

1. El acta de la Asamblea, que deberá redactar el Secretario de la misma, expresará el lugar, fecha y hora de la reunión, relación de asistentes, si se celebra en primera o segunda convocatoria, manifestación de la existencia de quórum suficiente para su válida constitución, señalamiento del orden del día y un resumen de los asuntos debatidos, las intervenciones de las que se haya solicitado constancia en el acta, así como la transcripción de los acuerdos adoptados y los resultados de las votaciones.
2. El acta de la sesión podrá ser aprobada por la propia Asamblea General a continuación del acto de su celebración y, en su defecto, habrá de serlo dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Asamblea General y dos socios, al menos uno sin cargo, designados en la misma Asamblea, quienes la firmarán junto con el Secretario.

En todo caso, el acta se pasará al correspondiente libro de actas de la Asamblea General, por el Secretario de la misma.

3. Cuando los acuerdos sean inscribibles, deberán presentarse en el Registro de Sociedades Cooperativas los documentos necesarios para su inscripción dentro

de los treinta días siguientes al de la aprobación del acta, bajo la responsabilidad del Consejo Rector.

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

ARTÍCULO 28. - Impugnación de los acuerdos de la Asamblea General.

Los acuerdos de la Asamblea General que sean contrarios a la Ley, que se opongan a estos Estatutos, o lesionen, en beneficio de uno o varios socios o terceros, los intereses de la Cooperativa, podrán ser impugnados según las normas y dentro de los plazos establecidos en el artículo 47 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

Los miembros del Consejo Rector y los Interventores están obligados a ejercitar las acciones de impugnación contra los acuerdos sociales, cuando sean contrarios a la Ley o se opongan a estos Estatutos.

Sección Segunda: El Consejo Rector

ARTÍCULO 29. - Naturaleza y competencia.

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

Corresponde al Consejo Rector cuantas facultades no estén reservadas por la Ley de Cooperativas o por estos Estatutos a otros órganos sociales, sin perjuicio de lo establecido en el número 1 del artículo 21 de estos Estatutos.

2. La representación de la Sociedad Cooperativa atribuida al Consejo Rector en el número anterior, se entenderá en juicio y fuera de él a todos los asuntos concernientes a la misma.

Si se pusieran limitaciones a las facultades representativas del Consejo Rector no podrán hacerse valer frente a terceros.

ARTÍCULO 30.- Ejercicio de la representación.

1. El presidente del Consejo Rector y, en su caso, el Vicepresidente, que lo es también de la Cooperativa, tiene la representación legal de la Sociedad, sin perjuicio de incurrir en responsabilidad si su actuación no se ajusta a los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
2. El Consejo Rector podrá conferir apoderamiento 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, director general o cargo equivalente, como apoderado principal de la Cooperativa. El otorgamiento, modificación o revocación de poderes de gestión o dirección con carácter permanente se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas.

ARTÍCULO 31. - Composición.

1. El Consejo Rector se compone de tres miembros titulares.
2. Los cargos del Consejo Rector serán:
 - a. Presidente.
 - b. Vicepresidente
 - c. Secretario

ARTÍCULO 32.- Elección.

1. Sólo pueden ser elegidos miembros del Consejo Rector los socios de la Cooperativa que no estén incurso en alguna de las prohibiciones que establece el artículo 59 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia. No obstante, cuando el socio sea persona jurídica, podrá ser elegido consejero el representante legal de la misma o la persona física que, perteneciendo por cualquier título a ésta, sea designada para cada elección. El elegido actuará como si fuera Consejero en su propio nombre y ostentará el cargo durante todo el periodo, salvo que pierda la condición que tenía en la persona jurídica, en cuyo supuesto cesará también como Consejero.
2. Los miembros titulares del Consejo Rector serán elegidos por la Asamblea General, en votación secreta, por el mayor número de votos.
3. Los cargos de Presidente, Vicepresidente y Secretario serán elegidos directamente por la Asamblea General.
4. El nombramiento de los miembros del Consejo Rector surtirá efectos desde el momento de su aceptación, y deberá ser presentado a inscripción en el

Registro de Sociedades Cooperativas, en el plazo de dos meses desde su elección.

ARTÍCULO 33.- Duración, cese, vacantes y retribución.

1. Los miembros del Consejo Rector serán elegidos por un periodo de cuatro años, renovándose simultáneamente en la totalidad de sus miembros, que podrán ser reelegidos.

Los miembros del Consejo Rector continuarán ostentando sus cargos hasta el momento en que se produzca la renovación, aunque haya concluido el periodo para el que fueron elegidos.

2. En cuanto a la renuncia de los miembros del Consejo Rector se estará a lo establecido en el número 4 del artículo 51 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.
3. Los miembros del Consejo Rector podrán ser destituidos de su cargo en cualquier momento por acuerdo de la Asamblea General, aunque no conste como punto del orden del día, si bien, en este caso será necesaria la mayoría del total de los votos de la Cooperativa. Queda a salvo, en todo caso, lo dispuesto en el número 4, del artículo 59 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia, para el que bastará la mayoría simple.
4. En caso de vacantes en el Consejo Rector, se estará a lo establecido en los números 5 y 6 del artículo 51 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.
5. Los miembros del Consejo Rector en ningún caso podrán recibir remuneraciones o compensaciones por el desempeño del cargo, sin perjuicio de su derecho a ser resarcidos por los gastos que se les origine.

ARTÍCULO 34.- Funcionamiento del Consejo Rector.

1. El Consejo Rector deberá ser convocado por su Presidente, o el que haga sus veces, a iniciativa propia o a petición de cualquier Consejero. Si la solicitud no fuese atendida en el plazo de diez días, podrá ser convocado por el consejero que hizo la petición, siempre que logre la adhesión, al menos, de un tercio del Consejo. No será necesaria la convocatoria, cuando estando presentes todos los consejeros, decidan por unanimidad la celebración del Consejo.

Podrán convocarse a la reunión del Consejo Rector, sin derecho de voto, al Director y demás técnicos de la Cooperativa y a otras personas que tengan intereses en la buena marcha de los asuntos de la Cooperativa.

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

3. Los acuerdos se adoptarán, excepto en los supuestos en que la Ley establezca otra mayoría, por más de la mitad de los votos válidamente expresados. Será suficiente el voto favorable de un tercio de los miembros que constituyan el Consejo, para acordar los asuntos que deben incluirse en el Orden del Día de la Asamblea.

Cada Consejero tendrá un voto. El voto del Presidente dirimirá los empates.

4. El acta de la reunión, firmada por el Presidente y el Secretario, que la redactará, recogerá los debates en forma sucinta y el texto de los acuerdos, así como el resultado de las votaciones y se transcribirá al libro de actas correspondiente.

ARTÍCULO 35. - Incapacidades e incompatibilidades.

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

- a) Los altos cargos y las demás personas al servicio de las Administraciones Públicas con funciones a su cargo que se relacionen con las actividades de la Cooperativa de que se trate, salvo que lo sean en representación, precisamente, del ente público en el que prestan sus servicios.
- b) Los que desempeñen o ejerzan por cuenta propia o ajena actividades competitivas o complementarias a las de la Cooperativa, salvo que hayan sido autorizadas por la Asamblea General, en cada caso.
- c) Los incapaces de conformidad con la extensión y límites establecidos en la sentencia de incapacitación.
- d) Las personas que sean inhabilitadas conforme a la Ley Concursal mientras no haya concluido el periodo de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso, quienes se hallen impedidos para el ejercicio de empleo o cargo público y aquellos que por razón de su cargo no puedan ejercer actividades económicas lucrativas.
- e) Quienes, como integrantes de dichos órganos, hubieran sido sancionados, al menos dos veces, por la comisión de faltas graves o muy graves por conculcar la legislación cooperativa. Esta prohibición se extenderá a un periodo de tiempo de cinco años, a contar desde la firmeza de la última sanción.

2. Son incompatibles entre sí, los cargos de miembro del Consejo Rector, del Comité de Recursos, de interventor y de Director. Dicha incompatibilidad alcanzará al cónyuge, a la persona con quien convive habitualmente y a los parientes de los expresados cargos hasta el segundo grado de consanguinidad o de afinidad.

Las expresadas causas de incompatibilidad relacionadas con el parentesco no desplegarán su eficacia, cuando el número de socios de la Cooperativa, en el momento de elección del órgano correspondiente, sea tal, que no existan socios que concurren dichas circunstancias.

3. El cargo de miembros del Consejo Rector, no se podrá desempeñar simultáneamente en más de una Cooperativa de viviendas.
4. El Consejero, director o Interventor que estuviese incurso en cualquiera de las prohibiciones de este artículo, será inmediatamente destituido a petición de cualquier socio, sin perjuicio de la responsabilidad en que pueda incurrir por su conducta desleal. En los supuestos de incompatibilidad entre cargos, el afectado deberá optar por uno de ellos en el plazo de cinco días desde la elección para el segundo cargo y, si no lo hiciese, será nula la segunda designación.

ARTICULO 36.- Responsabilidad de los miembros del Consejo Rector.

En cuanto a la responsabilidad de los miembros del Consejo Rector, se estará a lo establecido en el artículo 61 de la ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

ARTÍCULO 37. Impugnación de los acuerdos del Consejo Rector.

Los acuerdos del Consejo Rector que sean contrarios a la Ley, que se opongan a estos Estatutos, o lesionen, en beneficio de uno o varios socios los intereses de la Cooperativa, podrán ser impugnados según las normas y dentro de los plazos establecidos en el artículo 53 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

Sección Tercera

De los Interventores v Auditoría Externa

ARTÍCULO 38. Nombramiento de los Interventores.

1. Sólo pueden ser elegidos interventores los socios que no estén incursos en alguna de las prohibiciones del artículo 59 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia. Cuando el socio sea persona jurídica será de aplicación lo establecido en el número 1 del artículo 32 de estos Estatutos.
2. El número de Interventores titulares será de uno.
3. Los Interventores titulares serán elegidos por Asamblea General en votación secreta, por el mayor número de votos, por un periodo de cuatro años,

pudiendo ser reelegidos. El Interventor que hubiera agotado el plazo para el cual fue elegido, continuará ostentando su cargo hasta el momento en que se produzca la aceptación de quien le sustituya.

4. El nombramiento de Interventor surtirá efecto desde el momento de su aceptación, y deberá ser presentado a inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en el plazo de un mes desde su elección.
5. Los Interventores serán compensados de los gastos que les origine su función.
6. Será de aplicación a los Interventores lo establecido, sobre proceso electoral y nombramiento en los números 3 y 4 del artículo 32, y sobre renuncia y destitución en los números 2 y 3 del artículo 32 de estos Estatutos, así como lo regulado sobre responsabilidad en el artículo 61 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia, si bien la responsabilidad de los Interventores no tendrá carácter de solidaria.

ARTÍCULO 39.- Funciones, Informe de las Cuentas Anuales.

1. Los Interventores, además de la censura de las cuentas anuales, tienen todas las demás funciones que expresamente le encomienda la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.
2. Las cuentas anuales y el informe de gestión, antes de ser presentadas para su aprobación a la Asamblea General, deberán ser censuradas por los Interventores, salvo que la Cooperativa esté sujeta a auditoría de cuentas a que se refiere el artículo 84 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.
3. Los Interventores disponen del plazo de un mes desde que las cuentas anuales les fueron entregadas por el Consejo Rector, para formular su informe por escrito, proponiendo su aprobación o formulando los reparos que estimen convenientes. Si como consecuencia del informe, el Consejo Rector se viera obligado a modificar o alterar las cuentas anuales, los interventores habrán de ampliar su informe sobre los cambios introducidos.
4. Los Interventores tienen derecho a consultar y comprobar, en cualquier momento, toda la documentación de la Cooperativa y proceder a las verificaciones que estimen necesarias, no pudiendo revelar particularmente a los demás socios o a terceros el resultado de sus investigaciones.
5. Los Interventores podrán emitir informe por separado, en caso de disconformidad.

6. El informe de los Interventores se recogerá en el libro de informes de la censura de cuentas.

ARTÍCULO 40. - Auditoría Externa.

1. Las Cooperativas de viviendas, antes de presentar las cuentas anuales, para su aprobación a la Asamblea General, deberán someterlas a auditoría, en los ejercicios económicos en que se produzca alguno de los siguientes supuestos:
 - a) Que la cooperativa tenga en promoción, entre viviendas y locales, un número superior a veinte.
 - b) Cualquiera que sea el número de viviendas y locales en promoción, cuando correspondan a distintas fases, o cuando se construyan en distintos bloques que constituyan, a efectos económicos, promociones diferentes.
 - c) Que la Cooperativa haya otorgado poderes relativos a la gestión empresarial a personas físicas o jurídicas, distintas de los miembros del Consejo Rector.
 - d) Cuando lo prevean los Estatutos o lo acuerde la Asamblea General.
2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, será de aplicación, en cualquier caso, lo recogido en el artículo 84 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

ARTÍCULO 41.- Proceso electoral del Consejo Rector y la Intervención.

1. El procedimiento de elección de miembros del Consejo Rector y de la Intervención se iniciará dos meses antes de que finalice el mandato de quienes estén ocupando los cargos.
2. A efectos de organización del procedimiento de elección se constituirá una Junta Electoral, formada por el Presidente de la Cooperativa y dos socios designados, estos últimos por sorteo entre los socios.

Las competencias de la Junta electoral son las siguientes:

- a) Aprobar y publicar el censo electoral que comprenderá apellidos, nombre y documento nacional de identidad de los socios electores, ordenados alfabéticamente.
- b) Concretar el calendario electoral.
- c) Ordenar el proceso electoral.
- d) Admitir y proclamar las candidaturas.
- e) Promover la constitución de la mesa electoral.

- f) Resolver las reclamaciones presentadas contra las decisiones de la mesa electoral.
 - g) Proclamar los candidatos elegidos y elaborar la correspondiente acta.
3. Pueden presentarse candidatos a cubrir un puesto determinado, o listas de candidatos para cubrir varios puestos.
 4. Serán electores todos los socios. Serán elegibles los socios que se hayan presentado como candidatos y que no les alcance las incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones establecidas en el artículo 59 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.
 5. El voto será directo, secreto y delegable hasta un máximo de dos votos por socio. Cada elector podrá hacer constar en su papeleta, como máximo, tantos nombres como puestos a cubrir. Serán elegidos los candidatos con mayor número de votos.

CAPITULO IV

RÉGIMEN ECONÓMICO.

ARTÍCULO 42. - Responsabilidad.

Los socios no responderán personalmente de las deudas sociales.

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

ARTÍCULO 43. - Capital Social.

1. El Capital Social estará constituido por las aportaciones obligatorias y voluntarias de los socios.

Las aportaciones al capital social se acreditarán mediante anotaciones contables que reflejarán las aportaciones realizadas, las cantidades desembolsadas y las sucesivas variaciones de éstas. En todo caso el socio tendrá derecho a cada vez que se efectúen nuevas aportaciones sociales a que se le entregue un extracto de las mismas. Igualmente quedará a salvo su derecho a examinar en el domicilio social el libro registro de aportaciones al capital social en presencia del Secretario de la Cooperativa.

2. Las aportaciones se realizarán en moneda de curso legal. No obstante, también podrán consistir en bienes y derechos, susceptibles de valoración económica. Esta valoración corresponde al Consejo Rector, previo informe de expertos independientes designados por el Consejo y deberá ser aprobada por la Asamblea General.

Las aportaciones no dinerarias no producen cesión o traspaso, ni a los efectos de la Ley de Arrendamientos Urbanos ni Rústicos, sino que la Cooperativa es continuadora en la titularidad del bien o derecho, que se aplicará igualmente respecto a nombres comerciales, marcas y patentes. En lo referente a la entrega, saneamiento y transmisión de riesgos de estas aportaciones no dinerarias será de aplicación lo establecido en el artículo 39 de la Ley de Sociedades Anónimas.

3. El importe total de las aportaciones de cada socio no podrá exceder de un tercio del capital social.
4. Para determinar la cifra de capital social desembolsado, se restarán las deducciones realizadas sobre las aportaciones en satisfacción de las pérdidas imputadas a los socios.
5. Los bienes de cualquier tipo entregados por los socios para la gestión cooperativa y, en general los pagos para la obtención de servicios cooperativizados, no integran el capital social y están sujetos a las condiciones fijadas y contratadas con la Cooperativa.

ARTÍCULO 44.- Capital Social mínimo.

El capital social mínimo con el que se constituye y puede funcionar la Cooperativa se fija en setenta y cinco euros, que está totalmente desembolsado.

Si como consecuencia del reembolso de las aportaciones al capital social o de las deducciones practicadas por la imputación de pérdidas al socio, dicho capital social quedara por debajo del importe mínimo fijado estatutariamente en el artículo siguiente, la Cooperativa deberá disolverse a menos que en el plazo de un año se reintegre o se reduzca el importe de su capital social mínimo en cuantía suficiente, todo ello con sujeción a lo dispuesto en el Artículo 64.8 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

ARTÍCULO 45. - Aportaciones obligatorias.

1. La aportación obligatoria mínima para ser socio, que será igual para todos, se fija en veinticinco euros, que deberá estar íntegramente suscrita y desembolsada, al menos en un veinticinco por ciento. El socio deberá aportar a la sociedad Cooperativa la parte no desembolsada en la forma y plazos que acuerde la Asamblea General. El socio disconforme con la exigencia de nuevas

aportaciones al capital social podrá darse de baja, calificándose ésta como justificada.

2. La Asamblea General, por acuerdo adoptado por los dos tercios de votos válidamente expresados, podrá exigir nuevas aportaciones obligatorias, fijando la cuantía, plazos y condiciones del desembolso. El socio que tuviera desembolsadas las aportaciones voluntarias podrá aplicarlas a cubrir, en todo o en parte, estas nuevas aportaciones obligatorias acordadas por la Asamblea General.
3. El socio que no desembolse las aportaciones en los plazos previstos incurrirá en mora por el sólo vencimiento del plazo y deberá abonar a la Cooperativa el interés legal por la cantidad adeudada y resarcirla de daños y perjuicios causados por la morosidad.

El socio que incurra en mora podrá ser suspendido de sus derechos societarios en los términos establecidos en el artículo 32.4 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia, hasta que normalice su situación, y si no realiza el desembolso en el plazo fijado será causa de expulsión de la sociedad. En todo caso, la Cooperativa podrá proceder judicialmente contra el socio moroso.

ARTÍCULO 46. - Aportaciones de los nuevos socios.

1. La Asamblea General fijará la cuantía de las aportaciones obligatorias de los nuevos socios y las condiciones y plazos para su desembolso, armonizando las necesidades económicas de la Cooperativa y el principio de facilitar la incorporación de nuevos socios.
2. El importe de dichas aportaciones obligatorias de los nuevos socios, no podrá ser inferior a la cantidad establecida en el número 1 del artículo 45 de estos Estatutos como aportación obligatoria para ser socio, ni superior al total de las aportaciones obligatorias efectuadas por los socios actuales incrementadas en la cuantía que resulte de aplicar el Índice General de Precios al Consumo.
3. A los nuevos socios les será de aplicación lo establecido en el artículo 45.3 de estos Estatutos.

ARTÍCULO 47.- Aportaciones voluntarias.

La Asamblea General podrá acordar la admisión de aportaciones voluntarias al Capital Social por parte de los socios, si bien la retribución que establezca no podrá ser superior a la de las últimas aportaciones voluntarias al capital acordadas por la Asamblea General o, en su defecto, a las aportaciones obligatorias. El acuerdo establecerá la cuantía global máxima, las condiciones y el plazo de suscripción, que no podrá ser superior a seis meses desde la fecha del acuerdo.

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

ARTÍCULO 48.- Remuneración de las aportaciones.

1. Las aportaciones obligatorias desembolsadas devengarán el tipo de interés que acuerde la Asamblea General, las aportaciones voluntarias devengarán el tipo de interés que fije el acuerdo de emisión de las mismas.
2. En ningún supuesto el tipo de interés a devengar podrá exceder en más de seis puntos del tipo de interés básico del Banco de España y estarán condicionadas por la existencia o no de resultados positivos en el ejercicio económico previo al reparto.
3. En la cuenta de resultados se indicará explícitamente el resultado antes de incorporar las remuneraciones a que se ha hecho referencia y el que se obtiene una vez computadas las mismas.

ARTÍCULO 49. - Actualización de las aportaciones.

1. En cada ejercicio económico, la Asamblea General podrá acordar la actualización del balance de la Cooperativa, en los mismos términos y con los mismos beneficios que se establezcan para las sociedades de derecho común.
2. La Asamblea General acordará el destino de la plusvalía resultante de la actualización pudiendo destinarla, en uno o varios ejercicios, y en la proporción que estime conveniente, a la actualización del valor de las aportaciones al capital social de los socios o al incremento de fondos de reserva, respetando las limitaciones de la normativa reguladora sobre actualización de balances. No obstante si la Cooperativa tuviera pérdidas, la plusvalía se aplicará, en primer lugar, a la compensación de las mismas y el resto a los destinos indicados.

ARTÍCULO 50. - Transmisión de las aportaciones y derechos de los socios.

1. Las aportaciones de los socios sólo podrán transmitirse:
 - a) Por actos "inter vivos", únicamente a otros socios de la Cooperativa y a quienes adquieran tal cualidad dentro de los tres meses siguientes a la transmisión que, en este caso, queda condicionada al cumplimiento de este requisito. En todo caso habrá de respetarse el límite impuesto en artículo 64.7 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

En todo caso, deberá notificarse al Consejo Rector mediante un escrito conjunto, y requerirán previa aprobación del Consejo, que podrá denegarlas cuando compruebe que dicha transmisión responde a un

intento de eludir las normas legales, estatutarias o los acuerdos sociales, y que con ello se puede causar un perjuicio a la Cooperativa o a los derechos de los socios. Si se aprobara la transmisión, el adquirente está obligado a asumir el compromiso o uso potencial de la actividad cooperativizada del que era titular el socio transmitente.

- b) Por sucesión ~~%%~~mortis causa+, a los causa-habientes si fueran socios y así lo soliciten, o si no lo fueran, previa admisión como tales realizada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia, que habrá de solicitarse en el plazo de seis meses desde el fallecimiento. En otro caso tendrán derecho a la liquidación del crédito correspondiente a la aportación social, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 28, apartados 4 y 5 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

2. Los derechos de los socios no podrán transmitirse:

- a) No surtirán efecto las transmisiones entre socios de los derechos que, en orden a la adjudicación de viviendas y/o locales, disponga cada uno de ellos por razón de su antigüedad, grado de participación en la sociedad Cooperativa o circunstancias personales análogas, salvo ~~%%~~mortis causa+.
- b) El socio que pretenda transmitir "inter vivos" sus derechos sobre la vivienda o local, antes de haber transcurrido cinco años, desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación de la vivienda o local, o del documento que legalmente le sustituya, deberá ponerlos a disposición de la Cooperativa, la cual los ofrecerá a los socios que le corresponda por orden de antigüedad. Este hecho deberá acreditarse ante fedatario público mediante certificación del Consejo Rector.

El precio de tanteo será igual a la cantidad desembolsada por el socio que transmite sus derechos sobre la vivienda o local, incrementada con la revalorización que haya experimentado, conforme al índice de precios al consumo, durante el periodo comprendido entre las fechas de los distintos desembolsos parciales y la fecha de la transmisión de los derechos sobre la vivienda o local.

Transcurridos tres meses desde que el socio puso en conocimiento del Consejo Rector el propósito de transmitir sus derechos sobre la vivienda o local, sin que ningún socio expectante haga uso del derecho de preferencia para la adquisición de los mismos, el socio queda autorizado para transmitirlos, "inter vivos", a terceros no socios.

El adquirente de los derechos asumirá la condición de socio a todos los efectos y así se hará constar en el documento de transmisión.

- c) Si, en el supuesto a que se refiere el apartado anterior de este artículo, el socio, sin cumplimentar lo que en el mismo se establece, transmitiera a terceros sus derechos sobre la vivienda o local, la Cooperativa, si quisiera adquirirlos algún socio expectante, ejercerá el derecho de retracto, debiendo reembolsar al comprador el precio que señala el apartado anterior de este artículo, incrementado con los gastos a que se refiere el apartado 2 del artículo 1.518 del Código Civil. Los gastos contemplados por el apartado 1 del referido artículo del Código Civil, serán a cargo del socio que incumplió lo establecido en el apartado anterior del presente artículo.

El derecho de retracto de la Sociedad Cooperativa podrá ejercitarse durante un año, desde la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad, o en su defecto, durante tres meses, desde que el retrayente tuviese conocimiento de dicha transmisión.

- d) Las limitaciones establecidas en los apartados anteriores de este artículo no serán de aplicación cuando el socio transmita sus derechos sobre la vivienda o local a sus ascendientes o descendientes, así como en las transmisiones entre cónyuges decretadas o aprobadas judicialmente en los casos de separación o divorcio, siempre que estos adquieran la condición de socios.
- e) Este procedimiento respetará en todo caso los requisitos legales para la asignación de determinados tipos de viviendas.

ARTÍCULO 51.- Cuotas de ingreso y periódicas.

1. La Asamblea General, por acuerdo adoptado por mayoría de dos tercios de los votos válidamente expresados, podrá establecer la cuota de ingreso de los nuevos socios, cuya cuantía no podrá ser superior al veinticinco por ciento del importe de las aportaciones obligatorias que los mismos hayan de realizar de acuerdo con lo establecido en el artículo 47 de estos Estatutos.
2. Las cuotas de ingreso no integrarán el capital social ni serán reintegrables, y se destinarán a nutrir el fondo de Reserva obligatoria.
3. La Asamblea General, por acuerdo adoptado con la mayoría establecida en el número 2 del artículo 26 de estos Estatutos, podrá establecer cuotas periódicas y modificar su cuantía.

ARTÍCULO 52.- Participaciones especiales y otros medios de financiación.

La Asamblea General podrá:

1. Captar recursos financieros de socios o terceros, con carácter de subordinados y con un plazo mínimo de vencimiento de cinco años, conforme a lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.
2. Emitir obligaciones cuyo régimen se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable, conforme a lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

ARTÍCULO 53.- Reembolso de las aportaciones.

1. En caso de baja o expulsión del socio, éste o sus derechohabientes están facultados para exigir el reembolso de las aportaciones al capital social y de la parte repartible del Fondo de Reserva Obligatorio que tuviese el socio. La liquidación de estas aportaciones se hará según el balance de cierre del ejercicio en el que produzca la baja, con las deducciones señaladas en los siguientes apartados.
2. Del valor acreditado de las aportaciones se deducirán las pérdidas imputables al socio, reflejadas en el balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, correspondientes a dicho ejercicio o provengan de otros ejercicios anteriores y estén sin compensar, y las sanciones económicas impuestas que no hubiesen sido satisfechas, así como aquellas obligaciones de pago que el socio tenga pendientes con la sociedad Cooperativa.
3. El valor acreditado de las aportaciones a que se hace referencia en el párrafo anterior, será el mismo importe y por el mismo valor de la aportación mínima obligatoria desembolsada para ser socio más las sucesivas aportaciones obligatorias acordadas y desembolsadas con posterioridad y, en su caso, el importe imputado al socio en el proceso de actualización de aportaciones que hubiere realizado la Cooperativa con anterioridad a la fecha de efectos de la baja.
4. En los casos de baja no justificada por incumplimiento del periodo de permanencia mínimo, a que se hace referencia en el artículo 28.4 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia, una deducción no superior al 50 por ciento.
5. El Consejo Rector tendrá un plazo de tres meses para proceder a efectuar el cálculo del importe a retornar de sus aportaciones, a contar desde la fecha de la aprobación de las cuentas del ejercicio en el que haya causado baja el socio. El citado importe deberá ser comunicado al socio por escrito.

El socio disconforme con el resultado de dicho acuerdo podrá impugnarlo por el procedimiento regulado en el artículo 32.3.c) de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

Si el importe de la liquidación resultara deudor para el socio, el Consejo Rector fijará un plazo, que no podrá ser inferior a dos meses ni superior a un año, para que abone dicho importe, con el devengo del interés legal del dinero.

6. El plazo de reembolso no podrá exceder de cinco años a partir de la fecha de la baja, en caso de expulsión y baja no justificada, y tres en el caso de baja injustificada. En caso de fallecimiento del socio, el reembolso a los causahabientes deberá realizarse en un plazo no superior a un año desde la fecha de cierre del ejercicio en que causó baja.
7. Las cantidades pendientes de reembolso no serán susceptibles de actualización, pero darán derecho a percibir el interés legal del dinero, que deberá abonarse anualmente junto con, al menos, una quinta parte de la cantidad a reembolsar.
8. Las aportaciones voluntarias, en la cuantía que resulte de la liquidación, se reembolsarán en las condiciones que se señale en el acuerdo de emisión. En ningún caso podrán practicarse deducciones sobre las aportaciones voluntarias, ni se podrá practicar el aplazamiento previsto en este artículo.

ARTÍCULO 54.- Determinación de los resultados del ejercicio económico.

1. La determinación de los resultados del ejercicio económico se llevará a cabo conforme a la normativa general contable. No obstante, se considerarán también como gastos las siguientes partidas:
 - a) El importe de los bienes entregados por los socios para la gestión de la sociedad Cooperativa, en valoración no superior a los precios reales de liquidación, y el importe de los anticipos societarios a los socios trabajadores o de trabajo, imputándolos en el periodo en que se produzca la prestación de trabajo.
 - b) La remuneración de las aportaciones al capital social, participaciones especiales, obligaciones, créditos de acreedores e inversiones financieras de todo tipo captadas por la Cooperativa, sea la retribución fija, variable o participativa.
2. Figurarán en contabilidad separadamente los resultados extracooperativos. Para la determinación de los resultados extracooperativos se imputará a los ingresos derivados de estas operaciones, además de los gastos específicos necesarios para su obtención, la parte que, según criterios de imputación fundados, corresponda de los gastos generales de la sociedad Cooperativa.

ARTÍCULO 55.- Aplicación de los Excedentes.

1. De los excedentes contabilizados para determinación del resultado cooperativo, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores

y antes de la consideración del Impuesto de Sociedades, se destinará al menos el 15 % al Fondo de Reserva Obligatorio y el 5 % al Fondo de Formación y Promoción.

2. De los beneficios extracooperativos, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores y antes de la consideración del Impuesto de Sociedades, se destinará al menos un 50% al Fondo de Reserva Obligatorio.
3. Los excedentes y beneficios extracooperativos disponibles, una vez satisfechos los impuestos exigibles, se aplicarán conforme acuerde la Asamblea General en cada ejercicio, a retorno cooperativo a los socios, a dotación de los fondos de reserva voluntarios con carácter irrepartible o repartible, o a incrementar los fondos obligatorios previstos en los artículos 75 y 76 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

ARTÍCULO 56. - El retorno cooperativo.

1. El retorno cooperativo se acreditará a los socios en proporción a las operaciones, actividades o servicios cooperativizados realizados por cada socio en la Cooperativa.

En ningún caso se podrá acreditar el retorno cooperativo en función de las aportaciones del socio al capital social.

2. La Asamblea General, por más de la mitad de los votos válidamente expresados, fijará la forma de hacer efectivo el retorno cooperativo acreditado al socio.

ARTÍCULO 57.- Imputación de pérdidas.

Las pérdidas producidas en cada ejercicio en la Cooperativa se podrán imputar a una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros resultados positivos, dentro del plazo máximo de siete años, conforme a lo dispuesto en el artículo 81 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

ARTÍCULO 58.- Fondos sociales obligatorios de la Cooperativa.

1. En la Cooperativa existirán el Fondo de Reserva Obligatorio que es irrepartible entre los socios trabajadores en un cincuenta por ciento; y el Fondo de Formación y Promoción que es inembargable e irrepartible entre los socios trabajadores, incluso en el caso de liquidación de la Sociedad.
2. El informe de gestión recogerá con detalle las cantidades que con cargo al Fondo de Formación y Promoción se hayan destinado a los fines del mismo, con indicación de la labor realizada y, en su caso, mención de las sociedades o entidades a las que se remitieron para el cumplimiento de dichos fines.

3. Los Fondos Sociales Obligatorios se registrarán por lo establecido en los presentes Estatutos, y en lo no previsto en ellos por lo regulado en el Título I, Capítulo VI, Sección 2ª de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

ARTÍCULO 59.- Ejercicio económico.

1. Anualmente, y con referencia al día treinta y uno del mes de diciembre quedará cerrado el ejercicio anual.
2. En el plazo máximo de tres meses, contados a partir del cierre del ejercicio económico, el Consejo Rector deberá formular las cuentas anuales y la propuesta de los excedentes disponibles o de imputación de pérdidas.

CAPITULO V

Documentación social y Contabilidad

ARTÍCULO 60.- Documentación social.

1. La Cooperativa llevará, en orden y al día, los siguientes libros:
 - a) Libro registro de socios.
 - b) Libro registro de aportaciones al capital social.
 - c) Libro de actas de la Asamblea General, del Consejo Rector, y de los liquidadores.
 - d) Libro de inventarios y cuentas anuales y Libro diario.
 - e) Libro registro de aportaciones al Fondo de Reserva Obligatorio.
 - f) Cualesquiera otros que vengan exigidos por disposiciones legales.
2. Todos los libros sociales y contables serán diligenciados y legalizados, con carácter previo a su utilización por el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.
3. Será de aplicación respecto a la documentación social de la Cooperativa lo establecido en el artículo 82 y concordantes de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

ARTÍCULO 61. - Contabilidad y cuentas anuales.

1. La Cooperativa llevará una contabilidad ordenada y adecuada a su actividad con arreglo a lo establecido en el artículo 83 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

2. El Consejo Rector formulará, en el plazo máximo de tres meses computados a partir de la fecha del cierre del ejercicio social, las cuentas anuales, el informe de gestión y una propuesta de aplicación de los excedentes disponibles o de imputación de pérdidas.
3. El informe de gestión también recogerá las variaciones habidas en el número de socios incluyendo la relación nominal de los mismos, con mención de su nombre, apellidos y número del documento nacional de identidad.
- 4.
5. El Consejo Rector presentará para su depósito en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia, en el plazo de un mes desde su aprobación, certificación de los acuerdos de la Asamblea General de aprobación de las cuentas anuales y de aplicación de los excedentes y/o imputación de las pérdidas, en su caso adjuntando un ejemplar de cada una de dichas cuentas así como el informe de gestión y del informe de los auditores, cuando la sociedad esté obligada a auditoría, o éste se hubiera practicado a petición de la minoría.

Si alguna o varias de las cuentas anuales se hubieran formulado en forma abreviada, se hará constar en la certificación, con expresión de la causa.

CAPÍTULO VI

DISOLUCIÓN, LIQUIDACIÓN Y EXTINCIÓN

ARTÍCULO 62.- Disolución de la Cooperativa.

1. La Cooperativa se disolverá por acuerdo de la Asamblea General, adoptado por mayoría de los dos tercios de los socios presentes y representados; así como por las demás causas establecidas en el artículo 96 y concordantes de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.
2. El acuerdo de disolución se formalizará en escritura pública y se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia en los plazos y en los términos establecidos en el artículo 97 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

ARTÍCULO 63. Liquidación de la Cooperativa.

1. Cumplidas las formalidades legales de disolución se abrirá el período de liquidación de la Cooperativa, excepto en los supuestos de fusión, absorción o escisión.
2. Un número impar de liquidadores serán elegidos entre los socios trabajadores por la Asamblea General, en votación secreta y por mayoría de votos.

3. La liquidación y las funciones de los liquidadores se regirán por lo establecido en los presentes Estatutos, y en lo no previsto en ellos por lo regulado en el Título I, Capítulo IX de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

ARTÍCULO 64.- Extinción de la Cooperativa.

1. Finalizada la liquidación, los liquidadores otorgarán escritura pública de extinción de la Sociedad, que se ajustará a lo establecido en el artículo 103 de la Ley de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.
2. La escritura se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia, depositando en ella los libros y documentos relativos a la Cooperativa.