

### CONTRATO DE ADHESIÓN A LA COOPERATIVA DORRE BARRIAK 4, S. COOP.

En Bilbao, a [\*] de [\*] del 2012

#### REUNIDOS

DE UNA PARTE, D. [\*], mayor de edad, con DNI número [\*], y Dña. [\*], mayor de edad, con DNI número [\*], con domicilio a estos efectos [\*].

Intervienen en nombre y representación de DORRE BARRIAK 4, S. COOP., con domicilio en Bilbao, calle Santiago de Compostela, 12, 1ºD; constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada con fecha 23 de abril de 2012, ante el Notario de Bilbao, D. José Antonio Isusi Ezcúrdia, con el número 1.324de protocolo, e inscrita en el Registro de Cooperativas de Euzkadi al folio 2394, asiento 1º. Tiene CIF número F-95.684.387.

En adelante, indistintamente, "Dorre Barriak" o la "Cooperativa".

Los Sres. [\*] y [\*], actúan en su condición de apoderados mancomunados, según escritura otorgada con fecha 23 de abril de 2012, ante el Notario de Bilbao, D. José Antonio Isusi Ezcúrdia, con el número 1.324 de protocolo.

Y DE OTRA PARTE, D. [\*], mayor de edad, de nacionalidad [\*], con DNI número [\*] y con domicilio a estos efectos, en la calle [\*].

El Sr. [\*] interviene en su propio nombre y derecho.

En adelante, el "Socio".

Ambas partes se reconocen con la capacidad legal necesaria para formalizar el presente CONTRATO DE ADHESIÓN A LA COOPERATIVA Y, a tal efecto,

#### EXPONEN

I. Dorre Barriak es una sociedad cooperativa constituida recientemente con el fin de llevar a cabo el desarrollo de una promoción de viviendas y elementos complementarios en el municipio de Bilbao, sobre determinadas parcelas, adjudicadas inicialmente mediante concurso público a la Unión Temporal de Empresas, denominada abreviadamente UTE Dorre Barriak, formada por Construcciones Amenabar, Exbasa e Imnigroup Promociones Inmobiliarias, S.L. (en adelante, la "UTE").

II. En este sentido, la UTE formalizó con fecha 16 de diciembre de 2011, un contrato de promesa de compraventa con la sociedad pública Bilbao Ria 2000, S.A. (en adelante, "Bilbao Ria 2000") en virtud del cual la segunda asumió la obligación de transmitir a la

primera, seis (6) parcelas sitas en el término municipal de Bilbao, pertenecientes al Plan Especial de Renovación Urbana (en adelante, "PERU") de Garellano, parcelas P01, P02, P03, P04, P05 y P06, para la promoción sobre las mismas de edificios de viviendas sujetas al régimen de protección oficial, de régimen general y régimen tasado autonómico, así como de determinados elementos complementarios (trasteros, garajes y locales comerciales).

III. Con fecha 23 de abril de 2012 se constituyeron seis (6) cooperativas de viviendas, una de ellas Dorre Barriak 4, S. Coop., habiéndose decidido que sean dichas cooperativas las encargadas de desarrollar la promoción de las parcelas indicadas.

IV. En este sentido, una vez obtenida la autorización por parte de Bilbao Ria 2000, la Cooperativa adquirirá la titularidad de la Parcela 04 del PERU de Garellano.

Se acompaña como Anexo 1 ficha urbanística de la finca indicada, que contiene una descripción de la misma.

En adelante, la "Parcela".

La Parcela está incluida en un proceso de transformación urbanística que dará origen a la finca descrita.

V. La Cooperativa desarrollará sobre la Parcela 04 del PERU de Garellano, la promoción de un edificio, integrado por 72 viviendas, sujetas a régimen de protección oficial de régimen general y 72 plazas de aparcamiento y 72 trasteros vinculados a las viviendas, así como de 111 plazas de aparcamientos libres.

Conjuntamente el "Inmueble".

VI. El Socio está interesado en entrar a formar parte como socio de la Cooperativa, con la finalidad de resultar adjudicatario en pleno dominio de una de las viviendas señaladas, con sus elementos vinculados (plaza de aparcamiento y trastero), así como, de una (1) plaza de aparcamiento adicional y de una parte alícuota de los elementos adicionales que sean promovidos por la Cooperativa y no sean adjudicados entre los socios de la misma o terceros.

A tales efectos, el Socio presentó su solicitud de admisión a la Cooperativa, durante el periodo de captación de socios desarrollado por la Cooperativa entre el 8 de junio y el 13 de julio de 2012.

El pasado 21 de julio de 2012 se celebró un sorteo ante el Notario de Bilbao, D. José Antonio Isusi Ezcúrdia (el "Sorteo"), de conformidad con el procedimiento establecido en la Orden de 16 de abril de 2008, del Consejo de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre procedimientos de adjudicación de viviendas de protección oficial, del que formaron parte todas las solicitudes presentadas durante el periodo de captación de socios y que cumplieran los requisitos exigidos por la Cooperativa y la normativa que resulta de

aplicación para ser designado como socio, habiendo resultado seleccionado el Sr. como socio en el Sorteo.

VII. El Consejo Rector de la Cooperativa, tras comprobar que conforme a la documentación aportada por los solicitantes, los seleccionados en el Sorteo como socios de la Cooperativa, reúnan las condiciones para ser seleccionados como socios de la Cooperativa, mediante acuerdo de fecha 23 de julio de 2012, aprobó su incorporación como socios de la Cooperativa sujeto a las siguientes condiciones suspensivas: (i) que los solicitantes designados como socios formalicen el correspondiente contrato de adhesión a la Cooperativa y (ii) que realicen las aportaciones aprobadas por la Asamblea General de la Cooperativa de fecha 23 de abril de 2012.

Asimismo la incorporación como socios a la cooperativa de los solicitantes designados en el Sorteo fue aprobada de forma unánime por la Asamblea General de la Cooperativa de fecha 23 de julio de 2012, renunciando en consecuencia a ejercitar el derecho a recurrir el acuerdo de admisión que asiste a los socios en virtud de lo dispuesto en el artículo 10 de los estatutos sociales de la Cooperativa y en el artículo 20.5 de la Ley 4/1993, de 24 de junio, de cooperativas del País Vasco (en adelante, "LCPV").

VIII. De conformidad con lo anterior, las Partes han acordado formalizar el presente CONTRATO DE ADHESIÓN A LA COOPERATIVA (el "Contrato") conforme a las siguientes,

#### CLÁUSULAS

##### PRIMERA.

##### INCORPORACIÓN DEL SOCIO A LA COOPERATIVA

**1.1 Incorporación.** La Cooperativa admite a D. [\*] como socio de la Cooperativa, que acepta dicha admisión y entra a formar parte de la Cooperativa como socio.

Las Partes ponen de manifiesto que se han cumplido con todos los requisitos previstos en los estatutos de la Cooperativa y la normativa de aplicación en relación con el procedimiento de admisión de socios, siendo, por tanto, firme y definitiva la designación del Sr. [\*] como socio de la Cooperativa.

##### 1.2 Aportaciones del Socio a la Cooperativa

Con anterioridad a este acto, el Socio ha entregado a la Cooperativa que ha recibido las cantidades que se indican a continuación, dando cumplimiento así a lo dispuesto en los estatutos de la Cooperativa y los acuerdos de la Asamblea General respecto a las aportaciones a ingresar por los nuevos socios integrantes de la Cooperativa:

a) Cuota de ingreso. En concepto de cuota de ingreso, el Socio ha abonado la cantidad de **CIENTO CINCUENTA EUROS (150 €)**.

Dicho importe fue abonado por el Socio simultáneamente a la presentación de su solicitud de admisión a la Cooperativa y como condición para participar en el Sorteo celebrado para ser designado como socio.

b) Aportación mínima al capital social. En concepto de aportación mínima a capital social, el Socio ha abonado la cantidad de **MIL EUROS (1.000€)**.

Dicho importe ha sido abonado con anterioridad a este acto y se acompaña como **Anexo 2** justificante del ingreso realizado.

c) Aportación obligatoria. En concepto de aportación obligatoria a la Cooperativa el Socio ha abonado la cantidad de **DIEZ MIL EUROS (10.000€)**.

Dicho importe ha sido abonado con anterioridad a este acto y se acompaña como parte del **Anexo 2** justificante del ingreso realizado.

##### 1.3 Declaraciones del Socio

a) Requisitos de incorporación como socio a la Cooperativa. El Socio declara y garantiza que cumple con todos y cada uno de los requisitos establecidos en los estatutos de la Cooperativa y en la Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de Euzkadi y su normativa de desarrollo, para acceder a la condición de socio de la Cooperativa.

b) Requisitos de acceso a Vivienda de Protección Oficial de régimen general del País Vasco. Asimismo, el Socio declara y garantiza que cumple con todos y cada uno de los requisitos para el acceso a la propiedad de Viviendas de régimen general del País Vasco previstos en la normativa de aplicación en vigor, especialmente lo dispuesto en el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, del Gobierno Vasco y demás normativa complementaria y de desarrollo, entre otras, la Orden de 16 de abril de 2008, del Consejo de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre circunstancias de necesidad de vivienda.

En particular, el Socio manifiesta que cumple lo dispuesto en la normativa de aplicación en vigor en relación con (i) ingresos mínimos y máximos anuales, (ii) necesidad de vivienda y (iii) empadronamiento en un municipio del País Vasco establecidos por la normativa de Viviendas de Protección Oficial aplicable en el País Vasco.

c) Obligaciones del Socio relativas a declaraciones y garantías prestadas:

(i) El Socio se compromete a cumplir los requisitos expuestos en los apartados a) y b) anteriores durante todo el tiempo que permanezca como socio de la Cooperativa.

- (ii) El Socio se obliga a acreditar el cumplimiento de los mismos ante el requerimiento efectuado en cualquier momento, tanto por la Cooperativa como del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco.
- El Socio deberá facilitar en todo momento toda la documentación adicional que le sea requerida a tales efectos.
- (iii) A este respecto, el Socio se obliga a comunicar de forma inmediata al Consejo Rector de la Cooperativa cualquier variación de sus circunstancias que pueda determinar la pérdida de los requisitos necesarios para ser socio de la Cooperativa conforme a lo indicado y acceder a la propiedad de Viviendas de Protección Oficial de régimen general del País Vasco.
- (iv) Para el supuesto de que el Proyecto señalado sea parcialmente financiado por la entidad financiera Kutxabank, S.A. u otra entidad financiera así lo exija, se compromete irrevocablemente a avalar la financiación junto con el resto de socios, en los términos que se prevean en la misma. En relación a dicha financiación y aval, el socio cooperativista faculta irrevocablemente a la Cooperativa para negociar en los términos que entienda oportunos y para alcanzar los acuerdos de la forma que estime conveniente.
- (v) Pérdida de los requisitos, incumplimiento de las obligaciones o falsedad de los documentos aportados por el Socio:
  - (i) En caso de que el Socio, dejara de reunir los requisitos establecidos en los apartados a) y b) anteriores para reunir la condición de Socio y resultar adjudicatario de una de las Viviendas, así como el incumplimiento de las obligaciones del Socio asumidas en virtud de lo señalado en el apartado c);(i) lo anterior será constitutivo de una causa de baja obligatoria del Socio de la Cooperativa, que conllevará la pérdida de su condición de socio, con las consecuencias previstas a estos efectos en los estatutos de la Cooperativa.
  - (ii) La falsedad o falta de veracidad de lo declarado por el Socio en los apartados a) y b) anteriores o de la documentación aportada por el Socio a efectos de acreditar lo anterior, así como el incumplimiento de las obligaciones del Socio asumidas en virtud de lo señalado en el apartado c);(ii), c);(iii) y c);(iv), será considerado como una falta muy grave cometida por el Socio, que conllevará su expulsión de la Cooperativa (conforme a lo dispuesto en el artículo 16, Uno de los estatutos de la Cooperativa) y la pérdida de su condición de socio, con las consecuencias previstas a estos efectos en los propios estatutos.

## SEGUNDA. FUNCIONAMIENTO DE LA COOPERATIVA

### 2.1 Regulación aplicable

Las relaciones del Socio con la Cooperativa se regirán por: (i) lo dispuesto en el presente Contrato, (ii) los estatutos de la Cooperativa, que se transcriben en el documento que se acompaña como **Anexo 3**, (iii) por la normativa de aplicación a las cooperativas (Ley 4/1993, de 24 de Junio, de cooperativas del País Vasco y demás normativa complementaria y de desarrollo) y (iv) la normativa aplicable sobre acceso a Viviendas de Protección Oficial (Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo y demás normativa complementaria y de desarrollo).

El Socio acepta y asume expresamente el compromiso de que la Cooperativa actúe y desarrolle su actividad de conformidad con lo previsto en el presente Contrato, y se obliga a emitir su voto favorable a los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector de la Cooperativa, que sean necesarios para ajustar en lo que sea necesario a lo dispuesto en los estatutos a lo establecido en el presente Contrato.

### 2.2 Acuerdos y actuaciones desarrolladas por la Cooperativa hasta la fecha

El Socio acepta íntegramente todos aquellos acuerdos y actuaciones desarrolladas por la Cooperativa, a través de la Asamblea General, el Consejo Rector y los apoderados de la Cooperativa con anterioridad a su incorporación.

Asimismo, el Socio asume el compromiso y obligación de ratificar en la primera Asamblea General que se celebre con posterioridad a su incorporación todos los citados acuerdos y actuaciones.

Específicamente, declara aceptar y conocer la existencia de los acuerdos que a continuación se indican adoptados en relación con el desarrollo de la promoción del Inmueble:

- a) Designación de Altube Gestión de Cooperativas, S.L. como entidad encargada de prestar un asesoramiento completo a la Cooperativa en todos los ámbitos relacionados con la gestión y administración de su actividad, para conseguir la adecuada consecución de su objeto, que es la promoción de las viviendas y hasta la entrega de las mismas a sus socios.
- En virtud del citado acuerdo la Cooperativa ha suscrito con dicha entidad un contrato de prestación de servicios de gestión de la Cooperativa.
- b) Designación de UTE Dorre Barriak, como contratista encargada de la ejecución de las obras de construcción del Inmueble.

En virtud del citado acuerdo, la Cooperativa ha suscrito con la citada contratista un contrato de ejecución de obras.

- c) Designación de FIARK Arquitectos, S.L.P. e I. Aurrekoetxea eta Bazkideak, S.L.P., Sociedad unipersonal como arquitectos encargados de redactar los Proyectos Técnicos conforme a los que se desarrollará la promoción del Inmueble y como entidad encargada de prestar los servicios de Dirección Facultativa de las obras.

En virtud del citado acuerdo, la Cooperativa ha suscrito con dichos arquitectos un contrato de prestación de servicios de arquitectura y Dirección Facultativa.

- d) Designación de IDOM Ingeniería y Consultoría, S.A., como Project Manager encargado de prestar servicios de asesoramiento a la Cooperativa en el control y seguimiento de la ejecución de la promoción del Inmueble.

En virtud del citado acuerdo, la Cooperativa ha suscrito con dicha compañía un contrato de prestación de servicios de Project Manager

- e) Contrato de crédito suscrito entre la Cooperativa y Altube Gestión de Cooperativas, S.L., conforme al cual la Cooperativa ha recibido un crédito.

- f) Acuerdos alcanzados hasta la fecha con Kutxabank, S.A. y otras entidades financieras, en relación con la financiación para la adquisición por parte de la Cooperativa de la Parcela, así como para la financiación de la promoción del Inmueble.

Como condición esencial de dichos acuerdos se establece la obligación que se indica a continuación para los socios de la Cooperativa.

Con anterioridad a la firma del contrato de adjudicación de la vivienda y elementos vinculados y de los elementos adicionales, el Socio deberá: (i) conseguir que la entidad financiera que haya financiado la promoción acepte su incorporación a la Cooperativa como avalista de la financiación, tras revisar su capacidad para financiar el pago del precio asignado a los inmuebles adjudicados o (ii) presentar un aval a primer requerimiento, emitido por una entidad de reconocido prestigio que asegure el pago por parte del Socio de, al menos el 80% del precio asignado a los elementos adjudicados al Socio.

La falta de cumplimiento de dicha obligación se configura como causa de baja obligatoria del socio de la Cooperativa y conllevará la pérdida de la condición de socio con las consecuencias previstas a estos efectos en los estatutos de la Cooperativa.

- g) Acuerdos alcanzados hasta la fecha con las entidades aseguradoras designadas por las entidades financieras indicadas en el punto f) anterior en relación con la formalización de los seguros de responsabilidad civil, todo riesgo construcción y

seguro decenal, que las Cooperativas deberán formalizar en relación con el Inmueble.

- h) Decisiones adoptadas en relación con las actuaciones a desarrollar para formalizar la adquisición de la Parcela por parte de la Cooperativa y para tramitar las actuaciones urbanísticas necesarias para dar origen a la Parcela, que permitirá cumplir con el objeto social de la Cooperativa.

En este sentido, el Socio declara y manifiesta conocer y aceptar la existencia de los contratos suscritos y acuerdos alcanzados hasta la fecha por la Cooperativa en ejecución de los citados acuerdos y que los mismos constituyen una condición esencial para el adecuado desarrollo de la promoción del Inmueble y cumplimiento de los objetivos de la Cooperativa.

El Socio se compromete a respetar todas las actuaciones llevadas a cabo por la Cooperativa y acuerdos alcanzados conforme a lo indicado y no realizar acciones o actuaciones, en su condición de socio o a título personal, que pudieran desvirtuar o perjudicar las decisiones adoptadas por la Cooperativa hasta la fecha, y en especial, se obliga a cumplir puntual y diligentemente en lo que a él le afecte con todas y cada una de las obligaciones incluidas en los citados contratos y acuerdos.

El incumplimiento por parte del Socio de las obligaciones citadas en relación con los acuerdos y contratos formalizados hasta la fecha por la Cooperativa será causa que justifique la expulsión del socio de la Cooperativa que conllevará la pérdida de la condición de Socio con las consecuencias previstas a estos efectos en los estatutos de la Cooperativa.

### 2.3 Baja del Socio de la Cooperativa

Desde la presente fecha y conforme a lo indicado en la Cláusula primera anterior. El Sr. [\*] reúne la condición de socio de la Cooperativa y su baja de la misma se registrará conforme a lo dispuesto a estos efectos en la presente Contrato y en los estatutos de la Cooperativa

En este sentido, las partes acuerdan que, entre otras, y además de lo dispuesto en la Cláusula 1.3 anterior en relación con el cumplimiento de los requisitos para ser Socio y resultar adjudicatario de una Vivienda, constituye una condición esencial para mantener la condición de socio de la Cooperativa el hecho de que cada socio resulte adjudicatario de una vivienda, con sus correspondientes elementos vinculados (plaza de aparcamiento y trastero), una (1) plaza de aparcamiento adicional y de la parte alícuota que le corresponda en los elementos adicionales promovidos por la Cooperativa y que no sean adjudicados a los socios o terceros.

En este sentido, y conforme a lo dispuesto en la Cláusula Tercera siguiente, tras la celebración del sorteo de adjudicación de viviendas (incluido sus elementos vinculados) y plazas de aparcamiento adicionales, cada socio formalizará los correspondientes

contratos de adjudicación a su favor de las unidades que le resulten adjudicadas en el citado sorteo.

La renuncia del Socio a formalizar los contratos de adjudicación o la falta de formalización en los plazos establecidos al efecto por la Cooperativa, constituirán una causa de baja obligatoria de la Cooperativa y conllevará la pérdida de la condición de socio, resultando aplicables las consecuencias previstas en los estatutos a estos efectos.

Asimismo, el incumplimiento de las obligaciones asumidas por el Socio en virtud de los contratos de adjudicación facultará a la Cooperativa para (i) exigir el cumplimiento del contrato o (ii) optar por su resolución, en ambos casos con indemnización de los daños y perjuicios causados. En caso de optar por la resolución, bastará la comunicación dirigida al Socio en este sentido y será causa de expulsión del Socio de la Cooperativa, que conllevará la pérdida de la condición de socio con las consecuencias previstas a estos efectos en los estatutos de la Cooperativa.

A efectos aclaratorios, las partes señalan que la resolución del contrato de adjudicación, sea el formalizado en relación con la vivienda y elementos vinculados, o el contrato de adjudicación formalizado en relación con la plaza de aparcamiento adicional, conllevará igualmente el derecho de la Cooperativa a resolver el contrato de adjudicación no afectado por el incumplimiento del Socio y su expulsión de la Cooperativa, con las consecuencias que se han descrito.

El reembolso de las cantidades entregadas por el Socio a la Cooperativa en caso de baja, previa deducción de las cantidades que corresponda, dependiendo de la causa de la baja conforme a lo previsto en los estatutos de la Cooperativa, podrá ser solicitada por el Socio en el momento en que su vacante sea ocupada por un nuevo socio.

## **2.4 Gobierno de la Cooperativa.**

De conformidad con lo previsto en los estatutos de la Cooperativa, corresponde al Consejo Rector de la Cooperativa su gestión y representación, ejerciendo todas las facultades al respecto, salvo aquellas que se encuentren expresamente reservadas a la Asamblea General, según lo dispuesto en los estatutos o la normativa de aplicación.

El Consejo Rector estará formado por 3 miembros titulares y 3 miembros suplentes, cuya misión será sustituir a aquellos en caso de vacante definitiva por el tiempo que les restare estatutariamente.

Las partes acuerdan y el Socio acepta expresamente que uno (1) de los miembros del Consejo Rector siempre será designado entre los socios colaboradores de la Cooperativa. Asimismo uno de los miembros suplentes del Consejo Rector será igualmente en todo caso designado entre los socios colaboradores, de tal manera que en caso de baja del socio colaborador miembro del Consejo Rector su vacante sea cubierta por el socio colaborador designado como suplente.

En consideración a la relevancia de las materias que a continuación se indican, para el correcto desarrollo del objeto social de la Cooperativa, en beneficio de todos los socios, debido al conocimiento y buen hacer de los socios colaboradores en dichas materias, las partes acuerdan que cualquier acuerdo del Consejo Rector que afecte a alguna de las cuestiones que a continuación se indican, necesitará contar para su aprobación con el voto favorable del socio colaborador miembro del Consejo Rector

- (a) Modificaciones de los términos y condiciones de los acuerdos indicados en el apartado 2.2. (a) a (h) anteriores.
- (b) Modificaciones del calendario de pagos de los socios a la Cooperativa.

El incumplimiento por parte del Socio de las obligaciones previstas en este apartado o la realización de actuaciones contrarias a lo aquí dispuesto será causa que justifique la expulsión del Socio de la Cooperativa que conllevará la pérdida de la condición de socio con las consecuencias previstas a estos efectos en los estatutos de la Cooperativa.

## **TERCERA. ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS A LOS SOCIOS**

### **3.1 Características de las unidades integrantes del inmueble**

De conformidad con lo dispuesto en el Expositivo V anterior, el inmueble que va a ser desarrollado por la Cooperativa sobre la Parcela, incluirá las unidades que se indican a continuación:

- (a) El inmueble estará formado por 72 viviendas sujetas al régimen de Protección Oficial de régimen general, de dos (2) y tres (3) dormitorios.
  - Cada una de dichas viviendas tendrá vinculados una (1) plaza de garaje y un (1) trastero.
- (b) Asimismo, el inmueble incluirá 111 plazas de aparcamiento adicionales.

Cada uno de los socios, resultará adjudicatario, conforme al procedimiento que se indica en el apartado 3.2 siguiente de una vivienda, con sus correspondientes trastero y plaza de aparcamiento vinculados y de una (1) plaza de aparcamiento adicional. Su participación en la Cooperativa le conferirá adicionalmente una participación alicuota en relación con los elementos adicionales promovidos por la Cooperativa y que no sean asignados entre los socios o terceros.

Las características generales de las citadas viviendas y sus elementos vinculados, así como el precio final de todos ellos, se acogerán a las características y normativa de protección oficial de régimen general, vigente en el momento de la solicitud de la calificación provisional.

### **3.2 Asignación de las unidades del Inmueble y formalización de los contratos de adjudicación**

La asignación a los socios de las viviendas con sus elementos vinculados (garaje y trastero) y de las plazas de aparcamiento adicionales se realizará mediante sorteo entre los socios cooperativistas que hayan formalizado los correspondientes contratos de adhesión.

A tales efectos, el Consejo Rector de la Cooperativa, aprobará las bases que regirán la celebración del citado sorteo y convocará la celebración de una Asamblea General en la que tendrá lugar la celebración del sorteo de adjudicación entre los socios de las viviendas (incluido sus elementos vinculados) y de plazas de aparcamiento adicionales.

La convocatoria de la Asamblea General, junto con las bases del sorteo de adjudicación serán comunicadas a todos los socios y en la fecha prevista para la misma tendrá lugar el sorteo de adjudicación de las viviendas (incluido sus elementos vinculados) y plazas de aparcamiento adicionales.

Una vez celebrado el citado sorteo, los socios serán requeridos para formalizar los contratos de adjudicación de los elementos adjudicados.

Los contratos de adjudicación, regularán entre otros, los términos y condiciones en los que: (i) tendrá lugar la adquisición y entrega de las unidades adjudicadas a cada socio, una vez finalizada la obra de construcción del Inmueble, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de adjudicación y (ii) la forma de pago del precio de compra asignado a cada vivienda (incluido sus elementos vinculados) y plazas de aparcamiento adicionales, que se realizará conforme al calendario de pagos aprobado por la Cooperativa y que se acompaña como Anexo 4.

### **3.3 Inmuebles a adquirir por el Socio**

El Socio manifiesta su voluntad de adquirir la vivienda con su correspondiente trastero y plaza de aparcamiento vinculados, la plaza de aparcamiento adicional que le sea adjudicada en el sorteo de adjudicación indicado en el apartado anterior y una participación alícuota en relación con los elementos adicionales promovidos por la Cooperativa y que no sean asignados entre los socios o terceros.

En caso de que el Socio renuncie voluntariamente a formalizar los contratos de adjudicación en relación con los elementos que le sean adjudicados en el sorteo o no lo formalice en el plazo establecido al efecto por la Cooperativa, lo anterior será constitutivo de una causa de baja obligatoria de la Cooperativa que conllevará automáticamente la pérdida de su condición de socio, resultando aplicables las consecuencias previstas en los estatutos a estos efectos.

En tal caso, la Cooperativa podrá designar a un nuevo socio de entre los incluidos en la lista de espera elaborada en el Sorteo celebrado con fecha 21 de Julio de 2012 y

respetando el orden indicado en la citada lista. Dicho nuevo socio designado por la Cooperativa formalizará el correspondiente contrato de adhesión a la Cooperativa y el contrato de adjudicación de los elementos asignados al socio saliente en el sorteo y estará obligado a realizar las aportaciones económicas aprobadas por la Cooperativa y devengadas hasta la fecha de su incorporación.

En el momento en que la vacante dejada por el Socio sea cubierta por un nuevo socio, el Socio podrá solicitar a la Cooperativa, el reembolso de las cantidades entregadas hasta dicho momento.

### **3.4 Aportaciones realizadas para la financiación del objeto societario de la Cooperativa**

Conforme a lo indicado, las características generales de las viviendas y sus elementos vinculados, así como el precio final de todos ellos, se recogerán a las características y normativa de protección oficial de régimen general, vigente en el momento de la solicitud de la calificación provisional.

El precio correspondiente a la vivienda (incluido sus elementos vinculados) y elementos adicionales incluirá, en proporción a su superficie y características, todos los gastos asumidos por la Cooperativa para llevar a cabo su promoción, así como su individualización física y jurídica, incluyendo gastos correspondientes a la adquisición y escritura de la Parcela, declaración de obra nueva, gastos relativos a la financiación y gestión.

En este sentido, además de las aportaciones realizadas por el Socio, conforme a lo indicado en el apartado 1.2 y las aportaciones adicionales que puedan ser aprobadas por la Asamblea General de la Cooperativa, conforme a lo indicado en los estatutos de la Cooperativa, cada socio satisfará el precio correspondiente a la Vivienda, elementos vinculados y elementos adicionales, que le sean adjudicados, mediante la entrega a la Cooperativa de las aportaciones no integradas en el capital social, previstas en el calendario de pagos aprobado por la Asamblea General de la Cooperativa, y que se adjunta como Anexo 4.

### **CUARTA. PROTECCIÓN DE DATOS**

Las partes se obligan a cumplir en la ejecución de este Contrato con la normativa vigente en relación con la protección de datos de carácter personal, en especial con la Ley Orgánica 15/1999 y el Real Decreto 994/1999, por el que se aprueba el Reglamento de Medidas de Seguridad de los ficheros automatizados que contengan datos de carácter personal, comprometiéndose a adoptar todas las medidas de seguridad exigidas por dicha normativa.

En este sentido, el Socio queda informado de que los datos de carácter personal facilitados con ocasión de la formalización, desarrollo y ejecución del presente Contrato, serán incorporados a un fichero, cuyo responsable es la Cooperativa. La recogida de dichos datos tiene como finalidad la gestión de sus datos personales, a nivel informativo, administrativo, contable, fiscal y comercial; con el fin último de cumplir con los objetivos y finalidades previstos en el presente

Contrato. Adicionalmente, el Socio queda informado de que sus datos podrán ser comunicados o cedidos a otras entidades, con finalidad comercial, publicitaria o estadística.

En particular, y con la finalidad de cumplir con los objetivos y finalidades del presente Contrato, el Socio queda informado de que sus datos personales podrán ser comunicados a la sociedad gestora, Altube Gestión de Cooperativas, S.L. con la que la Cooperativa ha formalizado un contrato de gestión, así como a las entidades financieras, Bancos Cajas de Ahorro relacionadas con la financiación de la promoción del inmueble, administraciones públicas, organismos públicos y privados y entidades aseguradoras relacionadas con el desarrollo de la actividad de la Cooperativa.

El Socio podrá ejercer, respecto de sus respectivos datos de carácter personal, los derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición, mediante la remisión de una comunicación escrita dirigida a la Cooperativa a efectos de notificaciones en el presente Contrato, junto a una copia de su DNI o de un documento oficial acreditativo de su identidad, indicando el derecho que desea ejercer.

#### QUINTA. INTEGRACIÓN DEL CONTRATO

En el supuesto de que algunas o la totalidad de las disposiciones del presente Contrato no fuesen válidas conforme a Derecho y/o de imposible ejecución, así como en el supuesto de detectarse una laguna en la regulación considerada ésta en su conjunto, no se verá por ello afectada la eficacia y validez de las restantes disposiciones contractuales. En este caso, quedan las partes contratantes obligadas, ya en sustitución de las disposiciones que resulten ineficaces y/o irrelevantes, ya en aras de dotar de contenido la laguna en cuestión, a alcanzar aquella regulación que -en lo máximo de lo posible- se aproxime al espíritu y finalidad perseguidas por este Contrato.

#### SEXTA. NOTIFICACIONES

**6.1. Notificaciones y requerimientos.** Cualquiera notificaciones que deban efectuarse las partes en relación con el presente Contrato deberán realizarse, mediante cualquier medio que asegure su contenido y recepción, a las siguientes personas y direcciones indicadas en el encabezamiento.

Las notificaciones efectuadas en dichos domicilios se entenderán bien realizadas, salvo que por conducto fehaciente cualquiera de las partes hubiese dado a conocer su cambio de domicilio.

**6.2. Comunicaciones ordinarias.** Las previsiones del apartado 6.1 anterior no serán de aplicación a las comunicaciones que la Cooperativa deba realizar al Socio periódicamente para el normal desarrollo del presente Contrato, las cuales podrán realizarse a la dirección de correo electrónico siguiente: [\*].

No obstante lo anterior, las comunicaciones efectuadas por este medio no podrán alterar los compromisos alcanzados por las partes en el presente Contrato, que sólo se

modificarán, en su caso, mediante novaciones expresas del mismo suscritas por personas con poderes suficientes al efecto.

#### SÉPTIMA. ARBITRALE.

Para la resolución de cualquier discrepancia derivada de la interpretación y/o ejecución del presente contrato, las partes se someten al arbitraje de derecho del Consejo Superior de Cooperativas de Euzkadi, sometiéndose las partes al laudo que resultare del procedimiento arbitral correspondiente, conforme a lo dispuesto en el Reglamento Interno de Arbitraje del citado órgano.

Y en prueba de conformidad con su contenido, ambas partes suscriben el presente contrato por duplicado, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Dorre Barriak 4, 5. Coop.

El Socio



DORE  
BARNAK

**ANEXO 1**



DORE  
BARNAK

**ANEXO 2**



### ANEXO 3

#### ESTATUTOS SOCIALES DE LA COOPERATIVA DORRE BARRIAK 4, S. COOP.

##### Artículo 18.- Denominación y régimen legal

Con la denominación DORRE BARRIAK 4, S. COOP. (en adelante, la "Cooperativa"), se constituye una Cooperativa de Viviendas sujeta a los principios y disposiciones de la Ley 4/1993, de 24 de Junio, de Cooperativas de Euzkadi y posteriores reformas, así como a los demás preceptos legales en vigor y a estos Estatutos.

##### Artículo 29.- Objeto

El objeto de la Cooperativa es procurar para sus socios viviendas, servicios y edificaciones complementarias, pudiendo organizar el uso y disfrute de los elementos comunes y regular la administración, conservación y mejora de los mismos.

##### Artículo 39.- Domicilio Social

El domicilio de la Cooperativa se establece en Bilbao, calle Santiago de Compostela, 12-18 D (48.003-Bizkaia) y su cambio dentro del mismo término municipal, podrá ser acordado por el Consejo Rector, cumplimentando los requisitos establecidos por las disposiciones legales pertinentes.

##### Artículo 49.- Dirección

La Cooperativa se constituye por tiempo indefinido.

##### Artículo 59.- Ámbito Territorial

El ámbito de actuación de esta Cooperativa se circunscribe a la Comunidad Autónoma del País Vasco.

##### Artículo 69.- Clases de socios

La Cooperativa estará compuesta por dos clases de socios:

- Los socios colaboradores, a quienes se les dará este carácter en el momento de su admisión.
- El resto de socios, quienes se denominarán de forma genérica como socios.

Las disposiciones de estos Estatutos solo serán aplicables a los socios colaboradores cuando así se disponga expresamente en el texto. En cualquier otro caso las disposiciones se entenderán aplicables únicamente al resto de socios.

##### Artículo 79.- Personas que pueden ser socios

Pueden ser socios de esta Cooperativa las personas previstas en el Artículo 19 de la Ley 4/1993, de 24 de Junio, de Cooperativas de Euzkadi.

Podrán adquirir la condición de socios colaboradores aquellas personas físicas y/o jurídicas, que sin poder realizar plenamente el objeto social cooperativo, puedan colaborar en la consecución del mismo.

##### Artículo 89.- Requisitos para la admisión como socio

Para la admisión de una persona como socio deberán de cumplimentarse los siguientes requisitos:

- Ser mayor de 18 años, o gozar de personalidad jurídica propia.
- Aceptar los compromisos sobre aportaciones, prestaciones accesorias y demás responsabilidades complementarias prevenidas en los presentes Estatutos o establecidas por las Asambleas Generales, en particular si su establecimiento deriva de la imposición por las entidades financieras, al objeto de poder

acceder a la financiación para el desarrollo del objeto de la Cooperativa, así como los restantes acuerdos en vigor.

- Cumplir con todos y cada uno de los requisitos para el acceso a la propiedad de Viviendas de Protección Oficial de régimen general del País Vasco, previstos en la normativa de aplicación en vigor, especialmente lo dispuesto en el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, del Gobierno Vasco y demás normativa complementaria de desarrollo. En particular, deberá cumplirse con lo dispuesto en la normativa de aplicación en vigor en relación con (i) ingresos mínimos y máximos anuales, (ii) necesidad de vivienda y (iii) empadronamiento en un municipio del País Vasco.

##### Artículo 99.- Decisión sobre adiciones de nuevos socios y de nuevos socios colaboradores

La decisión sobre la admisión de nuevos socios, de cualquiera de las clases, correspondrá al Consejo Rector, que sólo podrá limitarlo por justa causa fundada en la no cobertura de los requisitos objetivos establecidos para la admisión.

##### Artículo 109.- Publicidad de la admisión

El acuerdo, tanto favorable como desfavorable a la admisión del solicitante se comunicará, por escrito, al peticionario en el plazo de 60 días, contados a partir de su solicitud, publicándose el mismo tiempo en el tablero de anuncios del domicilio social.

Estos acuerdos podrán ser recurridos actuándose en la forma prevista en el Art. 20 de la Ley 4/1993, de 24 de Junio, de Cooperativas de Euzkadi.

Se fija en TRES el número de socios, a efectos de cumplir con lo previsto en el apartado 5 del artículo indicado en el párrafo anterior.

##### Artículo 119.- Responsabilidad patrimonial de los socios

Los socios no responderán personalmente de las deudas sociales. Su responsabilidad por dichas deudas estará limitada a las aportaciones al capital social que hubieran suscrito. No obstante lo anterior, el dante de dicha responsabilidad podrá ser ampliada por acuerdo de la Asamblea General, mediante acuerdo por el que se exijan nuevas aportaciones al capital, en caso de que lo anterior sea una condición impuesta por las entidades financieras, como requisito para financiar la consecución del objeto societario.

Una vez fijado el importe de las aportaciones a reembolsar, los socios que causen baja, no tendrán responsabilidad alguna por las deudas que hubiese contraído la cooperativa con anterioridad a su baja.

##### Artículo 129.- Obligaciones de los socios

Los socios estarán obligados a:

- Asistir a las reuniones de las Asambleas Generales y demás órganos a los que fuesen convocados.
- Cumplir las acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno.
- Participar en las actividades que constituyen o contribuyen a la consecución del objeto de la Cooperativa.
- Aceptar los cargos para los que fueran elegidos, salvo causa de excusa.
- Cumplir expresamente el contenido del artículo 22 de la Ley 3/1993, de 24 de Junio, de Cooperativas de Euzkadi.
- Cumplir los demás deberes que resulten de los preceptos legales y estatutarios, así como los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de la Cooperativa.
- Conservar, con anterioridad a la firma del contrato de adjudicación, que la entidad financiera que haya financiado la promoción acepte su incorporación a la cooperativa como avalista de la financiación, tras revisar su capacidad para financiar el pago del precio asignado a los inmuebles adjudicados, o de forma alternativa, presentar un aval a primer requerimiento, emitido por una entidad de reconocido prestigio que asegure el pago por parte del socio de, al menos, el 80% del precio asignado a los elementos adjudicados al socio, o en los términos que sean exigidos por la entidad financiera.

### Artículo 136.- Derechos de los socios

Los socios tendrán derecho a:

- a) Elegir y ser elegidos para los cargos de los órganos de la Cooperativa.
- b) Formular propuestas y participar, con voz y voto, en la adopción de todos los acuerdos de la Asamblea General y de los demás órganos de los que formen parte.
- c) Elegir información, de acuerdo con lo establecido en el artículo siguiente.
- d) Hacer efectiva la liquidación de su aportación en caso de baja o de disolución de la Cooperativa.
- e) Participar, en su caso, en la distribución de los retornos, en el modo procedente.
- f) Cuanto se especifica en el Art. 23 y demás concordantes de la Ley 4/1993, de 24 de Junio, de Cooperativas de Euzkadi.
- g) Los demás que resultan de las normas legales y de estos Estatutos, así como los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de la Cooperativa.

### Artículo 140.- Derecho de información

Los socios, de cualquier clase, podrán ejercitar el derecho de información en los términos previstos en la Ley 4/1993, de 24 de Junio, de Cooperativas de Euzkadi, en estos Estatutos o en los acuerdos de la Asamblea General, que podrán establecer los cauces que consideren oportunos para facilitar y hacer efectivo este derecho de los socios.

En concreto tendrán derecho y deberá actuarse de conformidad con lo establecido en los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del Art. 24, y 1 y 2 del Art. 25 de la Ley 4/1993, de 24 de Junio, de Cooperativas de Euzkadi, complementándose, en su caso, con las disposiciones desarrolladas mediante Reglamentos de Régimen Interno.

### Artículo 156.- Baja del socio

UNO.- Cualquier socio podrá causar baja voluntaria en la Cooperativa, en todo momento, mediante preaviso, por escrito, al Consejo Rector, con tres meses de antelación, salvo los casos de fuerza mayor.

DOS.- Causarán baja obligatoria los socios que pierdan o no cumplan los requisitos exigidos según la Ley o los Estatutos de la Cooperativa, actuándose de conformidad con lo previsto en el Art. 27 de la Ley 4/1993, de 24 de Junio, de Cooperativas de Euzkadi. También causarán baja obligatoria aquellos socios que incumplan lo previsto en los artículos 12.g) y 25.DOS de los presentes Estatutos.

TRES.- Podrá también producirse por expulsión de conformidad con el Art. 20 de estos Estatutos.

### Artículo 168.- Consecuencias económicas de la baja

UNO.- En todos los casos de pérdida de la condición de socio, éste o sus derechohabientes están facultados para exigir el reembolso de la parte social, cuyo valor será calculado en base al balance del ejercicio en que se produzca la baja computándose, en todo caso, las pérdidas que operaran reflejadas en dicho balance.

DOS.- Podrán aplicarse a las cantidades entregadas por el socio, para financiar el pago de las viviendas y locales, las deducciones de los siguientes porcentajes:

- a) En caso de baja por expulsión, hasta el 15 %.
- b) En caso de baja voluntaria, no justificada, hasta el 10%.
- c) En los casos de baja voluntaria justificada, baja obligatoria o fallecimiento, no podrá hacerse deducción alguna.

No podrá aplicarse deducción alguna al reembolso de las cantidades entregadas por un socio colaborador en caso de baja, de cualquier tipo

TRES.- Las cantidades a que se refiere el número anterior, así como las aportaciones del socio al capital social, deberán reembolsarse a éste en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio, que

en todo caso será de su misma clase. En ningún caso se considerará que la entrada de un socio de distinta clase produce la sustitución en los derechos y obligaciones del socio saliente.

CUATRO.- la calificación de la baja será decisión del Consejo Rector. Contra esta decisión cabrá recurso a la Asamblea General, dentro de los treinta días siguientes.

### Artículo 172.- Falta de los socios

A los efectos de lo establecido en el Art. 29, apartado 1, de la Ley 4/1993, de 24 de Junio, de Cooperativas de Euzkadi, las faltas cometidas por los socios, atendiendo a su importancia, trascendencia y multa serán muy graves, graves o leves.

UNO.- Serán faltas muy graves:

- a) Incumplir las obligaciones establecidas en el Art. 45 de estos Estatutos, respecto de la transmisión de la vivienda. En caso de que el Consejo Rector haya renunciado ejercer las acciones para recuperar la posesión de la vivienda.
- b) Las operaciones de competencia, el fraude en las aportaciones de capital, la ocultación de datos relevantes respecto al proceso productivo en su conjunto, así como la manifiesta desconsideración a los rectores y representantes de la Entidad, que perjudique los intereses materiales o el prestigio social de la Cooperativa.
- c) El incumplimiento de las prestaciones ocasionales establecidas en estos Estatutos.
- d) La falsificación de documentos, firmas, estampillas, marcas, o datos análogos, relevantes para la realización de la Cooperativa con sus socios o con terceros.
- e) Violar secretos de la Entidad, que perjudiquen gravemente los intereses de la misma.
- f) La usurpación de las funciones del Consejo Rector, de la Comisión de Vigilancia, o de cualquiera de sus miembros.
- g) Prevención de la condición de socio para desarrollar actividades especulativas o contrarias a las leyes.
- h) El incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones señaladas en el artículo 12e de estos Estatutos, excepto el incumplimiento de lo dispuesto en el apartado g) del referido artículo, que será considerado como causa de baja obligatoria conforme a lo dispuesto en el artículo 16.DOS de los Estatutos.
- i) Los malos tratos de palabra o de obra a otros socios de la Cooperativa con ocasión de la reunión de los órganos sociales o de la realización de trabajos, actividades u operaciones precisas para el desarrollo del objeto social.
- j) La reincidencia en faltas graves, en un periodo inferior a un año.

DOS.- Serán faltas graves:

- a) La inasistencia injustificada a las Asambleas Generales debidamente convocada, cuando el socio haya sido sancionado dos veces por falta leve, por no asistir a las reuniones de dicho órgano social en los tres últimos años.
- b) No servir diligentemente los cargos sociales para los que hubiesen sido elegidos.
- c) La reincidencia en faltas leves, en un periodo inferior a un año.

TRES.- Serán faltas leves:

- a) La falta de asistencia no justificada a las sesiones de la Asamblea General, a la que el socio fuese convocado en debida forma.
- b) La falta de notificación al Secretario de la Cooperativa del cambio de domicilio del socio, dentro de los dos meses desde que este hecho se produzca.
- c) Cuantas infracciones se cometan, por primera vez, a estos Estatutos, y que no estén previstas en los apartados reguladores de las faltas graves y muy graves.

### Artículo 180.- Sanciones por faltas sociales

Las sanciones que puedan ser impuestas a los socios serán:

Por faltas leves: Amonestación verbal o por escrito, multa de cinco a treinta y cinco euros.

Por faltas graves: Multa de treinta y seis a noventa euros; privación, de hasta un año, de los servicios asistenciales que, con cargo al Fondo de Educación y Promoción Social que, en su caso, hubiese establecido la Cooperativa en favor de los socios; incapacitación para poder ser elegido miembro del Consejo Rector y de la Comisión de Vigilancia hasta un año.

Por faltas muy graves: Multa de noventa y un a seiscientos euros; suspensión de todos o algunos derechos sociales, durante un plazo no superior a tres años; expulsión.

#### Artículo 199.- Procedimientos sancionadores

UNO.- Procedimiento: Para sancionar a los socios por faltas sociales se instruirá, en todo caso, el correspondiente expediente con arreglo a las siguientes normas:

- a) En las faltas leves: El pliego de cargos será formulado por el Vocal Ponente, que será nombrado por el Consejo Rector de su propio seno, quien comunicará, por escrito, al socio inculcado la calificación provisional de la falta y l correspondiente propuesta de sanción, pudiendo el socio formular recurso ante el consejo Rector, en un plazo de 30 días naturales. El Consejo Rector, a la vista de lo actuado, establecerá la calificación y sanción definitiva en última instancia.
- b) En las faltas graves y muy graves: El pliego de cargos será formulado por el Vocal Ponente que será nombrado por el Consejo Rector de su propio seno, quien comunicará por escrito al socio inculcado la calificación provisional de la falta y la correspondiente propuesta de sanción, pudiendo el socio formular recurso ante la Asamblea General, de conformidad con las aportadas 3.c) y 3.d) del Art. 29 de la Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de Euzkadi.

DOS.- Plazos en general: Por razones de seguridad jurídica, los plazos para cada una de las fases de los expedientes disciplinarios, a excepción de los de expulsión, que se regulan por el artículo 208, serán los siguientes:

- a) Plazos de apertura de expedientes: Los plazos de apertura del expediente por faltas sociales, serán los siguientes:
  1. Un mes para los casos tipificados como faltas leves.
  2. Dos meses para los casos tipificados como faltas graves.
  3. Tres meses para los casos tipificados como faltas muy graves.Superados dichos plazos, que se computarán teniendo en cuenta la fecha de la denuncia o conocimiento del hecho motivador, las faltas se considerarán prescrites y no podrán ser sancionadas.
- b) Plazo de recurso: El plazo de presentación del recurso resuelto, ante la Asamblea General, será de 30 días desde la notificación de la sanción.
- c) Plazo de contestación a los recursos: Se estará a lo dispuesto en el segundo párrafo del apartado 2, del Art. 29 de la Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de Euzkadi.

Si no se contestara en dicho plazo, se entenderá sobreseído definitivamente el expediente.

#### TRES.- Efectividad de la sanción.

Todas las sanciones serán ejecutivas a partir del día siguiente de haberse agotado el plazo del recurso correspondiente, sin que el socio expedientado hubiese utilizado ese derecho, o a partir del día siguiente de adoptado el correspondiente fallo inapelable.

#### CUARTO.- Cancelación de sanciones.

A excepción del supuesto de expulsión, el Consejo Rector, a petición de los interesados, podrá cancelar la parte de las sanciones impuestas pendientes de cumplir, o las anotaciones de las sanciones pasadas, a los socios que, a su juicio, se hayan rehabilitado.

#### Artículo 208.- Expulsión

UNO.- La expulsión de los socios sólo podrá ser acordada por los administradores por falta muy grave tipificada en los Estatutos, mediante expediente instruido al efecto y con audiencia del interesado.

DOS.- Contra el acuerdo de expulsión el socio podrá recurrir, en el plazo de treinta días desde la notificación del mismo, ante la Asamblea General.

El recurso ante la Asamblea General deberá incluirse como punto del orden del día de la primera que se convoque y se resolverá por votación secreta, previa audiencia del propio interesado.

TRES.- El acuerdo de expulsión, será ejecutivo desde que sea notificada la ratificación de la Asamblea General, o haya transcurrido el plazo para recurrir ante la misma.

CUARTO.- El acuerdo de expulsión, una vez ratificado por la Asamblea General, podrá ser impugnado, en el plazo de dos meses desde su notificación, por el cauce procesal a que se refiere el artículo 39 de la Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de Euzkadi.

#### Artículo 219.- El Capital Social

El Capital Social estará constituido por las aportaciones de naturaleza patrimonial efectuadas por los socios, ya sean obligatorias o voluntarias. Se acreditarán en títulos nominativos que en ningún caso tendrán la consideración de títulos valores. El Capital Social con el que se constituye la Cooperativa es de TRES MIL (3.000) EUROS.

#### Artículo 229.- Intereses y actualización de las aportaciones

UNO.- El interés que, por decisión de la Asamblea General, debe abonarse a los aportaciones al Capital Social, no podrá exceder en más de tres puntos el tipo de interés básico vigente.

DOS.- Las actualizaciones de las aportaciones al Capital que pudiera acordar la Asamblea General, se realizarán de conformidad con el artículo 61 de la Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de Euzkadi.

#### Artículo 239.- Aportaciones obligatorias

UNO.- La aportación obligatoria mínima a Capital será de MIL (1.000,00) EUROS por socio.

DOS.- Las aportaciones obligatorias deberán desemborsarse al menos en un veinticinco por ciento en el momento de la suscripción y el resto en un plazo de dos meses.

TRES.- Las aportaciones obligatorias para los nuevos socios se acordarán anualmente en Asambleas General.

#### Artículo 249.- Aportaciones Voluntarias al Capital Social

La Asamblea General podrá acordar la admisión de aportaciones voluntarias al Capital Social, fijando las condiciones de los mismos.

#### Artículo 259.- Prestaciones accesorias

UNO.- Los socios, con excepción de los colaboradores, quedarán personalmente obligados al cumplimiento de las siguientes prestaciones accesorias, las cuales resultan esenciales para el desarrollo del objeto societario de la Cooperativa:

- a) La suscripción de un contrato de adhesión entre el socio y la Cooperativa, en el momento de admisión del primero, y que será condición para la adquisición de la condición de socio, así como su correcto cumplimiento en los términos que en él se precisen, que se entenderán aceptados por el socio al efectuar dicha suscripción.

b) La suscripción de un contrato de adjudicación entre el socio y la Cooperativa, por el que se formalizara la adjudicación de la vivienda y elementos adicionales, cuyo titularidad será cedida a los socios a título de propiedad, así como su correcto cumplimiento en los términos que en él se prescriben, que se entenderán aceptados por el socio al efectuar dicha suscripción.

DOS.- La renuncia a la formalización, o la no formalización en el plazo fijado por la Cooperativa de cualquiera de las prestaciones accesorias establecidas, conllevará la baja obligatoria del socio de la Cooperativa.

TRÉS.- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que se establezcan en los contratos referidos en el apartado UNO del presente artículo, una vez hayan sido suscritos por los socios, supondrá la comisión de una falta que se calificará en todo caso como muy grave, y que conllevará la expulsión del socio, salvo en el caso en que el incumplimiento de la obligación concreta conlleve aparejada una consecuencia distinta, según lo dispuesto en los presentes Estatutos o en la regulación contenida en el contrato suscrito del que derive la obligación incumplida, caso en el que se estará a lo dispuesto en los Estatutos o en la mencionada regulación, según corresponda.

#### Artículo 288.- Disponibilidad de las partes sociales

UNO.- Las partes sociales son transmisibles:

- a) Entre los socios, por actos "inter vivos", de acuerdo con las condiciones que, con carácter general, fije el Consejo Rector, al cual se dará cuenta en el plazo de 15 días, y sin perjuicio de lo establecido en el Art. 117 de estos Estatutos.  
No se admitirán transferencias de partes sociales para la realización de la aportación inicial de los nuevos socios.
- b) Por Sucesión "mortis causa".

DOS.- En el supuesto b) del número anterior, los derechohabientes podrán adquirir la condición de socio, cuando reúnan los requisitos necesarios para ello y lo soliciten dentro de los tres meses contados desde el fallecimiento del causante. En cualquier caso, tendrán derecho a la liquidación del importe que represente la parte social transmitida, sin deducciones, y en un plazo máximo de un año, también contado desde el fallecimiento del causante.

#### Artículo 279.- Cuotas de Ingreso

La cuota de ingreso para los socios en el momento de su incorporación como tales, vendrá determinada por acuerdo de la Asamblea General anualmente fijado, sin que en ningún caso puedan ser superiores al 25 % de la aportación obligatoria mínima vigente.

#### Artículo 289.- Aportaciones no integradas en el Capital Social

La Asamblea General determinará las aportaciones a realizar por cada socio para la financiación del objeto societario determinado en el Art. 2º de los Estatutos, que en ningún caso integrarán el Capital Social.

Los ingresos procedentes de locales y demás edificaciones complementarias tendrán el destino que acuerde la Asamblea General o la Junta de Socios de cada promoción.

#### Artículo 299.- Reembolso de las aportaciones

En caso de baja del socio, el reembolso de las cantidades entregadas por éste de llevará a cabo en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio. Todo ello sin perjuicio de las deducciones que, en su caso, pudieran corresponder en virtud del artículo 15 de los presentes Estatutos Sociales.

#### Artículo 309.- Determinación de los excedentes netos

Para la determinación de los excedentes netos se aplicarán las normas y criterios establecidos para las sociedades mercantiles.

Entre los gastos a deducir, en cada ejercicio económico, para la determinación de los excedentes netos, se incluirán: los gastos permitidos por la legislación común y más concretamente, la que sea aplicable a esta Cooperativa; los intereses debidos por las aportaciones al Capital Social, por las participaciones especiales y por las prestaciones y financiación no integradas en el Capital Social.

#### Artículo 318.- Fondos Sociales Obligatorios

Anualmente, de los Excedentes Netos, definidos en el artículo precedente, deducidos los impuestos, se destinarán al Fondo de Reserva Obligatorio y al Fondo de Educación y Promoción Cooperativa, los porcentajes previstos en la Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de Euzkadi, en su Art. 67.

#### Artículo 329.- Aplicación de los excedentes netos

UNO.- El saldo de los excedentes netos que resta después de atendidos los destinos fijados en el artículo anterior, se aplicará a retornos en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada socio con la cooperativa.

DOS.- La Asamblea General podrá prever las siguientes modalidades para la aplicación efectiva de dicho retorno:

- a) Que se satisfaga inmediatamente a la aprobación del balance del ejercicio.
- b) Que se incorpore al Capital Social con el incremento correspondiente de la parte de cada socio.

#### Artículo 339.- Imputación de Pérdidas

De producirse pérdidas podrán imputarse a una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros resultados positivos, dentro del plazo máximo de cinco años, y su compensación se sujetará a las reglas a) b) y c) del apartado 2.- del Art. 69 de la Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de Euzkadi.

#### Artículo 349.- Órganos Sociales

Son órganos de cooperativa:

- a) La Asamblea General.
- b) Los Administradores – Consejo Rector.
- c) La Comisión de Vigilancia.

#### Artículo 359.- La Asamblea General, concepto y competencia

UNO.- La Asamblea General de la cooperativa es la reunión de los socios, constituida para deliberar y tomar acuerdos en los materias propios de su competencia.

DOS.- Los acuerdos de la Asamblea General obligan a todos los socios.

TRÉS.- Corresponde en exclusiva a la Asamblea General la adopción de los siguientes acuerdos:

- a) Nominamiento y revocación, por votación secreta, de los administradores, de los miembros de la Comisión de Vigilancia y de los liquidadores, y ejercicio de la acción de responsabilidad contra los mismos.
- b) Nominamiento y revocación, que sólo cabrán cuando exista justo causa, de los auditores de cuentas.
- c) Examen de la gestión social, aprobación de las cuentas anuales y de la distribución de excedentes o imputación de pérdidas.
- d) Establecimiento de nuevas aportaciones obligatorias, del interés que devengarán las aportaciones a capital y de las cuotas de ingreso o periódicas.
- e) Emisión de obligaciones, de títulos participativos o de participaciones especiales.
- f) Modificación de los Estatutos Sociales.
- g) Constitución de cooperativas de segundo grado, corporaciones cooperativas y entidades similares, así como la adhesión y separación de las mismas.
- h) Fusión, escisión, transformación y disolución de la Cooperativa.

- i) Toda decisión que suponga, según los Estatutos, una modificación sustancial en la estructura económica, organizativa o funcional de la cooperativa.
- ii) Aprobación o modificación del Reglamento Interno de la cooperativa.
- iii) Todos los demás acuerdos en que así lo establezca la Ley.

CUARTO.- Asimismo, podrá debatir la Asamblea sobre cuantos asuntos sean de interés para la cooperativa, pero únicamente podrá tomar acuerdos obligatorios en materias que esta Ley no considere competencia exclusiva de otro órgano social.

CINCO.- La competencia de la Asamblea general sobre los actos en que si acuerdo es preceptivo en virtud de norma legal tienen carácter indelegable, salvo lo previsto para los procesos de integración cooperativa, señalado en el punto 3 apartado g) del presente artículo.

Las Asambleas Generales pueden ser ordinarias y extraordinarias. La Asamblea General ordinaria tiene por objeto principal el examen de 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. Todos los demás Asambleas tienen el carácter de extraordinarias.

#### Artículo 369.- Convocatoria de la Asamblea

UNO.- La Asamblea General será convocada por los administradores.

DOS.- La Asamblea General ordinaria será convocada dentro de los seis primeros meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio social. Si transcurrido dicho plazo sin que tenga lugar la convocatoria, cualquier socio podrá requerir, notoriamente o por otro medio fehaciente, a los administradores para que procedan a efectuarla. Si éstos no la convocan en el plazo de quince días, a contar desde la recepción del requerimiento, el socio la podrá solicitar al Juez de Primera Instancia del domicilio social, que deberá convocar la Asamblea, designando quien haya de presidirla. Esta Asamblea General, aun convocada fuera de plazo, no perderá su condición de ordinaria.

TRES.- La Asamblea General extraordinaria se reunirá, en cualquier momento, por iniciativa propia de los administradores, a petición de la Comisión de Vigilancia o a petición de socios que representen, al menos, el veinte por ciento del total de votos, efectuada por medio de un requerimiento fehaciente a los administradores que incluya un orden del día con los asuntos y propuestas a debatir. Si la Asamblea General no fuere convocada en el plazo de treinta días a contar desde la recepción de la solicitud, se podrá solicitar convocatoria judicial, conforme a lo previsto en el número anterior.

CUARTO.- Los socios que representen más de diez por ciento del total de votos podrán solicitar, en escrito dirigido a los administradores y en los cinco días siguientes al anuncio de convocatoria, la introducción de uno o más asuntos en el orden del día. Los administradores deberán incluirlos, publicando el nuevo orden del día con, al menos, la publicidad exigida legalmente y con una antelación mínima de cuatro días a la fecha de la celebración de la Asamblea, que no podrá postponerse en ningún caso.

CINCO.- La Asamblea General se convocará siempre mediante anuncio expuesto públicamente de forma destacada en el domicilio social y en cada uno de los demás centros en que la cooperativa desarrolle su actividad.

Cuando la cooperativa tenga más de quinientos socios, la convocatoria se anunciará también en los diarios de gran difusión en el territorio histórico del domicilio social.

SEIS.- La convocatoria se hará pública con una antelación mínima de diez días y máxima de sesenta días a la fecha en que haya de celebrarse.

SIETE.- La convocatoria indicará, al menos, la fecha, la hora y el lugar de la reunión, en primera y segunda convocatoria, entre las cuales deberá transcurrir como mínimo media hora, y expresará con claridad, precisión y suficiente detalle los asuntos que componen el orden del día.

OCHO.- No obstante lo dispuesto en los números anteriores del presente artículo, será válida la reunión sin necesidad de convocatoria siempre que, estando presentes o representados todos los socios, decidan por unanimidad constituirse en Asamblea General universal, aprobando y firmando todos el orden del día y la lista de asistentes, sin que sea necesaria la permanencia de la totalidad de los socios con posterioridad.

#### Artículo 370.- Funcionamiento

UNO.- La Asamblea General, salvo que tenga el carácter de universal, se celebrará en la localidad donde radique el domicilio social.

DOS.- La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando estén presentes o representados la mayoría de votos, y en segunda convocatoria cuando estén presentes o representados al menos socios que ostenten el diez por ciento de los votos o cien votos. Basta alcanzar dicho quórum al inicio de la sesión.

TRES.- Tendrán derecho de asistencia los socios que lo sean al menos desde la fecha en la que se acordó la convocatoria de la Asamblea General.

CUARTO.- Los socios podrán hacerse representar por otros socios autorizándolos por escrito con carácter especial para cada Asamblea. En el caso de Asamblea universal, el escrito en que se acredite la representación deberá contener el orden del día previsto.

Ningún socio podrá ostentar más de dos representaciones, además de la suya. La representación es revocable. La asistencia personal a la Asamblea General del representado tendrá valor de revocación.

CINCO.- Los socios podrán hacerse representar en la Asamblea General por su cónyuge o hermano con plena capacidad de obrar. Se exigirá poder especial para cada sesión asamblearia.

SEIS.- Presidirá la Asamblea General quien preside el órgano de administración y, a falta de éste, el socio que elija la Asamblea. Corresponde al Presidente dirigir las deliberaciones, mantener el orden en el desarrollo de la Asamblea y velar por el cumplimiento de las formalidades legales.

SIETE.- El Presidente estará asistido por el Secretario del Consejo Rector, y a falta de éste, por quien designen los socios asistentes a la Asamblea.

OCHO.- La votación será secreta en los supuestos previstos en la Ley o en estos Estatutos, y en todo caso, a solicitud de socios que representen el diez por ciento de los socios presentes y representados.

NOVE.- Serán nulos los acuerdos sobre asuntos que no consten en el orden del día, salvo que la Ley expresamente autorice su adopción.

DIEZ.- Los administradores deberán asistir a las Asambleas Generales. La Asamblea podrá autorizar u ordenar la asistencia de directores, gerentes, técnicos y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales. La Asamblea General podrá autorizar la presencia de cualquier otro persona.

ONCE.- Los acuerdos de la Asamblea General se consignarán en acta y serán impugnables en las condiciones y forma previstas por la Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de Euzkadi.

#### Artículo 380.- Derecho de Voto

Cada socio tendrá un voto.

Los socios deberán abstenerse de votar en los conflictos o recursos de cualquier orden que sean de interés particular, individual, porque afecte o esté planteado por él solo.

#### Artículo 39º.- Régimen de Mayorías

UNO.- Los acuerdos de la Asamblea General se adoptarán por más de la mitad de los votos válidamente emitidos. A estos efectos, no se computarán los votos en blanco ni las abstenciones. Se exceptuarán los supuestos en que la Ley establezca una mayoría reforzada.

DOS.- Será necesaria mayoría de dos tercios de los votos presentes o representados para acordar la transformación, la fusión, la cesación y la disolución de la cooperativa, siempre que el número de votos presentes y representados sea inferior al setenta y cinco por ciento del total de votos de la cooperativa.

#### Artículo 40º.- Administradores – Consejo Rector

Los administradores son el órgano al que corresponde en exclusiva la gestión y representación de la Cooperativa, configurando un órgano colegiado con el nombre de Consejo Rector y ejerciendo todas las facultades al respecto, salvo aquellas que estuvieren expresamente reservadas por la Ley o estos Estatutos Sociales a la Asamblea General y otros órganos sociales.

Corresponderá al Consejo Rector las siguientes facultades específicas:

- a) Acordar sobre la admisión y cese de socios, con sujeción a lo prevenido en estos Estatutos, sobre todo, cuando el número de aspirantes sea superior al de viviendas proyectadas;
- b) Representar con plena responsabilidad a la Cooperativa en cualquier clase de actos y contratos;
- c) Contratar las personas físicas y/o jurídicas necesarias para la prestación de todo tipo de servicios profesionales;
- d) Organizar, dirigir e inspeccionar la marcha de la Cooperativa y proponer a la Asamblea General el Reglamento o Reglamentos Internos de la Cooperativa;
- e) Ejecutar los actos y celebrar los contratos que sean necesarios o convenientes para la realización del objeto social, especialmente los que versen sobre adquisiciones o enajenaciones de bienes inmuebles, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y contratos de ejecución de obras que sean necesarios para la construcción de las viviendas proyectadas; Constituir derechos reales incluido el hipotecario y el especial de arrendamiento y resolver toda clase de negocios y operaciones permitidas a la cooperativa por estos Estatutos;
- f) Acordar las operaciones de crédito o préstamo que puedan convenir a la Cooperativa y no estén reservadas a la Asamblea General;
- g) Otorgar las operaciones de crédito públicas y privadas, así como comprar, vender, suscribir y depositar cualquier tipo de títulos, de deuda pública o de valores mobiliarios, admitidos en derecho, pudiendo incluso efectuarlos en la forma que lo considere oportuno;
- h) Determinar lo necesario para suscripciones de aportaciones y emisión de Bonos y Obligaciones, con arreglo a lo que hubiera acordado la Asamblea General;
- i) Determinar la inversión concreta de los fondos disponibles, así como los de Reserva y Educación y Promoción Social, respetando los acuerdos de la Asamblea General, formar los presupuestos, autorizar los gastos y nombrar apoderados y representantes de la Cooperativa, con facultades que, en cada caso, crea conveniente conferirles;
- j) Presentar anualmente a la Asamblea General Ordinario las Cuentas, Balance y Memoria explicativa de la gestión del Consejo Rector durante el ejercicio social y proponer la distribución de los Excedentes Netos;
- k) Acordar lo que juzgue conveniente sobre el ejercicio de los derechos o acciones que correspondan a la Cooperativa ante los Juzgados y Tribunales ordinarios o especiales y ante los oficios, autoridades, corporaciones u organismos del Estado, Administraciones Territoriales Autónomas, Provincia o municipio así como respecto a la interposición de recursos ordinarios y extraordinarios, nombrando representantes, procuradores o letrados que, a estos efectos lleven la representación y defensa de la Cooperativa, confiriéndoles, en la forma que fuese necesario, las facultades oportunas, incluso para comparecer y desistir, en conciliaciones, expedientes, pleitos, reclamaciones, recursos o actuaciones de cualquier clase y en cualquier estado de procedimiento, para pedir la suspensión de éste y para todo lo que fuera menester, incluso transigir judicialmente con toda amplitud.

- m) Disponer de los fondos y bienes Sociales, reclamatorios, periclitados o cobratorios, lo mismo de particulares que de oficinas públicas, constituyendo o retirando depósitos de la Caja General y, donde a los intereses sociales convenga, constituir cuentas corrientes bancarias, bien sea de metálico, o de crédito o de valores, y retirar metálico o valores de las mismas y, en general realizar toda clase de operaciones bancarias con entidades nacionales o extranjeras, incluso en el Banco de España, disponer de las de la Cooperativa en poder de correspondientes, librar, endosar, avalar, aceptar, pagar y negociar letras de cambio;
- n) Conferir poderes a personas determinadas para efectos concretos o para regir ramas determinadas del negocio social;
- o) Resolver los dudas que se susciten sobre interpretación de estos Estatutos y suplir las omisiones, dando cuenta a la Asamblea General que primero se celebre.

La presente determinación de competencias del consejo Rector es solamente enunciativa y, por tanto, en manera alguna, las amplias atribuciones que tiene para gobernar, dirigir y administrar los intereses de la Cooperativa, en todo cuanto no esté especialmente reservado a la competencia de otros órganos de la misma.

#### Artículo 41º.- Composición y elección del Consejo Rector

UNO.- El Consejo Rector se compondrá de TRES miembros titulares y la Asamblea podrá nombrar otros TRES suplentes, cuya misión será sustituir a aquellos en caso de vacante definitiva por el tiempo que les reste estatutariamente. En el supuesto del Art. 43 de los Estatutos, su composición reflejará la variedad de Fases y Promociones.

DOS.- Uno de los miembros del Consejo Rector siempre será designado entre los socios colaboradores de la Cooperativa. Asimismo, uno de los miembros suplentes del Consejo Rector será igualmente en todo caso designado entre los socios colaboradores, de tal manera que en caso de baja del socio colaborador miembro del Consejo Rector su vacante sea cubierta por el socio colaborador designado como suplente.

TRES.- Los miembros del Consejo Rector, titulares y suplentes, serán elegidos entre los socios, en votación secreta, por mayoría relativa de los votos emitidos para un periodo de cinco años pudiendo ser reelegidos. La renovación será simultánea.

CUARTO.- Se elegirán los cargos de Presidente, Vicepresidente y Secretario. La distribución de los cargos, incluido el de Presidente, se hará entre los elegidos para el Consejo Rector, en la primera sesión que éste celebre.

CINCO.- Cuando se produzca una vacante definitiva de algún miembro titular del Consejo Rector, entrará inmediatamente en el ejercicio del cargo el primero de los suplentes, que lo será por el tiempo que le restare, estatutariamente, al sustituido, excepto en el caso en que la vacante se produzca por el socio colaborador miembro del Consejo Rector, que sólo podrá ser sustituido por el socio colaborador suplente.

SI la vacante se produce en alguno de los cargos citados en el apartado TRES de este artículo, su provisión se realizará entre los miembros del Consejo Rector, por este órgano, previa incorporación de los suplentes designados. En caso de ausencia temporal corresponden al Vicepresidente sustituir al Presidente y asumir las funciones que éste hubiera delegado. Las ausencias del Secretario serán sustituidas por el Consejero de menor edad.

SEIS.- Estos Estatutos Sociales posibilitan expresamente que cualquiera de los miembros del Consejo Rector puedan desempeñar simultáneamente el cargo de administrador en otras Cooperativas de Vivienda.

#### Artículo 42º.- Funcionamiento del Consejo Rector

UNO.- El Consejo quedará válidamente constituido, cuando concurran a la reunión más de la mitad de sus componentes. La asistencia será personal, sin que ningún Consejero pueda ser representado por otra persona. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los Consejeros presentes. El voto del Presidente dirimirá los empates.

DOS.- El acta de la reunión, firmado por el Presidente y el Secretario, recogerá los debates en forma sucinta, el texto de los acuerdos, así como los resultados de las votaciones.

**Artículo 439 - Disposiciones referentes al Consejo Rector**

UNO.- Aunque no proceda retribución, los componentes del Consejo Rector podrán devengar dietas por asistencia y, en todos los casos, les serán compensados los gastos que origine su función.

DOS.- Los miembros del consejo Rector desempeñarán sus cargos con la diligencia que corresponde a un representante leal y ordenado gestor, y responderán frente a la Cooperativa y frente a los miembros de ésta, del daño causado por malicia, abuso de facultades o negligencia grave. En cualquier caso, estarán exentos de responsabilidad los Consejeros que hubieron salvado su voto en el acuerdo que ha ocasionado el daño y los que no habiendo asistido a la reunión correspondiente, hubieren hecho constar su disconformidad, por escrito, al Consejo Rectos en el momento de tener conocimiento del acto de que se trata.

La acción de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector, podrá ser ejercida, en cualquier momento por la Asamblea general o por un número de socios que represente un 10 por 100 de los votos sociales, siempre que dicha acción no hubiere sido ejercitada por la Asamblea general en el plazo de dos meses desde que se acordó hacerlo, o bien cuando la decisión de ésta fuera denegatoria, en cuyo último caso sería preciso presentar el veinte por ciento de los votos sociales.

La acción prescribirá a los dos años, a contar desde el momento en que produzcan los actos o si se ha ocultado, desde su revelación.

No obstante, quedan a salvo las acciones de indemnización, para cuyo ejercicio se observará lo dispuesto en la legislación vigente.

TRES.- Sin perjuicio de la acción de responsabilidad, los acuerdos del Consejo Rectos contrarios a la Ley, los Estatutos o que hayan sido adoptados en beneficio de uno o varios socios, causando daño a la Cooperativa o a sus socios, podrán ser impugnados según las normas procesales previstas en la Ley 4/1993, de 24 de Junio de Cooperativas de Euzkadi.

CUATRO.- No podrán ser administradores, o deberán dimitir inmediatamente, los incursos en incapacidades o prohibición previstos en el Art. 42 de la Ley 4/1993, de 24 de Junio de Cooperativas de Euzkadi.

**Artículo 440 - Causas de Disolución**

Señalamos causas de disolución de la Cooperativa:

- a) La conclusión del objeto social o la imposibilidad manifiesta de realizarlo, o la paralización del funcionamiento de los órganos sociales durante dos años consecutivos.
- b) El acuerdo de la Asamblea General adoptado por la mayoría prevista en el número 2.º del Art. 36 de la Ley 4/1993, de 24 de Junio de Cooperativas de Euzkadi.
- c) Reducción del número de socios por debajo del mínimo legalmente necesario para constituir una cooperativa o del capital Social a una cantidad inferior a la cifra de Capital Social mínimo establecido en estos Estatutos, si se mantiene durante más de doce meses.
- d) La quiebra de la Cooperativa, como consecuencia de la resolución judicial que la declare.
- e) Cualquier otra causa establecida en las Leyes.

**Artículo 459 - Fases y Promoción de las viviendas**

UNO.- La Cooperativa podrá emprender la realización de viviendas de una sola vez para todos sus socios. Sin embargo, cuando ello no sea viable o se trate de diversos emplazamientos, se realizará en varias fases o promociones, que durante su construcción, se gestionarán autónomamente y con régimen económico diferenciado. La contabilidad de cada una de ellas será independiente respecto de las demás. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad de la Cooperativa, así como la Contabilidad General, con única persona jurídica diferenciada.

DOS.- Si las viviendas se realizasen en distintas fases o promociones, la Asamblea General establecerá, previa a la programación de las mismas y con el voto favorable de 2/3 de los socios, el programa u orden de ejecución, así como las normas generales que deben regir cada fase.

Las Asambleas de fases o promociones desarrollarán las citadas normas generales y adoptarán todas las decisiones pertinentes para su ejecución. Estarán presididos por el Consejo Rector de la Cooperativa, gestionando sus acuerdos exclusivamente a los socios del grupo que los adopta, que en ningún caso, podrán oponerse a los de la Asamblea General, ni sustituir las facultades reconocidas a la misma. Observarán, en su actuación, el régimen de funcionamiento y demás normas aplicables a la Asamblea General.

**Artículo 459 - Adjudicación o cesión del derecho a la vivienda**

El uso y disfrute de las viviendas se adjudicará o cederá a los socios a título de propiedad.

La determinación de las viviendas a cada socio beneficiario se decidirá por sorteo, cuyos bases deberán cumplir la normativa de aplicación en vigor, y que serán aprobadas por el Consejo Rector de la Cooperativa.

**Artículo 479 - Transmisión del derecho a la vivienda. Derecho de retracto**

UNO.- El socio que, antes de adquirir la plena propiedad, y sin perjuicio de lo establecido en el Art. 118 de la Ley 4/1993, de 24 de Junio de Cooperativas de Euzkadi, respecto a las transmisiones inter vivos de las viviendas a local, pretendiera ceder su derecho sobre la misma, deberá ponerlo a disposición de la cooperativa, quien indicará por antelación entre sus socios el que ha de subrogarse en los derechos y obligaciones del primero.

DOS.- Si el Consejo Rector contestara que no hay ninguna persona expectante interesada en adquirir la condición de socio, o si en plazo de 2 meses no contesta, se asignará la vivienda al proponente por el interesado, previa su incorporación como socio, con las limitaciones de precio establecidas, o, en su caso, el Consejo Rector podrá transmitirlo sin ninguna limitación estatutaria.

TRES.- Lo dispuesto en las apartados UNO y DOS anteriores se entenderá aplicable solo en caso de que el procedimiento regulado sea compatible con la normativa en vigor que resulte aplicable a la transmisión del derecho a las Viviendas de Protección Pública, que en todo caso prevalecerá sobre lo anterior.

**Artículo 488 - Arbitraje Cooperativo**

Todas las dudas, diferencias, conflictos o divergencias entre la Cooperativa y sus socios, o entre los socios, por razón de sus relaciones cooperativas, tanto durante su vigencia como a su terminación, serán resueltas mediante el arbitraje de derecho del Consejo superior de Cooperativas de Euzkadi, sometiéndose las partes al laudo que resultare del procedimiento arbitral correspondiente, conforme a los dispuesto en el Reglamento Interno de Arbitraje del citado órgano.

• • •



#### ANEXO 4

##### Calendario de Pagos

Los socios deberán abonar a la Cooperativa el precio que se asigne a las viviendas (incluidos elementos vinculados) y elementos adicionales que les sean adjudicadas.

A los efectos de determinar dichos importes, se tendrán en cuenta las disposiciones de la normativa de protección oficial de régimen general, vigente en el momento de la solicitud de la calificación provisional.

Dichos importes serán abonados, junto con el I.V.A. que corresponda, siguiendo el calendario que a continuación se expone:

a) Vivienda y elementos vinculados (1 trastero y 1 plaza de garaje):

- Pago inicial: En el momento en que se formalice el contrato de adjudicación de las viviendas y elementos vinculados se abonará el 10% del precio de la vivienda y elementos vinculados adjudicados.
- Mensualidades: El 10% del precio de la vivienda y elementos vinculados será pagadero en 30 mensualidades durante el transcurso de la ejecución de la obra.
- Precio restante: El 80% restante del precio de la vivienda y elementos vinculados se abonará en el momento en que se formalicen las escrituras de compraventa.

b) Plaza de garaje adicional:

- Pago inicial: En el momento en que se formalice el contrato de adjudicación de la plaza de garaje adicional se abonará el 10% del precio de la plaza de garaje adicional adjudicada.
- Mensualidades: El 10% del precio de la plaza de garaje adicional, será pagadero en 30 mensualidades durante el transcurso de la ejecución de la obra.
- Precio restante: El 80% restante del precio de la plaza de garaje adicional se abonará en el momento en que se formalicen las escrituras de compraventa.

c) Otros elementos libres:

En relación con los elementos libres que sean promovidos por la Cooperativa y no sean adjudicados a los socios de la misma ni a terceros, serán adjudicados en pro indiviso a todos los socios de la Cooperativa. En tal caso, el precio asignado será abonado en el momento en que se formalicen las escrituras de compraventa de la vivienda y elementos vinculados adjudicados a los socios.