



Dar o tomar dinero a préstamo, por el plazo, con el interés y condiciones que se estime convenientes y a la persona o entidad con que tengan a bien concretar la operación, pagar o cobrar el capital y sus intereses a su vencimiento, adelantar, retrasar y aplazar éste y dar y captar las garantías que estime oportunas, incluso la hipotecaria.

Abrir, continuar y cancelar cuentas corrientes o de crédito, en el Banco de España, casas mercantiles, sus sucursales o cualquiera otros bancos de los establecidos en España, Cajas de Ahorro y de particulares y al efecto librar cheques, talones y recibos, transferencias, órdenes de pago y cuantas sea preciso para todo ello.

Girar, aceptar, librar, avalar, endosar, negociar, intervenir y protestar letras de cambio, pagarés, cheques, talones y cualquier otro documento de giro o tráfico, inclusive todo ello con respecto a las letras financieras, si algún efecto fuera protestado, podrá hacer constar a la autoridad que lo realice las causas en que lo funda.

Comprar, vender, permutar o de cualquier otro modo adquirir o enajenar toda clase de bienes muebles, inmuebles, por el precio, con las personas y en las condiciones que libremente estipule, inclusive pudiendo establecer hipoteca sobre pagos aplazados u otras garantías reales o personales, inclusive la resolución y efectuar ésta cuando a ello haya lugar. Podrá comprar y vender acciones, obligaciones, bonos de caja, certificados de depósito o cualesquiera otros títulos valores y pudiendo asimismo suscribir los mismos por ampliaciones de capital y todo ello bien personalmente, bien mediante Notario, según esté legalmente autorizado por ley, pudiendo percibir o abonar el importe y firmar vendís y demás documentos que estimes precisos o convenientes a los fines indicados.

Constituir, modificar, posponer, dividir y cancelar toda clase de hipotecas, anticresis y derechos reales u otros gravámenes, sobre inmuebles, fijando las condiciones y garantías para que se realicen, fijar también domicilio para requerimientos y notificaciones, distribuir responsabilidades, establecer fuero de domicilio y tribunales a que se han de quedar sometidos los contratantes por razón de los negocios que realicen.

Realizar segregaciones, agrupaciones, divisiones de fincas, inmuebles u otros bienes, así como declaraciones de obra nueva y divisiones de propiedad horizontal para que consten en el Registro de la Propiedad, fijando la descripción de los bienes, así como el valor que se les asigne a cada uno, redactando y firmando reglamentos de comunidad, con designación de los elementos comunes y privativos o condiciones especiales y todo cuanto para ello sea necesario o conveniente.

Pagar o cobrar cuantas cantidades deban satisfacerse o se a adeuden a la sociedad por cualquier concepto, bien sean del Estado, Provincia, Comunidades Autónomas, Municipios o particulares, dando y exigiendo, en su caso, los recibos y cartas de pago que procedan y asimismo, liquidar cuentas con todo el que tenga el deber de rendirlas o el derecho de exigir las, fijando y liquidando los oportunos saldos y el plazo y condiciones o instrumentación de su pago.

*Angel*

*[Signature]*

Realizar obras y construcciones, designar técnicos, operarios y obreros, contratar obras y servicios, adquirir materiales, fijar sueldos y emolumentos de las personas que intervengan, en la construcción y despedir o suspender cuando proceda; concertar seguros de todas clases y realizar cuanto sea preciso hasta dejar terminadas las obras incluso solicitar licencias de todo tipo, tiras de cuerda, inspecciones y todo lo demás y en relación con cualquier negocio urbanístico.

Constituir, afectar, modificar, retirar toda clase de fianzas y depósitos consignaciones o garantías, tanto de la Caja General de Depósitos, como ante el Banco de España, casas mercantiles o de particulares, Bancos o cualquier otra entidad, Juzgados, Tribunales y organismos del Estado y toda clase de sociedades, fijando las condiciones y garantías de tales fianzas, depósitos o consignaciones.

Avalar a terceras personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras que la sociedad pueda interesar, sea cualquiera la causa determinada de este interés.

Otorgar poderes con las facultades precisas, a favor de apoderados que considere conveniente, así como revocar apoderamientos.

"CON CARÁCTER SOLIDARIO E INDISTINTO":

Firmar todos los documentos y contratos como los de admisión, provisión de fondos, actualizaciones presupuestarias o financieras, contratos de adjudicación, escritura pública de adjudicación de la vivienda y anejos, así como cualesquiera otros que vinculen a los socios cooperativistas con la Cooperativa, abrir y llevar la correspondencia y libros de la sociedad, imponer en las oficinas de correos telégrafos, giros postales, y telegráficos, géneros y efectos, certificados, despachos, paquetes, mercancías y cantidades en metálico; firmar conocimientos, guías, declaraciones juradas, solicitar vagones y facturaciones, formular protestas y reclamaciones y exigir indemnizaciones, impugnar cuentas, levantar protestas de averías, llevar la representación de quitas y esperas, suspensiones de pagos, concursos de acreedores y quiebras de sus deudores asistiendo a toda clase de Juntas, nombrando síndicos, aceptando o rechazando las proposiciones del deudor y llevando todos los trámites hasta el término del procedimiento.

Asistir a subastas y concursos de todas clases, bien sean del Estado, Provincia Comunidades Autónomas, Municipio o particulares y al efecto, presentar proposiciones, bien por escrito o verbalmente y en caso de empate en la adjudicación correspondiente, la resuelva por cualquiera de los medios permitidos por la ley, incluso por pujas a la llana y una vez adjudicado y ejercite todo lo que fuere preciso hasta su terminación, suscribiendo los oportunos contratos, actas u otros documentos.

Comparecer activa o pasivamente, por sí o por medio de Procuradores, Abogados y otros apoderados ante toda clase de Autoridades, Centros, Oficinas, funcionarios del Estado, Comunidades Autónomas y Municipios, entidades autónomas, Juzgados, Tribunales de cualquier grado, clases y jurisdicción, Audiencias, Tribunal Supremo, Jurados, Delegaciones, Comisiones, Comités, Magistraturas de Trabajo, y Tribunales Superiores de esta jurisdicción, Caja e Institutos Nacionales, Registros Públicos

*Agüero*

*Manuel*



y cualesquiera otros organismos, promoviendo acciones, derechos, excepciones o reclamaciones de cualquier índole en la forma y por el procedimiento que estime adecuado, iniciándolos o siguiéndolos por todos los trámites hasta su terminación, interponiendo los recursos pertinentes, incluso el de casación, absuelva posiciones en confesión de juicio en la forma establecida por la ley y ejecute cuanto las leyes consientan a las partes en el procedimiento de que se trate, así como para que se pueda desistir de procedimientos iniciados o de recursos entablados.

Comparecer ante la Administración Pública, tanto estatal, autonómica o municipal al objeto de darse de alta en cuantos organismos administrativos sean necesarios para iniciar la actividad de la Cooperativa, siendo de forma enunciativa y no exclusiva el alta administrativa en el Censo ante la Administración de Hacienda, la solicitud de CIF, al solicitud de firma electrónica, el alta en todos los impuestos directos e indirectos y cuantos trámites administrativos sean necesarios para el giro y tráfico de la Sociedad Cooperativa, autorizándole para firmar cuantos documentos exija la Administración Pública.

Otorgar poderes para pleitos a favor de los Procuradores y Abogados; con las facultades que en el orden judicial se requieran y también especiales.

**9. Facultar a los miembros del Órgano de Administración para que eleven a público los acuerdos tomados en esta Asamblea y los presenten ante el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid para su inscripción.**

Esta Asamblea General faculta expresamente a los miembros del Órgano de Administración, para que uno cualquiera de ellos de forma solidaria, eleve a público estos acuerdos en Notaría de su elección y lo presente para su inscripción en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

**10. Autorización a Momentum Real Estate para realizar los trámites para dar de alta la Cooperativa.**

Se autoriza a MOMENTUM REAL ESTATE, C.I.F.: B-85572949, para que realice las gestiones pertinentes y necesarias ante la Agencia Estatal Tributaria para dar de alta a la Cooperativa en el Censo fiscal, así como los trámites necesarios para su inscripción en el Registro de Cooperativas.

**11. Sugerencias y Preguntas.**

No se produce ninguna sugerencia o pregunta.

*Angel*

*Adurza*

**12. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la reunión por la propia Asamblea.**

Se aprueba por unanimidad el acta de la celebración de la reunión de la Asamblea Constituyente, tal como figura más arriba, previamente leída por el Secretario de la Asamblea.

.....

Y, para que así conste y surta los oportunos efectos donde corresponda, se expide la presente Certificación en Madrid, a 23 de marzo de 2021.



VºBº Presidenta de la Asamblea  
Administrador Solidario  
Dña. María Aránzazu Álvarez Corbacho



Secretario de la Asamblea  
Administrador Solidario  
D. Ángel Luis Aparicio Lamuela



ESTATUTOS POR LOS QUE SE REGISTRÁ  
"LAS JARAS DEL MONTE, S. COOP. MAD."

CAPÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1.- Denominación, régimen legal.**

Con la denominación de "LAS JARAS DEL MONTE, S. COOP. MAD." se constituye una Sociedad Cooperativa de Viviendas, sujeta a los principios y disposiciones de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, en lo sucesivo LCCM, con plena personalidad jurídica desde el momento de su inscripción.

**Artículo 2.- Objeto o actividad económica.**

La actividad económica, que, para el cumplimiento de su objeto social, desarrollará esta Sociedad Cooperativa, es: la promoción de alojamientos, viviendas y/o locales de negocio para ser adjudicados exclusivamente a sus socios. Asimismo; el procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios, la conservación y la 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. Para ello 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. Asimismo podrá realizar los trabajos, obras y servicios necesarios para la construcción de viviendas, edificaciones complementarias y locales de negocio, mediante la contratación adecuada a tal efecto, así como enajenar o arrendar a terceros no socios los bienes de su propiedad.

La Cooperativa podrá acoger sus promociones de viviendas a los beneficios que otorgan las disposiciones para las denominadas "Viviendas con Protección Pública" o acogidas a cualquier otro régimen de financiación pública; V.P.T., V.P.P.B., V.P.P.L., etc..., cumpliendo las obligaciones que como promotora le correspondan según la legislación específica.

Para el cumplimiento del objeto social, esta Sociedad tendrá personalidad jurídica en todos los actos y contratos, pudiendo adquirir, poseer, administrar, grabar y enajenar bienes y derechos, contraer obligaciones y ejercer acciones civiles, criminales y de cualquier índole con arreglo a las Leyes, concertar toda clase de auxilios o ayudas económicas, fianzas, avales, préstamos con o sin garantía hipotecaria, etc., en general efectuar cuantas gestiones u operaciones requiera la realización de sus fines y atiende al interés de sus socios, otorgando los documentos públicos o privados pertinentes.

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 enajenación o arrendamiento de los mismos.

Asimismo, para enajenar viviendas en caso necesario, podrá acogerse al régimen autorizador de operaciones con terceros previsto en el artículo 58 de la LCCM acompañando a la solicitud una memoria justificativa de los precios propuestos para estas operaciones.

Podrán acoger sus promociones de obra a cualquier modalidad de protección dispuesta en la legislación vigente, cumpliendo las condiciones que como Promotora le están impuestas por su legislación específica y gozando de los beneficios correspondientes a dicha modalidad pudiendo, asimismo, realizarlas en la modalidad "Precio Libre".

**Artículo 3.- Duración.**

La Sociedad se constituye por tiempo ilimitado.

**Artículo 4.- Ámbito.**

El ámbito territorial de esta Sociedad comprenderá a todos los municipios de la Comunidad de Madrid.

**Artículo 5.- Domicilio social.**

El domicilio de la Sociedad se establece en Madrid, calle Doctor Fleming número 35, 1º C (28036) pudiendo ser trasladado a otro lugar del mismo término municipal por acuerdo del Órgano de Administración, que deberá notificarse a los socios dentro del mes siguiente a la toma de dicho acuerdo. El cambio de domicilio fuera de este supuesto exigirá acuerdo de la Asamblea General.

Agnes  
[Signature]

En ambos casos, el acuerdo de cambio de domicilio social, que constituirá modificación del presente artículo, se elevará a escritura pública y deberá ser presentado para su inscripción en el Registro de Cooperativas.

El órgano de administración deberá solicitar, dentro de los siete días siguientes a dicha inscripción, la publicación del anuncio del mismo en el B.O.C.M., pudiendo sustituir dicha publicación por una comunicación, con acuse de recibo, a cada uno de los acreedores dentro de los quince días siguientes al de la inscripción en el Registro de Cooperativas.

## CAPÍTULO II LOS SOCIOS

### Artículo 6.- Personas que pueden ser socios.

Podrán ser socios de esta Cooperativa las personas físicas o naturales que necesiten alojamiento y/o locales para sí y los familiares que con ellas convivan, así como los entes públicos o institucionales que precisen alojamientos para sus respectivos empleados que tengan que residir, por razón de su función, en el entorno de una promoción cooperativa o que precisen locales para desarrollar sus actividades, así como las Entidades Sin Ánimo de Lucro que precisen locales para sus actividades.

### Artículo 7.- Requisitos para ser socio.

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

- El señalado en el artículo 6 de estos Estatutos.
- Estar incluido previamente en la relación de promotores, expresada en la escritura de constitución de la Sociedad, o solicitar dicha admisión, como a continuación se expone, en el caso de estar ya constituida la misma.
- Suscribir la cuantía de la aportación obligatoria mínima para ser socio y desembolsar el porcentaje de la misma, fijada en el segundo párrafo del número 1 del artículo 17 de estos Estatutos, si la admisión se efectúa en el momento de la constitución de la Cooperativa; o suscribir y desembolsar las cantidades acordadas por la Asamblea General, de acuerdo con lo establecido en el artículo 19 de los mismos, en el caso de efectuarse la admisión con posterioridad a la constitución de la Sociedad.

### Artículo 8.- Procedimiento de admisión.

1. El interesado deberá presentar su solicitud de ingreso por escrito al órgano de administración, con justificación de la situación que le da derecho conforme a estos Estatutos a formar parte de la Cooperativa.

Las decisiones sobre la admisión de los socios corresponderán al órgano de administración, quien en el plazo máximo de cuarenta y cinco días, a contar desde la recepción de la solicitud de ingreso, decidirá y comunicará, también por escrito, al peticionario el acuerdo de admisión o 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 resolución expresa, se entenderá aprobada la admisión.

2. El acuerdo denegatorio podrá ser recurrido por el solicitante ante la primera Asamblea General que se celebre en el plazo de treinta días, contados desde la notificación del mismo.

3. El acuerdo de admisión podrá ser recurrido ante la primera Asamblea General que se celebre, a instancia del Interventor o del diez por ciento de los socios, en el plazo de treinta días desde la publicación interna o notificación del acuerdo de admisión o desde que haya transcurrido, sin resolución expresa del órgano de administración, el plazo de cuarenta y cinco días.

4. Los recursos a que se refieren los dos números anteriores deberán ser resueltos por la primera Asamblea General que se celebre, por votación secreta; en ambos supuestos será preceptiva la audiencia previa del interesado.

5. La adquisición de la condición de socio quedará en suspenso hasta que haya transcurrido el plazo para recurrir la admisión o, si ésta fuera recurrida, hasta que resuelva la primera Asamblea General que se celebre, por votación secreta. Será preceptiva la audiencia previa del interesado.

### Artículo 9.- Obligaciones de los socios.

Los socios estarán obligados a:

1. Asistir a las reuniones de la Asamblea General y de los demás órganos colegiados a los que fuesen convocados, salvo causa justificada, y acatar los acuerdos válidamente adoptados por los mismos.

2. 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 o establecidas en las Normas de la Promoción (Reglamento de Régimen Interno) y en los contratos de incorporación a la misma. Asimismo, deberá cumplir sus obligaciones económicas con puntualidad.

3. Guardar secreto sobre actividades y datos de la Cooperativa, cuando su divulgación pueda perjudicar los intereses sociales.
4. 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 órgano de administración, que dará cuenta a la primera Asamblea que se celebre para su ratificación, si procediese.
5. Aceptar los cargos y funciones que le sean encomendados, salvo justa causa de excusa.
6. No prevalerse de la condición de socio para desarrollar actividades especulativas o contrarias a las leyes.
7. Comportarse con la debida consideración en sus relaciones con los demás socios, con los empleados de la Cooperativa o con los que en cada momento ostenten en la misma, cargos de administración, de representación, y de fiscalización económico-contable.
8. No manifestarse públicamente en términos que impliquen deliberado desprestigio social de la Cooperativa o del cooperativismo en general.
9. Participar en las actividades de formación y promoción cooperativa.
10. Efectuar el desembolso de las aportaciones al capital social y, en su caso, de las cuotas en la forma y plazos previstos.
11. Cumplir los demás deberes que resulten de preceptos legales y de estos Estatutos.
12. El socio que se incorpore a la Cooperativa para una promoción determinada, se compromete a cumplir las normas de la promoción, los acuerdos de los órganos sociales y el plan de financiación.

**Artículo 10.- Derechos de los socios.**

Los socios tendrán derecho a:

1. Elegir y ser elegidos para los cargos de los órganos de la Sociedad.
2. Formular propuestas y participar con su voz y voto en la adopción de acuerdos por la Asamblea General y demás órganos sociales de que forman parte.
3. Recibir información en los términos previstos por el artículo 11 de estos Estatutos.
4. Participar en las actividades y servicios que desarrolla la Cooperativa, para el cumplimiento de su fin social, sin ninguna discriminación o restricción arbitraria.
5. El retorno cooperativo, en su caso.
6. La actualización y liquidación, cuando proceda, de sus aportaciones al capital social.
7. Votar por sí o a través de representante, según lo establecido en el artículo 43 de estos Estatutos.
8. Cualesquiera otros derechos reconocidos por la LCCM, los presentes Estatutos, el Reglamento de Régimen Interno, en su caso, y los acuerdos de la Asamblea General.

**Artículo 11.- Derecho de información.**

1. Todo socio podrá ejercer el derecho de información en los términos previstos en la LCCM, en estos Estatutos o en los acuerdos de la Asamblea General.
2. El socio tendrá derecho, como mínimo, a:
  - a) Recibir copia de los Estatutos y del Reglamento de Régimen interno si existiera y de sus modificaciones, con mención expresa del momento de entrada en vigor de éstas, así como de cualquier otro acuerdo de la Asamblea General relativo a las obligaciones y derechos del socio, y en particular una copia de la póliza del seguro de cantidades anticipadas que se hubieran suscrito y del certificado de su inclusión.
  - b) Examinar en el domicilio social y en el plazo que medie entre la convocatoria de la Asamblea y su celebración, los documentos que vayan a ser sometidos a la misma y en particular las cuentas anuales y el informe del Interventor o, en su caso, de los auditores. Los socios que lo soliciten por escrito, tendrán derecho a recibir copia de estos documentos, (o extracto de los mismos en supuestos que por volumen no sea posible (Proyectos de Edificación,...)) con antelación a la celebración de la Asamblea, conforme a lo previsto en la Ley y en estos Estatutos.  
  
En la convocatoria de la Asamblea General deberá manifestarse expresamente el derecho de cualquier socio a recibir gratuitamente los documentos antes reseñados, así como de la memoria escrita de las actividades de la Cooperativa.  
  
En el supuesto de que la Cooperativa tenga más de cien socios domiciliados en varios municipios, se podrá establecer la obligación de los mismos de contribuir a sufragar hasta el cuarenta por ciento de los gastos, o bien cargar todos los gastos a la Reserva de educación y promoción.
  - c) Solicitar por escrito, con anterioridad a la celebración de la Asamblea, o verbalmente en el transcurso de la misma, la ampliación de cuanta información considere necesaria en relación a los puntos contenidos en el orden del día. El órgano de administración no podrá negar las informaciones solicitadas, salvo que su difusión

ponga en grave peligro los intereses de la Cooperativa o cuando la petición constituya obstrucción reiterada o abuso manifiesto por parte de los socios solicitantes. (Cuando por motivo del volumen de la documentación solicitada (Proyectos de Edificación, etc.) no sea posible la entrega de dicha documentación, se entregará en su caso extracto de la misma).

La Asamblea General, mediante votación secreta, podrá ordenar al órgano de administración suministrar la información requerida, concediéndole un plazo de treinta días para ello cuando así lo exija la complejidad de lo solicitado.

- d) Solicitar por escrito y recibir información sobre la marcha de la Cooperativa, y en particular sobre la que afecte a sus derechos económicos o sociales. En este supuesto, el órgano de administración deberá facilitar la información solicitada en el plazo de treinta días o, si considera que es de interés general, en la Asamblea más próxima a celebrar, incluyéndola en el orden del día.
- e) Solicitar copia del acta de las Asambleas Generales. (Dicha copia no incluirá en ningún caso los anexos que determinen el listado de socios asistentes, y/o los documentos que representen las representaciones. El Órgano de Administración determinará libremente si se entrega o no, copia del resto de documentos incorporados como anexo al Acta de la Asamblea o, en su caso, Junta de Fase).
- f) Examinar el Libro de Registro de Socios y el de Actas de las Asambleas Generales.

En aplicación de lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal, los socios que soliciten el acceso al Libro de Registro de Socios no podrán, en ningún caso, utilizar cualquier medio para copiar, fotocopiar, fotografiar, etc. dicho libro, ni los datos contenidos en el mismo. Tampoco podrán, en ningún caso, utilizar cualquier medio para copiar, fotocopiar, fotografiar, etc. los anexos que determinen el listado de socios asistentes, y/o los documentos que acrediten las representaciones establecidas en su caso en el Acta de la Asamblea General.

3. Los socios que representen más del diez por ciento de todos ellos o cien socios podrán solicitar por escrito cualquier otra información, que deberá ser facilitada por el órgano de administración, salvo que aprecie el grave peligro a que se refiere el apartado c) del número anterior, dentro de los treinta días siguientes o durante la primera Asamblea General que se celebre.

4. El Órgano de Administración podrá permitir que los socios consulten en la sede social la documentación general de la Sociedad, sin que en ningún caso se pueda proporcionar copia o fotocopia de la misma.

5. Se aplicarán las medidas de tutela judicial previstas en la legislación del Estado.

#### Artículo 12.- Garantías de participación, información y control.

Como garantías o medidas de participación, información y control efectivo por parte de los socios, se establecen las siguientes:

a) Cuenta especial y seguro de caución/aval.- Las cantidades que los socios anticipen a cuenta del coste de la vivienda, incluidos los referidos a los gastos correspondientes a la adquisición de los terrenos y, en su caso, los costes de urbanización, se ingresarán en una cuenta especial de la promoción, de la que únicamente se puede disponer para atender los gastos de la misma o la devolución de las cantidades aportadas a los socios adscritos a la promoción que causen baja en la cooperativa. Mientras no sea posible contratar el seguro/constituir el aval establecido en la Ley 57/1968 de 27 de julio por la que se regula la Percepción de Cantidades Anticipadas en la Construcción y Venta de Viviendas, en relación con la Disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, la cooperativa garantizará el uso correcto de las cantidades anticipadas por los socios, conforme a su fin legal y contractual, bien mediante garantía de la entidad financiera en la que esté abierta la cuenta especial, bien mediante un seguro de caución de los previstos en la normativa general de seguros, con la previsión en ambos casos de indemnizar al socio en el supuesto de uso incorrecto de la misma; los costes originados por estas medidas de garantía tendrán la consideración de gastos de la promoción.

Una vez que la cooperativa, conforme a la legislación urbanística, sea titular del derecho a iniciar la edificación de la promoción y se puedan prever en consecuencia, las fechas de iniciación y terminación de las obras así como la fecha de obtención de las cédulas de habitabilidad, y, en todo caso, una vez que obtenga la licencia de obra, la cooperativa deberá suscribir el seguro/aval previsto en la referida Ley 57/1968 de 27 de julio, en relación con la Disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, seguro/aval que garantizará que todas las cantidades aportadas por los socios destinadas a la promoción de sus viviendas y locales, incluidas las destinadas a la adquisición de los terrenos y los gastos de urbanización, serán devueltas al socio junto con los intereses legales del dinero, en los supuestos de que la construcción, por cualquier causa no se inicie o no llegue a buen fin, en los plazos previstos.

La cooperativa y en su caso la gestora que pudiera tener contratada, deberán especialmente informar a quienes pretendan ingresar en la misma como socios de la etapa en que se encuentra la cooperativa y del seguro/aval que esté contratado o en trámite inmediato de contratación.

b) Un número de socios que represente al menos el cuarenta y cinco por ciento del total de los existentes en la Cooperativa podrá solicitar motivadamente, con cargo a la Cooperativa y una vez al año, informe de consultores externos en las áreas urbanística, financiera, jurídica, cooperativa, o cualquier otra relevante para el mejor desarrollo del objeto social de la entidad. Tales expertos no podrán ser socios, ni estar vinculados en forma alguna, directa o indirecta, con los cooperadores, ni con los administradores

independientes, auditores o apoderados, gestores y profesionales con los que la Cooperativa haya contratado cualesquiera prestaciones o servicios necesarios para la promoción e individualización de las viviendas.

c) Cuando la Cooperativa alcance la cifra de cien socios o más, sin llegar a los doscientos, se establecerá un Comité, que asumirá las funciones siguientes:

- Vigilancia del estado de la tesorería de la Cooperativa, y
- seguimiento de la correcta ejecución de las obras.

El Comité estará formado por tres socios que se hallen al corriente de sus obligaciones económicas y que no estén incurso en ningún expediente sancionador. Serán elegidos por la Asamblea General, previa inclusión en el orden del día, en votación secreta y por el mayor número de votos.

Cuando la Cooperativa tenga doscientos o más socios, se establecerán en la misma forma regulada en el párrafo anterior, sendos Comités, Financiero y de Obras, para el seguimiento de las actividades de la Cooperativa en ambas vertientes.

En ambos casos, los criterios de los Comités, si están respaldados por los Interventores y por el experto correspondiente de los mencionados en el apartado anterior, deberán ser seguidos por el órgano de administración, salvo que los considere lesivos para la Cooperativa. En este último caso, deberá el órgano de administración convocar inmediatamente Asamblea General, la cual adoptará el acuerdo dirimente.

d) En el supuesto de que la Cooperativa se acoja a la posibilidad prevista en el artículo 115 de la LCCM, y, en su virtud, quiera desarrollar más de una fase, bloque o promoción, por acuerdo del órgano de administración, deberá éste indicar en el municipio donde actúe la entidad en cada una de las mismas, acuerdo que será ratificado en la primera Asamblea General que se celebre, e inscrito en el Registro de Cooperativas.

#### Artículo 13.- Baja del socio. Clases, procedimientos y efectos.

El socio podrá causar baja en la Cooperativa de las formas y de acuerdo con los procedimientos que a continuación se establecen.

##### A) Baja voluntaria.

1. El socio podrá darse de baja voluntariamente en todo momento, mediante preaviso por escrito al órgano de administración, en el plazo de tres meses.

El incumplimiento de este plazo de preaviso podrá dar lugar a exigir al socio el cumplimiento de las actividades y servicios cooperativos en los términos en que venía obligado y, en su caso, la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.

2. Se considerará como baja voluntaria no justificada:

- Cuando el socio incumpla el plazo de preaviso establecido en el número 1 anterior, salvo que el órgano de administración, atendiendo a las circunstancias del caso, acordara motivadamente que es justificada.
- Cuando el socio incumpla las obligaciones establecidas en la Ley, en estos Estatutos, en las normas de la promoción o en el contrato de incorporación a la misma, en forma que perjudique gravemente los intereses de la Cooperativa.

3. Se considerará justificada la baja voluntaria del socio en los casos en que se produzca la prórroga de la actividad de la Cooperativa, su fusión o escisión, el cambio de clase o la alteración sustancial del objeto social de aquélla, la exigencia de nuevas aportaciones obligatorias al capital, o de cargas u obligaciones extraestatutarias y gravemente onerosas, la agravación del régimen de responsabilidad de los socios, de su participación en la actividad cooperativizada, o en los demás supuestos contemplados en la LCCM, siempre que el socio haya votado en contra del acuerdo correspondiente y que exprese su disconformidad en la forma y plazo señalados en los párrafos siguientes.

Los acuerdos de fusión y escisión y los que conlleven modificaciones estatutarias ocasionadas por los casos antedichos y que den lugar al derecho de baja justificada, serán comunicadas por correo certificado a cada uno de los socios que hayan votado en contra, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de adopción del acuerdo.

El derecho de baja justificada podrá ejercitarse, mediante escrito enviado al órgano de administración por correo certificado, en tanto no transcurra un mes contado desde la recepción de la comunicación; pero si todos los socios hubieran estado presentes o representados en la Asamblea, aunque no todos hubieran votado a favor, el plazo de un mes empezará a contar desde el día siguiente al de adopción del acuerdo.

##### B) Baja obligatoria.

1. El socio causará baja obligatoria en la Cooperativa cuando pierda los requisitos exigidos por la Ley o por estos Estatutos para formar parte de la misma. Dicha baja se considerará justificada, salvo que la pérdida de los citados requisitos sea consecuencia del deliberado propósito del socio de incumplir o eludir sus obligaciones con la Cooperativa o de beneficiarse indebidamente con su baja obligatoria, en cuyo caso se considerará, pues, no justificada.

2. La baja obligatoria será acordada de oficio, previa audiencia del interesado, por el órgano de administración a petición de cualquier socio o del propio afectado. En este último caso podrá prescindirse de la audiencia si el acuerdo se basa sólo en la solicitud presentada por el mismo interesado.

Artes  
Artes

[Handwritten signature]

3. El acuerdo del órgano de administración no será ejecutivo hasta que sea notificada la ratificación de la baja por la Asamblea General, o haya transcurrido el plazo para recurrir ante dicho órgano. El socio conservará su derecho de voto en la Asamblea General mientras el acuerdo no sea ejecutivo.

**C) Baja por finalización de fase o promoción.**

Cuando concluya la recepción definitiva de las obras de una fase o promoción, los socios adscritos a la misma tendrán derecho a solicitar del órgano de administración la adjudicación de las viviendas y a causar baja voluntaria justificada en la Cooperativa, con un preaviso no superior a tres meses, siempre que estén al día en todos sus compromisos y obligaciones, tanto los específicos de la fase o promoción como la parte proporcional de las cargas comunes que les sean imputables, de acuerdo con estos Estatutos, las Normas de la Promoción, el contrato de incorporación a la misma y el Reglamento de Régimen Interno, si lo hubiera.

En cualquier caso, si concurren las mismas circunstancias indicadas en el párrafo anterior, por haber finalizado la fase o promoción a la que los socios están adscritos, el órgano de administración podrá promover la baja obligatoria justificada de los mismos, conforme a lo establecido en el apartado B) anterior.

**D) Procedimiento de las bajas voluntaria y obligatoria.**

El socio disconforme con el acuerdo del órgano de administración sobre la calificación o efectos de su baja, sea voluntaria u obligatoria, podrá recurrir en el plazo de dos meses desde la notificación de dicho acuerdo ante la Asamblea General. El recurso ante la misma deberá incluirse como punto del orden del día de la primera que se convoque y se resolverá por votación secreta, previa audiencia del interesado. Transcurrido dicho plazo, sin haber resuelto y notificado, se entenderá que el recurso ha sido estimado.

El acuerdo del órgano de administración sobre la calificación y efectos de las bajas voluntaria u obligatoria, una vez ratificado por la Asamblea General, podrá ser impugnado por el socio en el plazo de dos meses desde su notificación, por el cauce procesal a que se refiere el artículo 45 de estos Estatutos.

**E) Baja por expulsión, procedimiento y efectos.**

La expulsión del socio sólo podrá ser acordada por falta muy grave, tipificada en estos Estatutos, en su artículo 15, mediante expediente instruido al efecto por el Órgano de Administración de la Cooperativa.

Contra el acuerdo de expulsión, el socio podrá recurrir en el plazo de dos meses desde la notificación del mismo ante la Asamblea General.

El recurso deberá ser resuelto por la Asamblea General. El recurso ante la misma deberá incluirse como punto del orden del día de la primera que se convoque y se resolverá por votación secreta, previa audiencia del interesado. Transcurrido dicho plazo sin haber resuelto y notificado, se entenderá que el recurso ha sido estimado.

El acuerdo del órgano de administración será ejecutivo desde que sea notificada la ratificación de la expulsión por la Asamblea General, o haya transcurrido el plazo para recurrir ante dicho órgano.

El socio conservará todos sus derechos y obligaciones mientras el acuerdo no sea ejecutivo, sin perjuicio de lo previsto como sanción por falta muy grave en el Artículo 15 de estos Estatutos.

El acuerdo de expulsión, una vez ratificado por la Asamblea General, podrá ser impugnado por el socio en el plazo de dos meses desde su notificación, por el cauce procesal a que se refiere el artículo 45 de estos Estatutos para la impugnación de acuerdos asamblearios.

**F) Baja por fallecimiento del socio.**

En caso de fallecimiento del socio se estará a lo dispuesto en los artículos 14.3 y 24.1 b) de estos Estatutos.

**Artículo 14.- Consecuencias de la baja.**

1. El socio que causa baja en la Cooperativa o sus causahabientes tienen derecho a exigir el reembolso de sus aportaciones al capital social, tanto el actualizado de las obligatorias como el de las voluntarias, así como el de las cantidades entregadas para financiar el pago de las viviendas y/o locales, a que se refiere el artículo 23.1 de estos Estatutos, incluyéndose en el cómputo el Fondo de retorno y la Reserva voluntaria repartibles, a que hacen mención, respectivamente, los artículos 28.3 c) y 31 de estos Estatutos, si los hubiere.

La liquidación de estas aportaciones y cantidades se hará según el balance de situación correspondiente al semestre en el que se produzca la baja.

2. Sobre la cuantía de las aportaciones obligatorias del socio que causa baja, el órgano de administración podrá acordar unas deducciones del treinta por ciento en caso de baja por expulsión y del veinte en caso de baja no justificada o de baja durante el período de permanencia mínima, en su caso, deducciones que no se practicarán en el caso de baja justificada.

Asimismo, sobre la cuantía de las cantidades entregadas por el socio para financiar el pago de la vivienda y/o local, el órgano de administración, en el caso de baja del mismo, podrá acordar unas deducciones de cinco por ciento, que tampoco se efectuarán cuando la baja es justificada. Dichas deducciones se practicarán sin perjuicio de que la Cooperativa exija al socio el cumplimiento de las actividades y servicios cooperativos en los términos en que venía obligado y, en su caso, la correspondiente indemnización de daños y perjuicios, por incumplimiento del plazo mínimo de preaviso del artículo 13 A) 1 de estos Estatutos.

*Manuel*

*Angelita*

*[Signature]*

3. El plazo de reembolso de las referidas aportaciones y cantidades no podrá exceder de cinco años en caso de expulsión y de tres en el supuesto de otras bajas, que de ser justificadas, el plazo máximo para su devolución sería de dieciocho meses, plazo que, asimismo, se reducirá a un año en favor de los herederos o legatarios del socio fallecido.

No obstante, tanto las aportaciones al capital social como las cantidades entregadas para financiar las viviendas y/o locales deberán reembolsarse al socio en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio o por un tercero cuya subrogación en la posición de aquél sea válida.

4. En caso de aplazamiento de las aportaciones y cantidades a reembolsar, las mismas darán derecho a percibir el interés legal del dinero, que deberá abonarse anualmente junto con, al menos, una parte proporcional de la cantidad total a reembolsar.

5. Las aportaciones voluntarias se reembolsarán en las condiciones que determine el acuerdo que aprobó su emisión o transformación, y su cuantía será determinada con efectos al cierre del ejercicio social en el curso del cual hubiere nacido el derecho al reembolso, no siéndoles aplicables en ningún caso las deducciones establecidas para las aportaciones obligatorias en el número 2 de este artículo.

6. Los socios a quienes al causar baja se reembolsen todas o parte de las aportaciones al capital, responderán por el importe reembolsado y, durante un plazo de cinco años, de las deudas contraídas por la Cooperativa con anterioridad a la fecha en la que nace su derecho al reembolso, en el caso de que el patrimonio social sea insuficiente para hacer frente a ellas.

No habrá lugar a la responsabilidad a que se refiere el apartado anterior si, al acordarse el reembolso, se dotara una Reserva por un importe igual al percibido por los socios en concepto de reembolso de sus aportaciones a capital. Esta Reserva será indisponible hasta que transcurran cinco años, salvo que hubieren sido satisfechas todas las deudas sociales contraídas con anterioridad a la fecha de reembolso.

#### Artículo 15.- Faltas y sanciones.

1. Solamente podrán imponerse a los socios las sanciones que estén establecidas en estos Estatutos por la comisión de las faltas previamente tipificadas en los mismos.

##### FALTAS.

Las faltas cometidas por los socios, atendiendo a su importancia, trascendencia e intencionalidad se clasificarán como muy graves, graves y leves.

Las infracciones leves prescriben a los dos meses, las graves a los cuatro meses, y las muy graves a los seis meses. El plazo de prescripción empieza a contar el día en que el órgano de administración tenga conocimiento de la presunta infracción y, en cualquier caso, a los doce meses de haber sido cometida. El plazo se interrumpe al incoarse el procedimiento sancionador, y corre de nuevo si en el plazo de cuatro meses, salvo en el caso de expulsión, no se dicta y notifica la resolución.

##### Son faltas muy graves:

- a) El fraude en las aportaciones al capital y en las cantidades entregadas para la financiación de las viviendas y/o locales, el fraude o la ocultación de datos relevantes, respecto de las condiciones y requisitos para ser socio o para recibir las prestaciones y servicios cooperativizados, así como la manifiesta desconsideración a los rectores, representantes o empleados de la Entidad, que perjudiquen los intereses materiales o el prestigio social de la misma.
- b) La falsificación de documentos, firmas, estampillas, sellos, marcas, claves o datos análogos relevantes para la relación de la Cooperativa con sus socios o con terceros.
- c) La no participación en las actividades económicas de la cooperativa, según lo establecido al respecto en el artículo 9.2 de estos Estatutos.
- d) Violar secretos de la Cooperativa que perjudiquen gravemente los intereses de la misma.
- e) La usurpación de funciones del órgano de administración, de los Interventores o de cualquiera de sus miembros.
- f) El incumplimiento de las obligaciones económicas con la Cooperativa, por impago de cuotas o de aportaciones al capital social, por falta de entrega de las cantidades para financiar la adquisición de las viviendas y/o locales, o para amortizar préstamos e intereses de los mismos.
- g) Prevalerse de la condición de socio para desarrollar actividades especulativas o contrarias a las Leyes.
- h) El incumplimiento de los Acuerdos adoptados por la Asamblea General y/o el Órgano de Administración.
- i) El incumplimiento de las obligaciones contenidas, en su caso, en el Reglamento de Régimen Interno, en los Estatutos, y/o de las condiciones de acceso en el caso de que la Promoción este sometida a algún régimen de protección, y/o de las obligaciones contractuales asumidas por el socio con la Cooperativa.
- j) La acumulación en un periodo de dos años de dos faltas calificadas como graves.

##### 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 cinco últimos años.
- b) Los malos tratos de palabra o de obra a otros socios de la Cooperativa con ocasión de reuniones de los órganos sociales, o de la realización de trabajos, actividades u operaciones precisas para el desarrollo del objeto social.
- c) La obstrucción reiterada o abuso manifiesto.
- d) Los comentarios considerados ofensivos a juicio del Órgano de Administración, hacia otros socios y proveedores de servicios de la cooperativa, vertidos en foros públicos como páginas web, redes sociales, o cualquier otro medio de comunicación público.
- e) La acumulación en un período de dos años de dos faltas calificadas como leves.

Son faltas leves:

- a) La falta de asistencia no justificada a las sesiones de la Asamblea General, o en su caso, de las Juntas Preparatorias o de las Juntas Especiales a las que el socio fuese convocado en debida forma.
- b) La falta de consideración o respeto para con otro socio o socios en actos sociales que hubiese motivado la queja del ofendido, ante el órgano de administración.
- c) 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.
- d) No observar debidamente las instrucciones dictadas por los órganos competentes para el buen orden y desarrollo de las operaciones y actividades de la Cooperativa.

#### SANCIONES:

Por faltas leves: amonestación verbal o por escrito, y/o multa de treinta euros a sesenta euros.

Por faltas graves: multa de sesenta euros con un céntimo de euro a trescientos euros, y/o privación durante un año como máximo de los servicios asistenciales que con cargo a la Reserva de educación y promoción hubiese establecido la Cooperativa en favor de sus socios.

Por faltas muy graves: multa de trescientos euros con un céntimo de euro a novecientos dos euros; expulsión o suspensión de todos o algunos de los derechos siguientes: asistencia, voz y voto en las Asambleas Generales; ser elector y elegible para los cargos sociales; utilizar los servicios de la Cooperativa; ser cesionario de la parte social de otro socio.

La sanción suspensiva de derechos sólo se podrá imponer por la comisión de aquellas infracciones muy graves que consisten precisamente en que el socio está a descubierto en sus obligaciones económicas o que no participa en las actividades y servicios cooperativos en los términos previstos en el artículo 9.2 de estos Estatutos.

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

#### Órganos sociales competentes y procedimiento.

La facultad sancionadora es competencia indelegable del Órgano de Administración.

En todo caso, será preceptiva la audiencia previa del interesado, si bien sólo en el caso de sanciones por faltas graves y muy graves será imprescindible la instrucción de un expediente al efecto.

El acuerdo de sanción es recurrible ante la Asamblea General en el plazo de treinta días desde la notificación de la sanción; en el caso de expulsión, dicho plazo será de dos meses, como máximo.

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 interesado. Transcurrido dicho plazo sin haber resuelto y notificado, se entenderá que el recurso ha sido estimado.

El acuerdo confirmatorio de la sanción podrá ser impugnado, en el plazo dos meses desde su notificación, por el cauce procesal a que se refiere el artículo 45 de estos Estatutos para la impugnación de los acuerdos asamblearios.

En el caso de expulsión del socio, se estará a lo dispuesto en el artículo 13 E) de estos Estatutos.

### CAPÍTULO III

#### RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA COOPERATIVA

##### Artículo 16.- Responsabilidad.

1. La Cooperativa responderá de sus deudas con todo su patrimonio presente y futuro, excepto el correspondiente a la Reserva de educación y promoción cooperativa, que sólo responderá de las obligaciones estipuladas para el cumplimiento de sus fines.

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



**Artículo 17.- El capital social. Aportaciones iniciales dinerarias y no dinerarias; suscripción y desembolso.**

1. El capital social estará constituido por las aportaciones obligatorias y voluntarias de sus socios que se acreditarán mediante títulos nominativos, de numeración correlativa, y autorizados con la firma del Presidente y del Secretario de la entidad.

Las aportaciones obligatorias estarán representadas en títulos nominativos de un valor de MIL EUROS (1.000€) cada uno, debiendo cada socio poseer y, por lo tanto suscribir, al menos, como aportación obligatoria mínima para adquirir la condición de tal, un título, cuyo desembolso se hará en su totalidad, previamente al acto de otorgamiento de la escritura de constitución de la Cooperativa.

En todo caso, cada título expresará necesariamente:

- a) La denominación de la Cooperativa, la fecha de constitución y su número de inscripción en el Registro de Cooperativas.
- b) El nombre del titular.
- c) El valor nominal, el importe desembolsado y, en su caso, la fecha y cuantía de los sucesivos desembolsos.
- d) Las actualizaciones, en su caso.

Las aportaciones voluntarias, se acreditarán igualmente, mediante títulos nominativos, cada uno de los cuales expresará, además de los datos establecidos para las aportaciones obligatorias, la fecha del acuerdo de emisión y la retribución o tipo de interés fijado.

El importe total de las aportaciones de cada socio en el capital social no podrá exceder del cuarenta y cinco por ciento del mismo.

Las aportaciones dinerarias se realizarán en moneda de curso legal.

2. Si lo autoriza la Asamblea General las aportaciones también podrán ser no dinerarias, consistentes en bienes y derechos evaluables económicamente por el órgano de administración, quien responderá, durante cinco años frente a la Cooperativa y frente a los acreedores sociales, de la realidad de las aportaciones así como del valor que se les haya asignado.

Pero si dicha valoración hubiese sido realizada por un/los experto/s independiente/s designado/s por el propio Órgano de Administración, éste quedará exento de responsabilidad. En todo caso, la valoración de las aportaciones no dinerarias habrá de ser ratificada por la primera Asamblea General que se celebre.

Las aportaciones no dinerarias deberán estar íntegramente desembolsadas.

3. El socio que incumpla la obligación de desembolsar, tanto las aportaciones dinerarias como las no dinerarias, en los plazos previstos, incurrirá en mora por el solo vencimiento del plazo, y a partir de ese momento será suspendido de todos sus derechos hasta que normalice su situación con la Cooperativa, debiendo abonarle el interés legal por la cantidad adeudada y resarcirle por los daños y perjuicios causados por la morosidad. Y si no realizase el desembolso en el plazo fijado para dicha normalización, podrá ser, o dado de baja obligatoria en la Sociedad en el caso de tratarse de la aportación obligatoria mínima para ser socio, o expulsado de la misma en los demás supuestos. En todo caso, la Cooperativa podrá proceder judicialmente contra el socio moroso.

**Artículo 18.- El capital social mínimo.**

El capital social mínimo con que puede constituirse y funcionar la Cooperativa se fija en TRES MIL EUROS (3.000€).

**Artículo 19.- Aportaciones de los nuevos socios.**

1. El importe de las aportaciones obligatorias de los socios que ingresen con posterioridad a la constitución de la Cooperativa no podrá ser inferior a la cantidad establecida como aportación obligatoria mínima en el artículo 17.1 de estos Estatutos, ni superior al importe de las obligatorias exigibles en ese momento, actualizadas según el IPC.

2. El desembolso de las aportaciones por los nuevos socios se efectuará en las mismas condiciones que se exigieron a los ya socios, salvo que la Asamblea General establezca motivadamente condiciones más favorables para los nuevos.

3. También podrá exigirse al nuevo socio, en el momento del ingreso, que abone la cuota de ingreso, si ésta se hubiera establecido de acuerdo con el primer párrafo del número 3 del artículo 23 de estos Estatutos.

**Artículo 20.- Nuevas aportaciones obligatorias y voluntarias al capital social.**

1. La Asamblea General, por una mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados, podrá imponer en cualquier momento nuevas aportaciones obligatorias, señalando las condiciones de suscripción y plazos de desembolso. En este caso, cada socio podrá imputar las aportaciones voluntarias que tenga suscritas al cumplimiento de esta nueva obligación.

El socio disconforme con dicho acuerdo, podrá darse de baja voluntaria en la Cooperativa, que será considerada como justificada, siempre que haya votado en contra del mismo y exprese su disconformidad mediante escrito dirigido al órgano de administración por correo certificado dentro del plazo de un mes a contar desde la recepción del acuerdo. Si no mostrase dicha disconformidad en los términos y plazos expuestos y no realizase la suscripción y desembolso de las nuevas aportaciones obligatorias según las condiciones fijadas al adoptarse el acuerdo, el socio incurrirá en mora, y de no normalizar su situación como consecuencia de la misma será expulsado de la entidad.

2. La Asamblea General podrá acordar la emisión de títulos de aportación voluntaria, fijando las condiciones de suscripción, retribución o tipo de interés y reembolso de las mismas.

En el supuesto de que el número de solicitudes de suscripción de estas aportaciones fuera superior a las que se hubiera acordado emitir, se deberá respetar la proporcionalidad con las aportaciones al capital realizadas hasta ese momento por los socios.

#### **Artículo 21.- Remuneración de las aportaciones obligatorias.**

Las aportaciones obligatorias al capital social no darán derecho al devengo de intereses por la parte efectivamente desembolsada.

#### **Artículo 22.- Actualización de las aportaciones.**

El balance de la Cooperativa puede ser regularizado en los mismos términos y con los mismos beneficios que los previstos para las sociedades mercantiles.

La plusvalía resultante de la regularización del balance se destinará a compensar pérdidas de ejercicios anteriores, y el resto podrá destinarse, en uno o más ejercicios y por partes iguales, al incremento de la Reserva obligatoria y a la actualización del capital. Si existiera Reserva voluntaria, el reparto podrá hacerse por tercios.

La Asamblea General podrá prever la constitución de una Reserva especial que permita la actualización de las aportaciones que se restituyan a los socios. Dicha Reserva se integrará por la plusvalía resultante de la regularización y por los excedentes disponibles que se acuerde destinar a esta Reserva en cada ejercicio. La actualización de las aportaciones sociales se limitará a corregir los efectos de la inflación desde la fecha en la que fueron desembolsadas.

#### **Artículo 23.- Financiaciones que no integran el capital social.**

1. Cantidades entregadas para financiar el pago de las viviendas y/o locales.

Las cantidades entregadas por los socios en pago para financiar la adquisición de las viviendas y/o locales no integran el capital social y están sujetas a las condiciones fijadas y contratadas con la Cooperativa, según acuerde la Asamblea General.

2. Bienes, depósitos y pagos entregados para la obtención de los servicios cooperativizados.

Las entregas de bienes, depósitos para la gestión cooperativa y, en general, los pagos para la obtención de los servicios cooperativizados no forman parte del capital social ni tampoco integran el patrimonio cooperativo; son una forma de utilización por el socio de dichos servicios y están sujetos a las condiciones pactadas con la Cooperativa. Pueden transmitirse y son embargables por los acreedores personales de los socios, dejando a salvo los preferentes derechos que pudieran corresponder a la entidad.

3. Cuotas de ingreso y periódicas.

La Asamblea General, por acuerdo adoptado por mayoría de los dos tercios de los votos presentes y representados, podrá establecer las cuotas de ingreso con que el socio, independientemente de las aportaciones obligatorias preceptivas, ha de contribuir al ingreso en la Cooperativa. La cuantía de la misma no podrá ser superior al treinta por ciento del importe de las aportaciones obligatorias suscritas al capital social que se le exigen al socio para su ingreso en la entidad.

Asimismo, por igual mayoría de los dos tercios de los votos presentes y representados, la Asamblea General podrá establecer cuotas periódicas, determinando su cuantía y periodicidad.

En ningún caso dichas cuotas serán reintegrables ni podrán incorporarse al capital social el capital social. Necesariamente nutrirán la Reserva obligatoria.

4. Emisión de obligaciones.

La Cooperativa podrá, por acuerdo de la Asamblea General, emitir obligaciones cuyo régimen se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable. Queda prohibida la emisión de obligaciones convertibles en aportaciones sociales, salvo que los obligacionistas sean socios.

#### **Artículo 24.- Transmisión de las aportaciones y cantidades para la financiación de las viviendas, y/o locales, y de derechos sobre las/los mismas/os.**

1. Transmisión de las aportaciones y cantidades para la financiación de las viviendas, y/o locales

*Aranda*  
*Agüero*  
*[Signature]*

a) Por actos "inter vivos" entre los socios de la Cooperativa, dando cuenta al órgano de administración, en el plazo de quince días desde el acto de transmisión.

Podrán transmitirse las aportaciones y cantidades entregadas para financiar las viviendas, y/o locales a quienes se comprometan a solicitar su ingreso como socios, y lo obtengan, en los tres meses siguientes conforme a estos Estatutos; a un socio expectante, o a un socio de pleno derecho que siga siéndolo, cuando el transmitente pretenda causar, o haya causado, baja en la Cooperativa y todo ello observando el procedimiento y garantías estatutarias.

El socio que, tras perder los requisitos para continuar como tal, causase baja obligatoria justificada, podrá transmitir sus aportaciones a su cónyuge, ascendientes o descendientes; si son socios o adquieren tal condición conforme a la Ley y estos Estatutos, en los tres meses siguientes a la baja de aquél, suscribiendo las aportaciones obligatorias que fuesen necesarias para completar su aportación obligatoria en el capital, así como las cantidades entregadas para financiar las viviendas, y/o locales.

b) En el supuesto de sucesión "mortis causa", las aportaciones y las cantidades entregadas por el causante para la financiación de la vivienda y/o local son transferibles, si los derechohabientes adquieren la condición de socio en el plazo de seis meses contados desde el fallecimiento del causante, observándose en cuanto al trámite de la solicitud y justificación de sus derechos lo dispuesto en los artículos 6, 7 y 8 de estos Estatutos. En cualquier otro caso, tendrán derecho a la liquidación del crédito que represente la parte social transmitida, sin deducciones, y en el plazo máximo de un año, también contado desde el fallecimiento del causante, sin perjuicio del cumplimiento, por parte de los mismos, y hasta su vencimiento, de las aportaciones y de las cantidades comprometidas y formalizadas mediante efectos cambiarios.

Si los herederos fueran varios, el órgano de administración podrá exigir que el derecho a la condición de socio sea ejercitado por uno solo, con el expreso consentimiento de los demás, y si no hubiera acuerdo entre los coherederos, se procederá a abanar la liquidación, conforme se prevé en el párrafo anterior, a quienes acrediten tener derecho a ella.

## 2. Transmisión de derechos sobre las viviendas y/o locales

a) El socio que pretendiera transmitir sus derechos sobre la vivienda y/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, y de no existir, desde la entrega de la posesión de la vivienda y/o local, deberá ponerlos a disposición de la Cooperativa, la cual los ofrecerá a los socios expectantes por orden de antigüedad.

El precio de tanteo será igual a la cantidad desembolsada por el socio que transmite sus derechos sobre la vivienda y/o local, incrementada con la revalorización que haya experimentado, conforme al Índice de Precios al Consumo, durante el período comprendido entre las fechas de los distintos desembolsos parciales y la fecha de la comunicación de la intención de transmisión de los derechos de la vivienda y/o local.

Transcurridos dos meses desde que el socio puso en conocimiento del órgano de administración 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 quedará autorizado para transmitirlos, "inter vivos", a terceros no socios.

b) Si, en el supuesto a que se refiere el apartado anterior de este número 2, el socio, sin cumplimentar lo que en el mismo se establece, transmitiera a terceros sus derechos sobre la vivienda y/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, incrementado con los gastos a que se refiere el número 2 del artículo 1.518 del Código Civil. Los gastos contemplados por el número 1 del referido artículo del Código Civil serán a cargo del socio que incumplió lo establecido en el apartado anterior de este número 2.

El derecho de retracto 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.

c) Las limitaciones establecidas en los apartados anteriores 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.

## Artículo 25.- Reembolso de las aportaciones y de las cantidades para financiar la vivienda y/o local.

En cuanto al reembolso de las aportaciones y de las cantidades para financiar la vivienda y/o local, y la responsabilidad de los socios que causen baja en la Cooperativa se estará a lo establecido al respecto en el artículo 14 de estos Estatutos (Consecuencias de la baja).

## Artículo 26.- Reducción del capital social.

1. Se podrá reducir el capital social de la Cooperativa con alguna de las siguientes finalidades:

- El reembolso de las aportaciones como consecuencia de la baja del socio.
- El reembolso de las aportaciones voluntarias al capital social.
- La amortización de aportaciones al capital no desembolsadas.
- El restablecimiento del equilibrio entre capital y patrimonio de la Cooperativa, disminuido como consecuencia de pérdidas sociales no imputables a los socios.

2. La reducción del capital será obligatoria para la Cooperativa cuando las pérdidas hayan disminuido su haber social por debajo de las dos terceras partes del capital y hubiera transcurrido un ejercicio sin haberse recuperado el patrimonio. Esta reducción afectará a las aportaciones de los socios, que verán disminuido su valor nominal en proporción al capital suscrito por cada uno.

3. El capital social no podrá reducirse por debajo del capital social mínimo estipulado en el artículo 16 de estos Estatutos, salvo reducción del mismo, mediante el consiguiente acuerdo de modificación de dicho artículo.

4. Si la reducción del capital es consecuencia del reembolso a los socios de sus aportaciones, deberán respetarse las garantías previstas en el número 5 del artículo 14 de estos Estatutos. Pero además, si como consecuencia de este reembolso, el capital quedase reducido por debajo del capital mínimo fijado en el artículo 16 de estos Estatutos, el acuerdo social de modificación de esta cifra estatutaria no podrá ejecutarse si no se cumplen las siguientes garantías:

- a) El acuerdo no podrá ejecutarse hasta que transcurran tres meses desde que se notificó a los acreedores.
- b) La notificación a los acreedores se hará personalmente y si ello fuera imposible, en los términos previstos en el artículo 68 de la LCCM.
- c) Durante dicho plazo, los acreedores ordinarios podrán oponerse a la ejecución del acuerdo si sus créditos no son satisfechos o la Cooperativa no presta garantía.
- d) El balance de situación de la Cooperativa verificado por un auditor de cuentas, junto con el informe de éste demostrando la solidez económica y financiera de la Cooperativa, podrá ser considerado por el juez como garantía suficiente.

Será nula toda restitución que se realice sin respetar las anteriores exigencias.

5. Las formalidades y garantías anteriores no serán exigibles cuando la reducción del capital estatutario sea para restablecer el equilibrio entre capital y patrimonio, disminuido por pérdidas sociales. En este caso, el balance de situación que servirá de base para la adopción del acuerdo por la Asamblea General, será verificado por un auditor de cuentas, y el informe especial que emita deberá certificar la existencia de las pérdidas sociales imputables.

6. Será nulo el acuerdo de reducir el capital social mínimo estatutario por debajo de MIL OCHOCIENTOS EUROS (1800 €).

#### Artículo 27.- Determinación de los resultados del ejercicio económico.

1. La determinación de los resultados del ejercicio en la Cooperativa se llevará a cabo conforme a la normativa general contable, con las especialidades que se señalan a continuación.

2. La Cooperativa deberá distinguir claramente en la cuenta de pérdidas y ganancias entre resultados ordinarios cooperativos o propios de la actividad cooperativizada con los socios, y resultados ordinarios extracooperativos, propios de la actividad cooperativizada con no socios.

3. Para la determinación de los resultados cooperativos se considerarán como ingresos:

- a) Los obtenidos de la venta de productos y servicios de los socios y de la Cooperativa.
- b) Los obtenidos de la venta o suministro de productos y servicios a los socios.
- c) Los obtenidos de inversiones en empresas cooperativas y de economía social o en empresas participadas mayoritariamente por las mismas o cuando se trate de entidades que realicen actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a las de la propia Cooperativa, y los que se produzcan como consecuencia de una prudente y eficaz gestión de la tesorería de la Cooperativa, para la realización de la actividad cooperativizada.
- d) Las subvenciones corrientes y las de capital imputables al ejercicio económico.
- e) Las cuotas periódicas satisfechas por los socios.

4. De los ingresos ordinarios, cooperativos y extracooperativos, deberán deducirse en concepto de gasto:

- a) Los gastos específicos necesarios para la obtención de cada tipo de ingreso. A los ingresos cooperativos se les deducirá en concepto de gasto, el importe asignado a los bienes y servicios prestados por los socios a la Cooperativa.
- b) Los gastos generales necesarios para el funcionamiento de la Cooperativa.
- c) Los intereses devengados por sus socios.
- d) Las cantidades destinadas a amortizaciones.
- e) Los gastos que genere la financiación externa de la Cooperativa.
- f) Las otras deducciones que permita hacer la legislación estatal.

Los gastos señalados en los apartados b) y f) se imputarán proporcionalmente a las cifras de ingresos ordinarios cooperativos y extracooperativos.

5. De los citados ingresos, tendrán el carácter de ordinarios cooperativos los obtenidos de la actividad cooperativizada con los socios, mientras que se considerarán ordinarios extracooperativos si han sido fruto de la actividad cooperativizada con terceros no socios.



6. En la memoria anual, la Cooperativa deberá reflejar la liquidación del presupuesto de ingresos y gastos de la Reserva de educación y promoción cooperativa del ejercicio anterior, y el plan de inversiones y gastos de ésta para el ejercicio en curso.

**Artículo 28.- Distribución de beneficios y excedentes. El retorno cooperativo.**

1. Los beneficios extracooperativos y extraordinarios, una vez deducidas las pérdidas de igual procedencia de ejercicios anteriores, se destinarán a la Reserva obligatoria.

2. Los excedentes del ejercicio económico procedentes de las operaciones con los socios, y antes de la consideración del Impuesto de Sociedades, serán disponibles y se destinarán a los siguientes fines:

a) Como mínimo un 5% a la Reserva de educación y promoción cooperativa, y un 20% a la Reserva obligatoria, hasta que ésta alcance el triple del capital social al cierre del ejercicio. Una vez superada tal cifra, la Asamblea General podrá incrementar el porcentaje destinado a la Reserva de educación y promoción y reducir el correspondiente a la Reserva obligatoria, siempre que la suma de ambas sea, como mínimo, el 25% de los citados excedentes, sin perjuicio de los topes mínimos de cada uno de los fondos.

El resto de excedentes, una vez satisfechos los impuestos exigibles, se destinarán a los siguientes fines:

b) A las Reservas especiales que se hayan constituido. Cumplidos los fines para los que se constituyeron estas Reservas, o decidida su cancelación, el remanente podrá capitalizarse, aplicarse a las Reservas o ser distribuido en concepto de retornos.

c) Al incremento de la Reserva obligatoria o a la constitución de una Reserva voluntaria.

d) A su distribución a los socios trabajadores en concepto de retorno y, en su caso a los trabajadores asalariados.

e) A la retribución o devengo de intereses de las aportaciones de los asociados.

3. El retorno cooperativo, que se acreditará a los socios en proporción a las operaciones, actividades o servicios cooperativizados realizados por cada uno de ellos en la Cooperativa, se hará efectivo a los mismos, por acuerdo de la Asamblea General Ordinaria por más de la mitad de los votos presentes y representados, aplicando los criterios de reparto igualitario, proporcional a las operaciones realizadas, o mixto, bajo las siguientes modalidades:

a) Mediante su pago en efectivo en el plazo de tres meses desde la aprobación de las cuentas anuales.

b) Mediante su incorporación al capital social en aportaciones voluntarias.

c) Con la creación de un Fondo de retorno acreditado, cuya duración, retribución o interés a devengar y sistema de restitución al socio, serán las que determine la misma Asamblea que decidió esta modalidad.

**Artículo 29.- La imputación de pérdidas.**

1. Las pérdidas extracooperativas y extraordinarias se imputarán a la Reserva obligatoria o voluntaria, y si éstas fuesen insuficientes, la diferencia se recogerá en una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros beneficios, dentro del plazo máximo de siete años.

En el caso de que tuviese que reducirse el capital social en compensación de estas pérdidas, se reducirán las aportaciones de los socios en proporción al capital social suscrito por cada uno de ellos, iniciándose la imputación por las aportaciones obligatorias.

2. La compensación de las pérdidas derivadas de la actividad cooperativizada con los socios, habrá de sujetarse a las siguientes normas:

a) A la Reserva voluntaria creada para este fin, podrán imputarse la totalidad de las pérdidas.

b) A la Reserva obligatoria podrá imputarse como máximo el cincuenta por ciento de las pérdidas o el porcentaje medio de los excedentes cooperativos que se hayan destinado a las respectivas Reservas en los últimos cinco años, o desde la constitución de la cooperativa si ésta tiene menos de cinco años de antigüedad.

c) La cuantía no compensada con las Reservas se imputará a los socios en proporción a las operaciones o servicios cooperativizados realizados por cada uno de ellos con la Cooperativa. Si estas operaciones o servicios realizados fueran inferiores a los que como mínimo está obligado a realizar el socio conforme a lo establecido en estos Estatutos, la imputación de las referidas pérdidas se efectuará en proporción a la actividad cooperativizada mínima obligatoria.

3. Las pérdidas imputadas a cada socio se satisfarán de alguna de las formas siguientes:

a) Con su pago en efectivo durante el ejercicio en que se aprueban las cuentas del anterior.

b) Con cargo a los retornos que puedan corresponder al socio en los siete años siguientes, si bien deberán ser satisfechas por el mismo en el plazo de un mes si, transcurrido el período señalado, quedasen pérdidas sin compensar.

c) Con su pago mediante la reducción proporcional del importe desembolsado de las aportaciones al capital social. En este caso, el socio deberá desembolsar dicho importe en el plazo máximo de un año. En caso contrario, se aplicarán los efectos de la morosidad previstos en el artículo 17.3 de estos Estatutos.

- d) Con cargo a cualquier crédito que el socio tenga contra la Cooperativa, pudiéndolo fraccionar en los siguientes siete años.

La Asamblea General decidirá la forma en que se procederá a la satisfacción de la deuda de cada socio. En todo caso, éste podrá optar por su pago en efectivo. Si se acuerda el pago mediante la reducción de las aportaciones al capital desembolsadas, la medida afectará en primer lugar a las aportaciones voluntarias.

**Artículo 30.- La Reserva obligatoria.**

La Reserva obligatoria se destinará a la consolidación, desarrollo y garantía de la Cooperativa, y es irrepartible entre los socios, incluso en el caso de disolución de la misma.

Se destinarán obligatoriamente a esta Reserva:

- a) Las cuotas de ingreso, en su caso.
- b) El porcentaje de los excedentes disponibles que acuerde la Asamblea General, conforme a lo previsto en el número 2 del artículo 28 de estos Estatutos.
- c) Los beneficios extracooperativos y extraordinarios.
- d) La asignación que corresponda como consecuencia de la regularización del balance.
- e) Las deducciones sobre las aportaciones obligatorias en los casos de baja del socio en que aquéllas procedan.

**Artículo 31.- La Reserva voluntaria.**

1. Esta Reserva tiene como finalidad reforzar la consolidación, desarrollo y garantía de la Cooperativa. Estará integrada por excedentes no distribuidos entre los socios y será repartible en los supuestos de baja de los mismos y a la liquidación de la cooperativa.

2. La distribución de esta Reserva voluntaria entre los socios se hará en proporción a la participación media de cada uno de ellos en la actividad cooperativizada, teniendo en cuenta su período de permanencia en la Cooperativa. Quedarán excluidos de esta distribución los socios que lo hayan sido por un plazo inferior a cinco años, salvo que por la corta duración de la Cooperativa no se justifique esta exclusión.

**Artículo 32.- La Reserva de educación y promoción.**

1. La Reserva de educación y promoción se destinará a actividades que desarrollen algunos de los siguientes fines:

- a) La formación de los socios en los principios y valores cooperativos.
- b) La promoción y difusión del cooperativismo y de las relaciones intercooperativas.
- c) La promoción cultural, profesional y asistencial de sus socios, del entorno local y de la comunidad en general.
- d) El desarrollo de acciones medioambientales.

2. La dotación de la Reserva podrá ser aportada total o parcialmente a una Asociación o Federación de Cooperativas, a Cooperativas de segundo grado y a entidades públicas o privadas que tengan por objeto la realización de fines propios de esta Reserva.

3. En el informe de gestión anual, explicativo de la misma durante el ejercicio económico, se recogerán con detalle las cantidades que con cargo a dicha Reserva se han destinado a los fines de la misma, indicando la labor realizada y mencionando, en su caso, las asociaciones o entidades en general a las que se remitieron los fondos para el cumplimiento de dichos fines.

4. Necesariamente se destinará a esta Reserva:

- a) El porcentaje que establezca la Asamblea General, de conformidad con lo establecido en el artículo 28.2 a) de estos Estatutos.
- b) Las sanciones económicas que imponga la Cooperativa a sus socios.
- c) Las donaciones y ayudas recibidas para el cumplimiento de los fines de esta Reserva.

5. El importe de esta Reserva es inembargable, excepto por deudas contraídas para el cumplimiento de sus fines, e irrepartible, incluso en el caso de liquidación de la Cooperativa.

6. Excepto en el caso de que la Asamblea General haya aprobado planes plurianuales de aplicación de esta Reserva, el importe de la misma que no se haya aplicado deberá materializarse, dentro del ejercicio económico siguiente a aquél en que se dotó, en depósito, en intermediarios financieros o en valores de deuda pública, cuyos rendimientos se aplicarán al mismo fin. Dichos depósitos o valores no podrán ser pignoralos ni afectados a préstamos o cuentas de crédito. Si dicha Reserva o parte de ella, se materializase en bienes de inmovilizado, se tendrá que hacer expresa referencia, en el Registro de la Propiedad, a su carácter inembargable.

*Ana María*

*Angelina*

*[Signature]*



7. La Consejería de Empleo y Mujer, a petición de la Sociedad, podrá autorizar excepcionalmente, la aplicación de la Reserva de educación y promoción cooperativa a fines distintos de los establecidos en este artículo.

#### Artículo 33.- Ejercicio económico.

1. Anualmente, y con referencia al 31 de diciembre, quedará cerrado el ejercicio económico de la Cooperativa.
2. El órgano de administración deberá formular en el plazo máximo de tres meses, contados a partir del cierre del ejercicio económico, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación de los excedentes disponibles y de imputación de pérdidas. En cuanto a la posibilidad de formular y presentar las cuentas abreviadas, se estará a lo que al respecto prevé la legislación mercantil.
3. En el informe de gestión el órgano de administración explicará con toda claridad la marcha de la Cooperativa, las expectativas reales, el destino dado a la Reserva de educación y promoción cooperativa, las variaciones habidas en el número de socios e informará de los sucesos más relevantes ocurridos para la Cooperativa después del cierre del ejercicio económico.
4. El órgano de administración deberá poner las cuentas anuales y el informe de gestión a disposición del Interventor, si no hay obligación de auditarlas, que en el plazo de treinta días desde que aquél le hizo la entrega, deberá elaborar y remitir un informe escrito sobre los mismos. Si por imperativo legal hay obligación de auditar las cuentas, serán ellos auditores los que deban elaborar y remitir al órgano de administración un informe escrito sobre las cuentas anuales y el informe de gestión.

#### Artículo 34.- Cuentas anuales.

1. Las cuentas anuales, el informe de gestión y el informe del Interventor o, en su caso, del/los auditores, se pondrán a disposición de los socios para su información, previamente a la convocatoria de la Asamblea General Ordinaria, en que se debatirán, y, en su caso, aprobarán las mismas.
2. En tanto no se haya emitido el informe del Interventor, o transcurrido el plazo para hacerlo, no podrá ser convocada la Asamblea General a cuya aprobación deban someterse las cuentas.
3. Finalmente, transcurrido un mes desde la aprobación, por la Asamblea, de las cuentas anuales, el órgano de administración deberá presentar para su depósito en el Registro de Cooperativas, los siguientes documentos:
  - a) Certificación del acuerdo de aprobación de las cuentas anuales y de aplicación del resultado.
  - b) Un ejemplar de las cuentas anuales.
  - c) El informe de gestión formulado por el órgano de administración.
  - d) El informe del Interventor o, en su caso, del/los auditores.

Las cuentas anuales y el informe de gestión del órgano de administración deberán ir firmados por todos los miembros del mismo, señalándose expresamente, en el supuesto de la falta de la firma de alguno de ellos, la causa de dicha falta.

### CAPÍTULO IV, DOCUMENTACIÓN SOCIAL Y CONTABILIDAD

#### Artículo 35.- Documentación social

1. La Cooperativa deberá llevar, en orden y al día, los siguientes libros:
  - a) Libro Registro de socios, asociados, colaboradores y aportaciones al capital social.
  - b) Libro de Actas de la Asamblea General, de Actas del órgano de administración, de los Liquidadores, y otros órganos colegiados.
  - c) Cualesquiera otros que vengan impuestos por disposiciones legales.
2. Todos los libros sociales serán diligenciados, antes de su utilización, por el Registro de Cooperativas. También son válidos los asientos y anotaciones realizadas por procedimientos informáticos o por otros procedimientos adecuados, que posteriormente serán encuadrados correlativamente, para formar los libros obligatorios, los cuales serán legalizados antes de que transcurran los cuatro meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio.

#### Artículo 36.- Contabilidad

1. La Cooperativa deberá llevar una contabilidad ordenada y adecuada a su actividad, de acuerdo con el Código de Comercio y normativa contable, que se registrá por los principios de veracidad, claridad, exactitud, responsabilidad y secreto contable, respetando las peculiaridades de su régimen económico y financiero. Llevarán, entre otros que establezca la legislación vigente, los siguientes libros contables:
  - a) Libro de Inventarios y cuentas anuales.

- b) Libro Diario.
- d) Cualesquiera otros que vengan impuestos por disposiciones legales.

2. Los Libros de contabilidad serán diligenciados antes de su utilización, al igual que los libros a que se refiere el artículo 35 de estos Estatutos por el Registro de Cooperativas, siendo válidos también los asientos y anotaciones realizadas por procedimiento informático o por otros, que con posterioridad serán encuadrados correlativamente, para formar los Libros contables obligatorios, que serán legalizados antes de que transcurran los cuatro meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio.

**CAPÍTULO V**  
**ÓRGANOS SOCIALES**  
**SECCIÓN PRIMERA**  
**La Asamblea General**

**Artículo 37.- Composición y competencias de la Asamblea General.**

1. La Asamblea General de la Cooperativa es el órgano supremo de la expresión de la voluntad social, constituida para deliberar y adoptar acuerdos por mayoría en las materias propias de su competencia.

2. Los acuerdos de la Asamblea General obligan a todos los socios, incluso a los ausentes y disidentes.

3. Corresponde en exclusiva a la Asamblea General, con carácter indelegable, la adopción de los siguientes acuerdos:

- a) Nombramiento y revocación, por votación secreta, del Órgano de Administración, los Interventores y los liquidadores, así como el ejercicio de la acción de responsabilidad contra los mismos.
- b) Nombramiento y revocación, en su caso, de los auditores de cuentas.
- c) Examen de la gestión social y 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 al 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, salvo lo previsto para el cambio del domicilio social dentro del mismo municipio.
- g) Constitución de Cooperativas de segundo grado o de crédito, y entidades similares, así como la adhesión y separación de las mismas y la regulación, creación, modificación y extinción de Secciones dentro de la Cooperativa.
- h) Fusión, escisión, transformación, cesión global de activo y pasivo, disolución y liquidación de la Sociedad.
- i) Toda decisión que suponga una modificación sustancial en la estructura económica, organizativa o funcional de la Cooperativa. Se considerarán modificaciones sustanciales las siguientes:
  - a') Las modificaciones en la estructura económica de la Cooperativa que consistan en decisiones de disposición, formas de garantía o inversiones que afecten o supongan un volumen económico superior al cincuenta por ciento del valor del patrimonio de la misma, según el último balance aprobado en Asamblea General Ordinaria.Se entenderán comprendidas en el párrafo anterior aquellas decisiones que, sin superar individualmente el porcentaje previsto, en un período de tres meses superen el mismo.
- b') Las modificaciones de la estructura organizativa de los órganos sociales no previstas en los Estatutos, en el supuesto de que la Cooperativa no hubiera aprobado un Reglamento de Régimen Interno.
- j) Aprobación o modificación del Reglamento Interno de la Cooperativa, en su caso.
- k) Determinación de la política general de la Cooperativa.
- l) Todos los demás acuerdos en que así lo establezcan la Ley o estos Estatutos.

4. La Asamblea General podrá impartir instrucciones al Órgano de Administración o someter a autorización la adopción por dicho órgano de decisiones o acuerdos sobre determinados asuntos de especial trascendencia, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 46.2 de estos Estatutos.

Asimismo, la Asamblea podrá debatir y adoptar acuerdos sobre otros asuntos que sean de interés para la Cooperativa, que estos Estatutos no consideren competencia exclusiva de otro órgano social.

**Artículo 38.- Clases de Asambleas.**





1. Las Asambleas Generales pueden ser ordinarias y extraordinarias. La Asamblea General ordinaria tiene que reunirse una vez al año, dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio anterior, para examinar la gestión social, aprobar, si procede, las cuentas anuales y, en su caso resolver sobre la distribución de los excedentes o imputación de las pérdidas, y siempre sobre la política general. Podrá, asimismo, incluir en su orden del día cualquier otro asunto propio de competencia de la Asamblea. Todas las demás Asambleas tendrán el carácter de extraordinarias.

2. La Asamblea General tendrá el carácter de universal cuando, estando presentes o representados todos los socios, de forma espontánea o mediante convocatoria no formal, decidan constituirse en Asamblea, aprobando y firmando todos el orden del día y la lista de asistentes. Realizado esto, no será necesaria la permanencia de la totalidad de los socios para que la sesión pueda continuar y pueda tratar y decidir sobre cualquier asunto de competencia asamblearia.

**Artículo 39.- Iniciativa para promover la convocatoria.**

1. La Asamblea General podrá ser convocada por el Órgano de Administración a iniciativa propia o a petición de los interventores, de al menos un diez por ciento de los socios o de cincuenta socios, con el orden del día propuesto por los peticionarios.

2. Cuando el Órgano de Administración no convoque en el plazo legal la Asamblea General ordinaria o no atienda las peticiones antes citadas en el plazo máximo de un mes, cualquier socio, en el primer caso, o los promotores citados en el segundo caso, podrán solicitar del Juez de Primera Instancia del domicilio social que, con audiencia del órgano de administración, convoque la Asamblea designando las personas que con el carácter de Presidente y Secretario tendrán que constituir la mesa y con el orden del día solicitado.

**Artículo 40.- Forma de la convocatoria.**

1. La convocatoria de la Asamblea General podrá hacerse mediante un anuncio destacado en el domicilio social así como mediante carta certificada o con acuse de recibo, enviada al domicilio de cada socio, o por otro medio como correo electrónico que garantice su recepción, con una antelación mínima de quince días y máxima de sesenta a la fecha de celebración. Los gastos de la comunicación serán asumidos por la Cooperativa y cargados a la Reserva de educación y promoción cooperativa.

2. La convocatoria ha de expresar con claridad el orden del día con los asuntos a tratar, el lugar, el día y la hora de la reunión, en primera y segunda convocatoria, entre las cuales deberá transcurrir como mínimo media hora. Además, la convocatoria deberá hacer constar la relación completa de información o documentación que se acompaña. De forma excepcional, el Consejo Rector podrá prever en la convocatoria la asistencia de los socios por medios telemáticos, siempre que la cooperativa y los socios dispongan de los medios necesarios para hacerlo con todas las garantías.

En el supuesto en que la documentación se encuentre depositada en el domicilio social se indicará el régimen de consultas de la misma, que comprenderá el período desde la publicación de la convocatoria hasta la celebración de la Asamblea.

3. El orden del día será fijado por el Órgano de Administración, quien quedará obligado a incluir los temas solicitados por el diez por ciento o por cincuenta socios, en escrito dirigido al órgano de administración previamente a la convocatoria o dentro de los cuatro días siguientes a su publicación. En el segundo caso, el Órgano de Administración tendrá que hacer público el nuevo orden del día con una antelación mínima de siete días a la celebración de la Asamblea, en la misma forma exigida para la convocatoria y sin modificar las demás circunstancias de ésta.

4. En el orden del día se incluirá necesariamente un punto que permita a los socios hacer sugerencias y preguntas al Órgano de Administración.

5. En el caso de que en la Cooperativa se produzcan desviaciones de costes superiores al Índice de Precios al Consumo, deberán observarse las siguientes medidas de participación, información y control por parte de los socios:

a) En la convocatoria de la Asamblea que haya de debatir y en su caso, aprobar, el acuerdo al respecto, se hará constar la existencia de los correspondientes informes técnicos explicativos del origen de tales incidencias y de las alternativas para financiarlos, los cuales estarán a disposición de los socios en el domicilio social de la Cooperativa, en la forma establecida en el párrafo segundo del número 2 de este artículo.

b) En el orden día, como punto específico del mismo, deberá indicarse expresamente la existencia de desviaciones de costes superiores al Índice de Precios al Consumo.

c) Los informes técnicos emitidos al respecto deberán recoger, como contenido mínimo, los presupuestos programados inicialmente, el origen de las desviaciones producidas, la repercusión del aumento de costes y las alternativas para financiarlos.

**Artículo 41.- Constitución de la Asamblea.**

1. La Asamblea General, previamente convocada, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando asistan, presentes o representados, más de la mitad de los socios, y en segunda convocatoria, siempre que asistan un mínimo del diez por ciento de los socios o cincuenta de ellos. Cuando este previsto en la convocatoria, los socios podrán asistir a las Asambleas por medios telemáticos, siempre que la cooperativa y los socios dispongan de los medios necesarios para hacerlo con todas las garantías.

2. Podrán asistir todos los que sean socios en el momento en que sea convocada la Asamblea.

Agencia  
Madrid

3. La mesa de la Asamblea estará formada como mínimo por el Presidente y el Secretario, que serán los del Consejo Rector si existe éste, salvo conflicto de intereses. En el caso de existir Administrador único o dos Administradores, como modalidad de Administración simplificada, en cada sesión de la Asamblea, ésta elegirá a quienes actuarán como Presidente y Secretario de la mesa. En caso de ausencia del Presidente y/o Secretario, estos serán sustituidos por otros socios de la Cooperativa que realizarán esas funciones para la referida Asamblea.

4. El Secretario confeccionará la lista de asistentes, decidiendo el Presidente sobre las representaciones dudosas. En el caso de los socios que asistan telemáticamente, el Secretario deberá reconocer su identidad y expresarlo en el acta de la Asamblea, decidiendo el Presidente sobre las asistencias telemáticas dudosas. El cinco por ciento de los socios asistentes podrán designar a uno de ellos como Interventor en la confección de la lista. Seguidamente, el Presidente proclamará, si procede, la existencia de quórum y la constitución e inicio de la Asamblea. Dirigirá las deliberaciones, haciendo respetar el orden del día y el de las intervenciones solicitadas. Podrá decidir sobre la admisión de la asistencia de personas no socios cuando lo considere conveniente para la Cooperativa, excepto cuando la Asamblea lo rechace por acuerdo mayoritario, y podrá expulsar de la sesión, oída la mesa, a los asistentes que hagan obstrucción o fallen al respeto a la Asamblea o a alguno de los asistentes.

#### Artículo 42.- Adopción de acuerdos.

1. Para deliberar y tomar acuerdos sobre un asunto será indispensable que conste en el orden del día de la convocatoria o en el aprobado al inicio de la Asamblea General Universal, salvo cuando se trate de:

- Convocatoria de una nueva Asamblea General, o prórroga de la que se está celebrando.
- Verificación extraordinaria de las cuentas anuales.
- Ejercicio de la acción de responsabilidad contra los administradores, los interventores, los auditores o los liquidadores.
- Revocación de los cargos sociales antes mencionados.

2. El Presidente dará por suficientemente debatido cada asunto del orden del día y, cuando no haya asentimiento unánime a la propuesta de acuerdo hecha por la Mesa, o siempre que algún socio lo solicite, someterá el tema a votación. Esta podrá hacerse, a criterio de la Mesa, a mano alzada, mediante manifestación pública del voto, verbal o mediante tarjetas u otros documentos.

La votación será secreta en la adopción de acuerdos relativos a la elección o revocación de cargos, resolución de recursos interpuestos por socios o por aspirantes a socio contra decisiones del órgano de administración relativas a altas, bajas, efectos de las bajas o imposición de sanciones y demás supuestos establecidos en la LCCM o en estos Estatutos. Asimismo, la votación será secreta cuando así lo solicite el diez por ciento de los votos sociales presentes y representados, en cuyo caso y, como cautela para evitar abusos, sólo podrá promoverse una petición de votación secreta en cada sesión asamblearia cuando, por el número de asistentes, la densidad del orden del día o por otra causa razonable, ello resulte lo más adecuado para el desarrollo de la reunión.

3. El diez por ciento de los socios presentes y representados, o cincuenta de ellos, tendrán derecho a formular propuestas de votación sobre los puntos del orden del día o sobre los que señala el número 1 de este artículo.

4. La Asamblea General adoptará los acuerdos por más de la mitad de los votos presentes y representados, salvo que la LCCM o estos Estatutos establezcan mayorías reforzadas, que no podrán sobrepasar los dos tercios de los votos presentes y representados. Quedan exceptuados de este precepto los casos de elección de cargos, en los que será elegido el candidato que obtenga el mayor número de votos válidamente emitidos.

En todo caso, será necesaria dicha mayoría de dos tercios para la adopción de los siguientes acuerdos:

- Modificación de Estatutos.
- Fusión, escisión y transformación.
- Cesión del activo y pasivo.
- Emisión de obligaciones.
- Aprobación de nuevas aportaciones obligatorias y otras nuevas obligaciones no previstas en los Estatutos.
- Disolución voluntaria de la Cooperativa.
- El ejercicio de la acción de responsabilidad contra los miembros del órgano de administración, los interventores, los Auditores o el Comité de Recursos, así como la revocación de los mismos si no constara expresamente en el orden del día de la convocatoria.

5. Las sugerencias y preguntas de los socios se harán constar en el acta. El órgano de administración tomará nota de las primeras y responderá las preguntas en el acta o en otro caso por escrito en el plazo máximo de dos meses a quien las formule. El órgano de administración, previa petición, vendrá obligado a dar traslado de las preguntas formuladas por escrito a los demás socios.

#### Artículo 43.- Derecho de voto.

1. En la Cooperativa cada socio tiene un voto.



2. Los socios que no puedan asistir a la reunión podrán hacerse representar por otro socio para una Asamblea concreta, sin que ningún socio pueda representar a más de dos. La representación es revocable.

También podrá el socio ser representado en la Asamblea General por su cónyuge, ascendiente, descendiente o hermano, no socios, que tengan plena capacidad de obrar.

La representación se acreditará mediante un escrito firmado por el interesado y suficientemente expreso en cuanto a las facultades conferidas al representante sobre cada asunto del orden del día. En caso de duda sobre la autenticidad o amplitud de la representación, decidirá el Presidente de la Asamblea. Los documentos que acrediten las representaciones serán incorporados como anexo al Acta de la sesión.

Para facilitar la representación y evitar en lo posible la existencia de documentos de representación de contenido dudoso, el órgano de administración podrá entregar o remitir a los socios, junto con la convocatoria, un modelo uniforme de representación que podrán utilizar los interesados.

3. 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 mismo contra sanciones que le fuesen impuestas por el órgano de administración, así como en los casos en los que el acuerdo verse sobre una situación de conflicto de intereses entre él y la Cooperativa.

4. En caso de empate en las votaciones el Presidente puede ejercer el voto dirimente.

#### Artículo 44.- Acta de la Asamblea.

1. De cada sesión, el Secretario redactará un Acta, que deberá ser firmada por el Presidente y el Secretario. En todo caso deberá expresar:

- El anuncio de la convocatoria o bien el lugar, fecha y hora de la reunión, así como el orden del día de la misma.
- Si se celebra en primera o segunda convocatoria.
- Manifestación de la existencia de quórum suficiente para su válida constitución.
- Resumen de las deliberaciones sobre las propuestas sometidas a votación.
- Intervenciones que los interesados hayan solicitado que consten en acta.
- Los acuerdos tomados, indicando los términos de las votaciones y los resultados de cada una de las mismas.

Como Anexo al Acta, firmado por el Presidente y Secretario o personas que la firmen, se acompañará la lista de los socios asistentes, presentes o representados, y los documentos que acrediten la representación.

2. El acta de la Asamblea deberá ser aprobada como último punto del orden del día, salvo que sea aplazada a petición de la Mesa. En este caso, deberá aprobarse dentro del plazo de quince días, por el Presidente y dos socios, designados entre los asistentes, que no ostenten cargos sociales ni estén en conflicto de intereses o hayan sido afectados a título particular por algún acuerdo asambleario, quienes la firmarán junto con el Secretario. En los supuestos de imposibilidad manifiesta podrán firmar el Acta socios que ostenten cargos sociales.

3. El órgano de administración podrá requerir la presencia de Notario para que levante Acta de la Asamblea y estará obligado a hacerlo siempre que lo solicite al menos el diez por ciento de los socios, con siete días de antelación al previsto para la sesión. Los honorarios notariales irán a cargo de la Cooperativa. El acta notarial no se someterá a trámite de aprobación y tendrá la consideración de Acta de la Asamblea.

4. Cualquier socio podrá solicitar certificación del Acta o de los acuerdos tomados al órgano de administración, quedando éste obligado a dársela. Dicha certificación podrá ser expedida por el secretario o por cualquier miembro del órgano de administración, debiendo llevar siempre el visto bueno del Presidente.

5. El Secretario incorporará el Acta de la Asamblea al correspondiente Libro de Actas de la misma.

#### Artículo 45.- Impugnación de acuerdos de la Asamblea General.

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

2. Serán nulos los acuerdos contrarios a la Ley; los demás acuerdos a que se refiere el número anterior serán anulables.

3. No procederá la impugnación de un acuerdo que haya sido dejado sin efecto o sustituido válidamente por otro. Si fuera posible eliminar la causa de impugnación, el Juez otorgará un plazo para que pueda ser subsanada.

4. La acción de impugnación de acuerdos nulos podrá ser ejercitada por cualquier socio, miembros del órgano de administración, Interventores, miembros del Comité de Recursos, en su caso, y cualquier tercero que acredite interés legítimo, y caducará en el plazo de un año, con excepción de los acuerdos, que por causa o contenido, resulten contrarios al orden público.

5. La acción de impugnación de acuerdos anulables podrá ser ejercitada por los socios asistentes que hubieren hecho constar en el Acta de la Asamblea su oposición al acuerdo, los ausentes y los que hubiesen sido ilegítimamente privados del voto, así como por los miembros del órgano de administración o los Interventores, y caducará a los cuarenta días.

6. Los plazos de caducidad mencionados en este artículo se computarán desde la fecha de adopción del acuerdo, o, si fuera inscribible, desde la fecha de su inscripción en el Registro de Cooperativas.

7. En lo no previsto por los números anteriores de este artículo, el procedimiento de impugnación se acomodará a las normas establecidas en los artículos 118 a 121 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, en cuanto no resulten contrarias a la LCCM, con las salvedades del artículo 38.7 del mismo texto legal.

8. La sentencia estimatoria de la acción de impugnación producirá efectos frente a todos los socios, pero no afectará a los derechos adquiridos por terceros de buena fe a consecuencia del acuerdo impugnado.

En el caso de que el acuerdo impugnado estuviese inscrito en el Registro de Cooperativas, la cancelación del mismo se producirá por efecto de la mencionada sentencia.

#### Artículo 45 bis.- Promoción por fases.

1. Si por acuerdo del Consejo Rector, ratificado en la primera Asamblea General que se celebre, la Cooperativa desarrollase más de una fase, bloque o promoción, estará obligada a dotar a cada una de ellas de autonomía de gestión y de un patrimonio separado, para lo que deberá contar con una contabilidad independiente para cada fase o promoción, sin perjuicio de la general de la Cooperativa, individualizando todos los justificantes de cobros o pagos que no correspondan a créditos o deudas generales. Cada promoción o fase deberá identificarse con una denominación específica, que deberá figurar de forma clara y destacada en toda la documentación relativa a la misma, incluidos permisos o licencias administrativas y cualquier contrato celebrado con terceros. En la inscripción en el Registro de la Propiedad de los terrenos o solares a nombre de la Cooperativa se hará constar la promoción o fase a que están destinados, y si ese destino se acordase con posterioridad a su adquisición, se hará constar por nota marginal a solicitud de los representantes legales de la Cooperativa.

2. En cada fase o promoción, formada por los socios a los que se haya adjudicado vivienda y/o local en la misma, se constituirá una Junta Especial de éstos, que deliberará y tomará acuerdos sobre todos los asuntos relacionados con la fase o promoción, siempre respetando las competencias propias de la Asamblea General sobre las operaciones y compromisos comunes de la Cooperativa y sobre lo que afecte a más de un patrimonio separado o a los derechos u obligaciones de los socios no adscritos a la fase o bloque respectivo.

La convocatoria de las Juntas se hará en la misma forma que la de las Asambleas, tal y como se regula en el artículo 40 de estos Estatutos.

La constitución de cada Junta Especial se hará conforme a las normas establecidas para la Asamblea General, estando la Mesa de la misma formada por un Presidente y un Secretario elegidos, por un período de dos años, reelegibles en su caso, de entre los socios presentes, aunque también podría estar formada, si así lo deciden los socios de la fase, por el Presidente y por el Secretario del órgano de administración de la Cooperativa, si asisten a la Junta, o, en ausencia de éstos, por otros miembros de dicho órgano social.

Representando a la Junta Especial de cada fase o promoción, para asistir a la Asamblea General correspondiente, será designado, mediante votación secreta y por el mayor número de votos, un socio por cada diez viviendas de las proyectadas en dicha fase o promoción, el cual, en el supuesto de no poder asistir a la misma por causa justificada, podrá delegar su representación a otro socio representante, de acuerdo con la delegación de voto a que se refiere el artículo 43 de estos Estatutos para las Asambleas Generales.

El Acta de cada Junta Especial, que se aprobará al final de la misma, recogerá el lugar y la fecha en que se celebró, el número de socios asistentes, si fue en primera o segunda convocatoria, el número de sus representantes y el de delegaciones de voto conferidas a cada uno, en su caso, y será redactada por el Secretario de cada Junta, con el visto bueno del Presidente, y firmada por tres intervertores de Actas, elegidos en dicha Junta.

3. De las deudas de una promoción o fase responderá el patrimonio de las mismas, los socios de la fase o promoción y en último extremo el conjunto de la Cooperativa.

## SECCIÓN SEGUNDA

### El órgano de administración

#### Artículo 46.- El Consejo Rector. Naturaleza y competencias.

1. El Consejo Rector es el órgano de gobierno, gestión y representación de la Cooperativa, a quien corresponde controlar y supervisar de forma directa y permanente la gestión de la misma. Ejercerá todas las funciones y facultades que no estén expresamente atribuidas por la LCCM, o por estos Estatutos, a otros órganos sociales.

2. La representación del Consejo Rector se extenderá, en juicio o fuera de él, a todos los actos comprendidos en el objeto social de la Cooperativa. Cualquier limitación de las facultades representativas del citado órgano será ineficaz frente a terceros.

El Presidente del Consejo Rector, que lo será también de la Cooperativa, ostentará la presidencia de sus órganos y la representación legal de la misma a través del ejercicio de las facultades que le son propias o de las concretas que para su ejecución resulten de los acuerdos de la Asamblea o del propio Consejo, de acuerdo con lo dispuesto en la LCCM y

en estos Estatutos, sin perjuicio de incurrir en responsabilidad si su actuación no se ajusta a dicha normativa y a los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.

3. El Consejo Rector podrá conferir apoderamientos, así como proceder a su revocación, a cualquier persona, estableciendo las facultades representativas en la correspondiente escritura pública, que deberá ser necesariamente inscrita en el Registro de Cooperativas. No se conferirán aquellas facultades que con carácter de indelegables le hayan sido atribuidas por la LCCM o por estos Estatutos, así como aquellas que constituyan materia exclusiva de la Asamblea General, conforme a lo dispuesto en el artículo 37.3 de estos Estatutos.

4. Cuando el número de socios no sea superior a diez podrá existir un Administrador único o dos Administradores que actuarán de forma conjunta o mancomunada. A esta modalidad simplificada de Administración le serán de aplicación las siguientes reglas especiales:

El mandato de los Administrador/es será por 2 años, pudiendo ser reelegido/s.

En cada ejercicio deberán celebrarse, al menos, dos Asambleas Generales.

Cuando el número de socios supere la cifra de diez, el Administrador/es podrá/n actuar como tales hasta que concluya el Ejercicio en que se supere el umbral numérico.

**Artículo 47.- Composición del Consejo Rector. Funciones de los consejeros.**

1. El Consejo Rector se compone de tres miembros titulares, elegidos por la Asamblea General de entre los socios de la Cooperativa, en votación secreta, y por el mayor número de votos válidamente emitidos, conforme al procedimiento electoral regulado en el artículo siguiente.

2. Los cargos elegidos serán: Presidente, Secretario y Vicepresidente. Todos ellos serán designados por la Asamblea General.

Si la Cooperativa tuviera más de cincuenta trabajadores asalariados, uno de ellos formará parte como Vocal del Consejo Rector en representación de dicho colectivo, que será elegido y revocado por los trabajadores en la forma que señale la legislación estatal.

3. Les corresponden a los miembros del Consejo Rector, como funciones propias las relacionadas a continuación para cada uno de los cargos; de no existir alguno de ellos, sus funciones serán asumidas por los restantes:

**a) Al Presidente:**

- Representar a la Sociedad judicial o extrajudicialmente en toda clase de actos, negocios jurídicos, contratos, y en el ejercicio de todo tipo de acciones y de excepciones.
- Convocar y presidir las sesiones y reuniones de los órganos sociales, excepto las de los Interventores, dirigiendo los debates y cuidando bajo su responsabilidad que no se produzcan desviaciones de los mismos.
- Vigilar y procurar el cumplimiento de los acuerdos de los órganos sociales.
- Firmar con el Secretario las certificaciones, las actas de las sesiones de las Asambleas o del Consejo Rector, y demás documentos que determine éste.
- Adoptar en casos de gravedad las medidas urgentes que razonablemente estime precisas, dando cuenta inmediatamente de las mismas al Consejo Rector, quien resolverá sobre la procedencia de su ratificación, salvo que el tema afectase a la competencia de la Asamblea General, en cuyo caso podrá sólo adoptar las mínimas medidas provisionales, y deberá convocar inmediatamente a la misma para que ésta resuelva definitivamente sobre aquellas medidas provisionales.
- Realizar todas las operaciones propias del objeto social de la Entidad, siempre que no estén atribuidas por la LCCM o por estos Estatutos a otros órganos sociales.

**b) Al Vicepresidente:**

- Auxiliar al Presidente en el ejercicio de sus funciones, sustituirlo interinamente en caso de ausencia o imposibilidad ocasional de éste, y asumir las funciones propias que el mismo le hubiere delegado.

**c) Al Secretario:**

- Llevar y custodiar los Libros obligatorios de la Cooperativa.
- Redactar de forma circunstanciada las Actas de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector en que actúe como Secretario. En dichas actas se reseñarán, al menos, los datos expresados en los artículos 44 y 50 de estos Estatutos.
- Librar certificaciones autorizadas con la firma del Presidente, referentes a los Libros y documentos sociales.
- Efectuar las notificaciones que procedan de los acuerdos adoptados por la Asamblea General y por el Consejo Rector.

**d) Al Tesorero:**

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

*Aranda*

*Aguiar*

*[Signature]*

e) A los Vocales:

- Desempeñar las funciones que al efecto les confiera el Presidente, de acuerdo con las directrices fijadas por el Consejo Rector y/o por la Asamblea General.

**Artículo 48.- Elección del Consejo Rector. Procedimiento electoral.**

1. Ningún socio podrá presentarse al cargo de consejero al margen del procedimiento electoral a que se refiere el número 2 de este artículo. La presentación de candidaturas fuera del plazo previsto en el mismo será nula. Los consejeros sometidos a renovación no podrán calificar, ni decidir, sobre otros candidatos.

2. Constituida la Asamblea General, y cuando vaya a tratarse el punto del orden del día relativo a la elección de consejeros titulares y, en su caso, suplentes, la Mesa ordinaria será sustituida por una Mesa electoral formada por el socio de mayor antigüedad y el de menor antigüedad en la Cooperativa, que no sean candidatos, que actuarán como Presidente y Secretario, respectivamente. De haber varios socios en las mismas condiciones de antigüedad, se nombrarán de entre ellos por sorteo.

La Mesa dará lectura a los escritos con propuestas de candidatura recibidos hasta el momento desde el de convocatoria de la Asamblea, y abrirá un turno de palabra para que los presentes puedan proponer candidatos de manera verbal. La Mesa, a continuación, pedirá a los candidatos inicialmente propuestos que ratifiquen expresamente su postulación; si el candidato no estuviese presente, se le tendrá por ratificado si suscribió personalmente el escrito de candidatura o ha aceptado la propuesta por escrito dirigido al órgano de administración para ante la Mesa electoral.

La Mesa comprobará que, por los datos conocidos de la Cooperativa, los candidatos inicialmente propuestos cumplen los requisitos legal y estatutariamente exigidos para ocupar los cargos y que ninguno de ellos está incurso en causa legal o estatutaria de incompatibilidad, incapacidad o prohibición para el desempeño del cargo al que aspira, pidiendo la manifestación expresa en tal sentido de los propios candidatos y resolviendo sin ulterior recurso sobre las protestas que, en tal sentido, puedan formular los presentes. La Mesa admitirá las candidaturas de los socios que puedan legal y estatutariamente desempeñar el cargo y hayan ratificado, en la forma antes expuesta, su candidatura, no admitiendo las restantes. Todas las incidencias y protestas relativas a este asunto serán consignadas en el acta de la reunión. Finalmente, la Mesa proclamará las candidaturas admitidas.

La Mesa abrirá un turno de palabra para que los candidatos proclamados expongan, en condiciones de igualdad, sus opiniones o propuestas programáticas. También permitirá, si lo estima necesario, la realización de un debate durante un tiempo limitado, en el que los candidatos podrán interpelarse entre sí o responder a las preguntas que los hagan los asistentes.

A continuación, se pasará a votación, que siempre será secreta. A tal fin, la Mesa suministrará a los presentes papeletas de igual formato en las que los electores consignarán los nombres de los candidatos que prefieran, pudiendo poner tantos nombres como puestos a cubrir; la Mesa dispondrá de una urna en la que los electores depositarán sus votos.

Las normas de representación para las Asambleas Generales de contenido electoral serán las mismas previstas de manera general. En estos casos, el representante depositará, además de la suya propia, la o las papeletas correspondientes a los socios cuya representación ostente.

Finalizada la votación, la Mesa procederá al recuento de los votos, siendo declarados electos los candidatos titulares y, en su caso, suplentes, que hayan obtenido el mayor número de votos.

3. Los consejeros electos aceptarán expresamente su designación ante la Asamblea reunida, comprometiéndose a desempeñar el cargo leal y diligentemente, y manifestando no hallarse incurso en ninguna de las incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones para el ejercicio del mismo, a que hace referencia el artículo 56 de estos Estatutos. Si el electo no estuviese presente en la reunión, deberá dirigir escrito en estos mismos términos al órgano de administración en el plazo de quince días desde la elección. Con la aceptación, los electos tomarán posesión de sus respectivos cargos.

Los nombramientos de cargos surtirán efectos internos desde el momento de la aceptación expresa por los electos, debiendo inscribirse en el Registro de Cooperativas en los términos y plazos reglamentarios previstos. A tal efecto, la Asamblea General facultará expresamente al órgano certificante de la Cooperativa para que realice los trámites oportunos de documentación del acuerdo de elección, y otros trámites precisos hasta obtener dicha inscripción.

El Reglamento de Régimen Interno, si lo hubiere, podrá desarrollar y detallar las normas electorales antedichas.

**Artículo 49.- Duración, vacantes, cese y retribución de los consejeros.**

1. La duración ordinaria del mandato de los miembros del Consejo Rector será de cuatro años, pudiendo ser reelegidos de forma sucesiva por iguales periodos. Las renovaciones del Consejo serán totales, al final de cada mandato.

2. La renuncia de los Consejeros podrá ser aceptada por el Consejo Rector, así como por la Asamblea General, aunque el asunto no conste en el orden del día.

Si la renuncia origina la situación a que se refiere el número 7 de este artículo, además de convocarse la Asamblea General en el plazo que en el mismo se establece, los Consejeros deberán continuar en sus funciones hasta que se celebre dicha Asamblea y los elegidos acepten el cargo.

3. Cuando se produzcan vacantes definitivas de miembros titulares del Consejo Rector se cubrirán en la primera Asamblea General que se celebre.

Manuel  
Argüelles

[Signature]

4. El cese, por cualquier causa, de los miembros del Consejo Rector, sólo surtirá efectos frente a terceros desde su inscripción en el Registro de Cooperativas.

5. La separación o destitución de los Consejeros podrá acordarla en cualquier momento la Asamblea General por más de la mitad de los votos presentes y representados, si el asunto constase en el orden del día; en caso contrario, será necesaria una mayoría de los dos tercios de los votos presentes y representados.

No obstante, se producirá la destitución obligatoria y automática de los Consejeros, que podrá ser instada por cualquier socio, si se encontrasen incurso los mismos en los siguientes supuestos:

- Hallarse afectados por incompatibilidad legal o estatutaria.
- Haber acordado el Consejo, con cargo a la Cooperativa, y sin autorización previa de la Asamblea, obligaciones u operaciones en situaciones de conflicto de intereses.
- Haber cometido actos manifiestamente delictivos o ilegales y dolosos.
- Tener, o pasar a tener, bajo cualquier forma, intereses opuestos a los de la Cooperativa.

Quedan a salvo los derechos de terceros de buena fe.

6. Los consejeros que hubieran agotado el plazo para el que fueron elegidos, continuarán ejerciendo sus cargos hasta el momento que se produzca la aceptación de los que les sustituyan.

7. Si como consecuencia de cualquier clase de cese, el cargo de Presidente quedase vacante, será sustituido en sus funciones por el Vicepresidente, hasta que se celebre Asamblea inmediata, en que se cubra dicho cargo.

Si quedasen vacantes simultáneamente los cargos de Presidente y Vicepresidente, o este cargo no estuviera previsto, o si quedase un número de miembros del Consejo Rector insuficiente para constituir válidamente éste, las funciones del Presidente serán asumidas por el consejero elegido al efecto entre los que quedasen, debiendo convocarse Asamblea General en el plazo máximo de quince días desde que se produzca dicha situación, a efectos de cubrir los cargos vacantes. Dicha convocatoria podrá acordarla en ambas reuniones el Consejo Rector, aunque no concorra el número de miembros que exige el artículo siguiente.

8. El ejercicio del cargo de consejero no dará lugar a retribución alguna, aunque en todo caso será resarcido de los gastos originados por el ejercicio del mismo.

#### Art. 50.- Funcionamiento del Consejo Rector.

1. El Consejo Rector se reunirá, previa convocatoria del Presidente o del 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 quien hubiese hecho la petición, siempre que logre para su convocatoria 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.

2. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión más de la mitad de sus componentes. La asistencia de los mismos a las reuniones será personal e indelegable.

3. Cada consejero tiene un voto. El voto del Presidente dirimirá los empates.

Los acuerdos se adoptarán por más de la mitad de los votos de los consejeros presentes, salvo en los supuestos previstos en la LCCM.

Podrán adoptarse acuerdos por escrito y sin sesión cuando varios consejeros tuviesen serias dificultades para desplazarse al domicilio social o lugar de reunión habitual del Consejo y fuese necesario al interés de la Cooperativa la adopción rápida de un acuerdo. En este caso, el Presidente dirigirá por correo ordinario o electrónico una propuesta de acuerdo a cada uno de los consejeros, los cuales responderán favorable o desfavorablemente a la propuesta a vuelta de correo; el acuerdo se entenderá adoptado, en su caso, cuando se reciba la última de las comunicaciones de los consejeros, en cuyo momento el Secretario transcribirá el acuerdo al Libro de Actas, haciendo constar las fechas y conducto de las comunicaciones dirigidas a los consejeros, y las fechas y conducto de las respuestas, incorporándose además como anexo al acta el escrito emitido por el Presidente y los escritos de respuesta de los demás consejeros. Este procedimiento sólo se admitirá cuando ningún consejero se oponga al mismo.

4. Los acuerdos del Consejo serán llevados a un Libro de Actas, las cuales recogerán los debates en forma sucinta, los acuerdos adoptados en ella y el resultado de las votaciones. Dichas Actas deberán estar firmadas por el Presidente y el Secretario.

#### Artículo 51.- Impugnación de los acuerdos del Consejo Rector.

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

2. Serán nulos los acuerdos contrarios a la Ley. Los demás serán anulables.

La sentencia que estime la acción de nulidad o anulabilidad de un acuerdo social producirá efectos frente a todos los socios, pero no afectará a los derechos adquiridos de buena fe por terceros a consecuencia del acuerdo impugnado.

3. Para el ejercicio de las acciones de nulidad están legitimados los socios de base, los consejeros, incluso los que hubieran votado a favor y los que se hubieran abstenido, así como el Interventor y el Comité de Recursos si lo hubiere.

Están legitimados para ejercer las acciones de anulabilidad los consejeros asistentes a la reunión que hubiesen hecho constar en Acta su voto contra el acuerdo adoptado, los ausentes y los que hubiesen sido ilegítimamente privados del voto, así como el Interventor y el cinco por ciento de los socios.

4. Para las acciones de impugnación de acuerdos nulos o anulables, se estará a lo que se dispone en el artículo 45 de estos Estatutos respecto a la impugnación de acuerdos de la Asamblea General. Dichas acciones de impugnación caducarán por el transcurso de dos meses o un mes, respectivamente, desde que los actores tuvieron conocimiento del acuerdo y siempre que no haya transcurrido un año desde su adopción.

#### Artículo 52.- El Director

1. La Asamblea General o el Consejo Rector podrán acordar la existencia de un Director de la Cooperativa.

Corresponde al Consejo Rector la designación, contratación y destitución del Director, que podrá ser cesado en cualquier momento por acuerdo adoptado por más de la mitad de los votos de dicho órgano.

2. El nombramiento y cese del Director deberán inscribirse en el Registro de Cooperativas donde, además, se transcribirán las facultades conferidas según las escrituras de otorgamiento, modificación o sustitución y, en su caso, la revocación de poderes.

3. La existencia del Director en la Cooperativa no modifica ni disminuye las competencias y facultades del Consejo Rector, ni excluye la responsabilidad de sus miembros frente a la Cooperativa, frente a los socios y frente a terceros.

Las facultades conferidas al Director sólo podrán alcanzar al tráfico empresarial ordinario y en ningún caso podrán otorgarse las de:

- Fijar las directrices generales de actuación en la gestión de la Cooperativa, con sujeción a la política general establecida en la Asamblea General.
- Presentar a la Asamblea General la rendición de cuentas, la propuesta de imputación y asignación de resultados y la Memoria explicativa de la gestión del ejercicio económico.
- Solicitar la suspensión de pagos o la quiebra.

4. Será de aplicación al Director, respecto a incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones, responsabilidad y conflicto de intereses, lo establecido en los artículos 56, 57 y 58, respectivamente, de estos Estatutos.

### SECCIÓN TERCERA

#### El Interventor

#### Artículo 53.- El Interventor. Nombramiento.

1. La Asamblea General, por el mismo procedimiento electoral previsto para el órgano de administración en el artículo 48 de estos Estatutos, elegirá de entre los socios, en votación secreta, y por el mayor número de votos un Interventor, el cual ejercerá el cargo durante tres años, pudiendo ser reelegido.

2. Nadie puede ser elegido o designado, ni actuar, como Interventor si hubiese sido miembro del órgano de administración durante todo o parte del período sometido a la fiscalización interventora.

3. El ejercicio del cargo de Interventor no da derecho a retribución alguna, pero, en todo caso, dará lugar a la compensación económica por los gastos que su desempeño le origine.

4. El proceso o procedimiento electoral empleado para la elección del Interventor será el mismo que se sigue para el Consejo Rector en el número 2 del artículo 48 de estos Estatutos, si bien en la Mesa electoral formará parte también un Interventor, salvo que figure como candidato a la reelección, en cuyo caso ocupará el puesto otro socio elegido por sorteo que no figure como tal.

5. El Interventor electo aceptará expresamente su designación ante la propia Asamblea, comprometiéndose a desempeñar el cargo leal y diligentemente, y manifestando, asimismo, no hallarse incurso en ninguna de las incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones para el ejercicio del mismo contenidas en el artículo 56 de los presentes Estatutos; debido al número 2 del mismo, el cargo de Interventor es incompatible con el de miembro del órgano de administración, y, en su caso, miembro del Comité de Recursos y del Director, y con el parentesco respecto a los titulares de dichos cargos, hasta el segundo grado de consanguinidad o de afinidad.

6. El nombramiento del Interventor surtirá efecto desde el momento de su aceptación y deberá ser presentado a inscripción en el Registro de Cooperativas en los términos y plazos reglamentarios previstos.

7. El Interventor que hubiera agotado el plazo para el que fue elegido, continuará ostentando su cargo hasta el momento en que se produzca la aceptación del que le sustituya.

8. La renuncia del Interventor podrá ser aceptada por la Asamblea General o por el órgano de administración.

9. El Interventor podrá ser destituido de su cargo en cualquier momento, por acuerdo de la Asamblea General adoptado por más de la mitad de los votos presentes y representados, previa inclusión en el orden del día. Si no constase en el orden del día, será necesaria una mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados.

10. En cuanto a la responsabilidad del Interventor se aplicará lo establecido en el artículo 57 de estos Estatutos.

**Artículo 54.- Funciones del Interventor.**

1. El Interventor, como órgano de fiscalización de la Cooperativa, tiene como principal función la censura de las cuentas anuales, constituidas por el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria explicativa.

2. El Interventor dispondrá de un plazo de treinta días desde que las cuentas le fueren entregadas por el órgano de administración, para formular su informe por escrito, proponiendo su aprobación a la Asamblea General Ordinaria o formulando a aquél los reparos que estime convenientes. Si, como consecuencia del informe, el órgano de administración se viera obligado a modificar o alterar las cuentas anuales, el Interventor habrá de ampliar su informe sobre los cambios introducidos. No obstante lo anterior el Interventor no emitirá el preceptivo informe sobre las cuentas anuales en el caso de que la Cooperativa esté sometida a la obligación de auditar sus cuentas anuales.

3. El Interventor tiene derecho a consultar y comprobar, en cualquier momento, toda la documentación de la Cooperativa, y proceder a las verificaciones que estime necesarias, no pudiendo revelar particularmente a los demás socios o a terceros el resultado de sus investigaciones.

4. En tanto no se haya emitido el Informe del Interventor o transcurrido el plazo para hacerlo, no podrá ser convocada la Asamblea General, a cuya aprobación deberán someterse las cuentas.

**Artículo 55.- Auditoría externa**

1. La Cooperativa, antes de presentar las cuentas anuales para su aprobación a la Asamblea General, deberá someterlas a auditoría, en los ejercicios económicos en que se produzca alguno de los siguientes supuestos:

- Que la Cooperativa tenga en promoción, entre viviendas y locales, un número superior a cuarenta.
- 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.
- Que la Cooperativa haya otorgado poderes relativos a la gestión empresarial a personas físicas o jurídicas, distintas de los miembros del órgano de administración.
- Cuando, no cumpliéndose los supuestos contemplados en los apartados anteriores, así lo acuerde la Asamblea General, aunque el asunto no conste en el Orden del día, o cuando lo soliciten el órgano de administración, el Interventor, así como el mismo número de socios que pueda pedir la convocatoria de la Asamblea, siempre que no hayan transcurrido tres meses a contar desde la fecha de cierre del ejercicio a auditar, en cuyo caso los gastos ocasionados por la auditoría serán de cuenta de los solicitantes, salvo cuando resulten vicios o irregularidades esenciales en la contabilidad verificada, en que correrán a cargo de la Cooperativa.

2. La designación del/los auditores de cuentas corresponde a la Asamblea General antes de que finalice el ejercicio a auditar.

Si la Cooperativa, porque se produzca en el ejercicio económico correspondiente alguno/s de los supuestos expresados en los apartados a), b) y c) del número anterior, estuviese obligada a auditar sus cuentas, el nombramiento del/los auditores deberá hacerse por un período de tiempo determinado que no podrá ser inferior a tres años ni superior a nueve a contar desde la fecha en que se inicie el primer ejercicio a auditar, pudiendo ser reelegidos por la Asamblea General anualmente, una vez haya finalizado el período inicial.

No obstante, cuando no sea posible el nombramiento por la Asamblea o el mismo no surta efecto, el órgano de administración y los restantes legitimados para solicitar la auditoría, a que se refiere el número anterior de este artículo, podrán pedir al Registro de Cooperativas que proponga al Departamento competente el nombramiento de unos auditores para que proceda/n a la revisión de las cuentas anuales de un determinado ejercicio.

**SECCIÓN CUARTA**

Disposiciones comunes al órgano de administración, al/a los Interventor/es y, en su caso, al Director

**Artículo 56.- Incompatibilidades, Incapacidades y prohibiciones.**

1. No podrán ser miembros del órgano de administración, ni Interventor, ni, en su caso, Director:

- 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 las Cooperativas en general o con las de la Cooperativa de que se trate en particular, salvo que lo sean en representación, precisamente, del ente público en el que presten sus servicios.

b) Los que desempeñen o ejerzan por cuenta propia o ajena actividades competitivas o complementarias a las de la Cooperativa; salvo que medie autorización expresa de 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 período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso, quienes se hallen impedidos para el ejercicio de empleo o cargo público y aquéllos 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 período de tiempo de cinco años, a contar desde la firmeza de la última sanción.

2. Son incompatibles entre sí los cargos de miembro del órgano de administración, Interventor y, en su caso, miembro del Comité de Recursos, así como los parientes de los mismos 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 en los que no concurren dichas causas.

3. Ningún socio podrá desempeñar simultáneamente el cargo de miembro del Consejo Rector en más de una Cooperativa de Viviendas.

4. El miembro del órgano de administración, el Interventor o, en su caso, Director que incurra en alguna de las prohibiciones o se encuentre afectado por alguna de las incapacidades o incompatibilidades previstas en 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 hiciera, será nula la segunda designación.

#### Artículo 57.- Responsabilidad.

1. Los miembros del órgano de administración, el Interventor y el Director, si lo hubiere, deberán desempeñar su cargo con la diligencia debida, respetando los principios cooperativos.

Deberán guardar secreto sobre los datos que tengan carácter confidencial, aun después de cesar en sus funciones.

2. Los miembros del órgano de administración responderán solidariamente frente a la Cooperativa, frente a los socios y frente a terceros del perjuicio que causen por acciones dolosas o culposas y siempre que se extralimiten en sus facultades. Esto mismo será de aplicación a los Interventores, si bien su responsabilidad no tiene el carácter de solidaria. Asimismo, de existir Director, éste responderá frente a la Cooperativa de cualquier perjuicio que cause a los intereses de la misma por haber procedido con dolo, negligencia, exceso en sus facultades o infracción de las órdenes e instrucciones que hubiera recibido del órgano de administración. También responderá el Director personalmente, frente a los socios y frente a terceros, por los actos que lesionen directamente intereses de éstos.

Estarán exentos de responsabilidad los miembros del órgano de administración que no hayan participado en la sesión, o hayan votado en contra del acuerdo y hagan constar su oposición al mismo en el Acta o mediante documento fehaciente que se comunique al órgano de administración en los veinte días siguientes al acuerdo.

No exonerará de esta responsabilidad el hecho de que la Asamblea haya ordenado, consentido o autorizado el acto o acuerdo, cuando sea competencia exclusiva del órgano de administración.

3. La acción de responsabilidad contra los miembros del órgano de administración, el Interventor y, en su caso, el Director podrá ser ejercitada por la Sociedad, previo acuerdo de la Asamblea General. Si dicha cuestión constara en el orden del día, será suficiente para adoptar el acuerdo la mitad más uno de los votos presentes y representados; si por el contrario, no constara en el orden del día, se exigirá la mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados. En el caso del Director, la acción de responsabilidad contra él podrá ser ejercitada además, por acuerdo del órgano de administración.

En cualquier momento la Asamblea General podrá transigir o renunciar al ejercicio de la acción siempre que no se opusieren a ello socios que ostenten el cinco por ciento de los votos sociales de la Cooperativa.

4. La acción de responsabilidad contra los miembros del órgano de administración, contra éstos Interventores, y, en su caso, contra el Director por daños causados, se regirá específicamente según lo dispuesto para los administradores de las Sociedades Anónimas en el artículo 133 y concordantes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre.

#### Artículo 58.- Conflicto de Intereses.

1. Será preciso la previa autorización de la Asamblea General cuando la Cooperativa hubiera de obligarse con cualquier miembro del órgano de administración, el Interventor, el Director, en su caso, o con uno de los parientes de los mismos hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad. Esta autorización, sin embargo, no será necesaria cuando se trate de las relaciones propias de la condición de socio.

Manuel

Angela

[Signature]



Las personas en que concurra la situación de conflicto de intereses con la Cooperativa no tomarán parte en la votación correspondiente en la Asamblea General.

2. Los actos, contratos u operaciones realizados sin la mencionada autorización serán anulables, quedando a salvo los derechos adquiridos de buena fe por terceros.

#### SECCIÓN QUINTA

##### Otras instancias colegiadas de participación

**Artículo 59.- Comisiones, Comités o Consejos.**

1. La Asamblea General y el Consejo Rector podrán crear Comisiones, Comités o Consejos de carácter consultivo o asesor o con funciones concretas y determinadas, por el período que se señale.

2. Los miembros de dichas instancias colegiadas podrán ser retribuidos y responderán del ejercicio de sus tareas con arreglo a lo previsto en estos Estatutos para los miembros del Consejo Rector.

#### CAPÍTULO VI

##### DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD COOPERATIVA.

##### SECCIÓN PRIMERA

##### Disolución

**Artículo 60.- Causas de disolución.**

La Cooperativa quedará disuelta por las causas siguientes:

- a) Por la realización de su objeto social.
- b) Por la imposibilidad manifiesta de desarrollar la actividad cooperativizada.
- c) Por la paralización o inactividad de alguno de los órganos sociales necesarios durante dos años consecutivos.
- d) Por la paralización de la actividad cooperativizada durante dos años consecutivos, sin causa justificada.
- e) Por la reducción del número de socios por debajo del mínimo establecido por la LCCM para constituir una Cooperativa, sin que se restablezca en el plazo de un año.
- f) Por reducción del capital social desembolsado por debajo de MIL OCHOCIENTOS EUROS (1.800 €), si no se reconstituye en el plazo de un año.
- g) Por consecuencia de pérdidas que dejen reducido el patrimonio a una cantidad inferior a la mitad del capital social mínimo estatutario, a no ser que éste se aumente o reduzca en la medida suficiente.
- h) Por la fusión o escisión total de la Cooperativa.
- i) Por la quiebra de la Sociedad si se acuerda expresamente como consecuencia de la resolución judicial que la declare.
- j) Por acuerdo de la Asamblea General, adoptado por la mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados.
- k) Por cumplimiento del término de duración fijado en el artículo 3 de estos Estatutos, a no ser que con anterioridad hubiese sido prorrogada e inscrita la prórroga en el Registro de Cooperativas. En dicho caso, el socio disconforme con la prórroga podrá causar baja, que tendrá, en todo caso, la consideración de justificada, que deberá ejercitarse en la forma prevista en el artículo 13 de estos Estatutos.
- l) Por cualquier otra causa establecida en las disposiciones con rango legal o en estos Estatutos.

**Art. 61.- Acuerdo de disolución.**

1. Cuando concurra cualquiera de las causas previstas en el artículo anterior, a excepción de las indicadas en los apartados h), j) y k) del mismo, el órgano de administración deberá convocar, en el plazo de treinta días, Asamblea General para que adopte el acuerdo de disolución. Con este fin, cualquier socio podrá requerir al órgano de administración para que convoque la Asamblea General, si a su juicio existen algunas de las mencionadas causas de disolución.

2. El acuerdo de disolución, que deberá formalizarse en escritura pública, será adoptado por la Asamblea General por más de la mitad de los votos presentes y representados, salvo en los supuestos recogidos en los apartados h), j) y k) del artículo anterior, en que será necesaria una mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados, y podrá impugnarse mediante el procedimiento a que se refiere el artículo 45 de estos Estatutos.

*Manuel*

*Angelis*

*[Signature]*

3. Si la Asamblea no fuera convocada, no se celebrara o no adoptara el acuerdo de disolución o el que fuere necesario para la remoción de la causa de disolución, cualquier interesado podrá solicitar la disolución de la Cooperativa ante el Juez de Primera Instancia del domicilio social de la misma.

4. El órgano de administración está obligado a solicitar la disolución judicial de la Cooperativa cuando el acuerdo social fuese contrario a la disolución o no pudiera ser logrado. La solicitud de disolución habrá de formularse en el plazo de dos meses a contar desde la fecha prevista para la celebración de la Asamblea, cuando ésta no se haya constituido, o desde el día de la Asamblea, cuando el acuerdo hubiera sido contrario a la disolución o no se hubiera adoptado.

5. El incumplimiento de la obligación de convocar Asamblea General o de solicitar la disolución judicial determinará la responsabilidad solidaria de los administradores por las deudas sociales nacidas a partir del momento en que expira el plazo para solicitar la disolución judicial.

6. El acuerdo de disolución o, en su caso, la resolución judicial, deberá inscribirse en el Registro de Cooperativas y se publicará en dos de los diarios de mayor circulación de la Región y en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en el plazo de treinta días desde que se adoptó el acuerdo o se notificó la resolución.

#### Artículo 62.- Reactivación de la Cooperativa.

1. La Cooperativa podrá ser reactivada previo acuerdo de la Asamblea General, con la mayoría necesaria para la modificación de Estatutos, siempre que haya desaparecido la causa que motivó su disolución y no haya comenzado el reembolso de las aportaciones.

2. El acuerdo de reactivación se elevará a escritura pública y se inscribirá en el Registro de Cooperativas, momento a partir del cual surtirá efecto la reactivación.

### SECCIÓN SEGUNDA

#### Liquidación y Extinción

#### Artículo 63.- Período de liquidación.

La disolución de la Cooperativa abre el período de liquidación. La Cooperativa disuelta conservará su personalidad jurídica mientras la liquidación se realiza. Durante este tiempo deberá añadir a su denominación la expresión "en liquidación".

#### Artículo 64.- Procedimiento de liquidación.

1. La Asamblea General que hubiera decidido la disolución o, en otro caso, la que deberá convocar sin demora el órgano de administración, elegirá de entre los socios, en votación secreta, y por el mayor número de votos, tres Liquidadores, los cuales aceptarán el cargo en la misma Asamblea y, asimismo, manifestarán no estar afectados por ninguna de las incapacidades y prohibiciones para el ejercicio del mismo, contenidas en el artículo 56 de estos Estatutos; en cuanto a las incompatibilidades, el cargo de Liquidador será incompatible con cualquier cargo social, vigente en el momento de la aceptación del Liquidador, y con los parientes de los mismos hasta el segundo grado de consanguinidad o de afinidad.

El cometido de los Liquidadores, de acuerdo con las funciones que se especifican en el artículo 65 de estos Estatutos, consistirá en realizar cuantas operaciones sean precisas para la liquidación de la Cooperativa.

2. Si transcurriera un mes desde la disolución de la Cooperativa sin que se hubiera efectuado la elección y aceptación de los Liquidadores, el órgano de administración deberá solicitar del Juez competente el nombramiento de los mismos, que podrá recaer en personas no socias. Si el órgano de administración no solicitara dicho nombramiento, cualquier socio podrá solicitarlo del Juez.

3. En todo caso, el nombramiento de los Liquidadores no surtirá efectos jurídicos hasta que se produzca la aceptación de los mismos, en cuyo momento, el órgano de administración cesará en sus funciones de gobierno, gestión y representación de la entidad, que se transmitirán a aquellos, aunque deberá prestar su concurso para la práctica de las operaciones de liquidación, si fuera requerido para ello, suscribiendo en todo caso con los mismos el inventario y balance de la Cooperativa, con referencia al día en que fue disuelta, y antes de que los Liquidadores comiencen sus operaciones.

El nombramiento de los Liquidadores deberá inscribirse en el Registro de Cooperativas.

4. A los Liquidadores se les podrá señalar una retribución compensatoria por su función, si así lo determina la Asamblea General, acreditándose, en todo caso, los gastos que se originen.

5. Durante el período de liquidación se observarán las disposiciones legales y estatutarias en cuanto a la convocatoria y reunión de Asambleas Generales, que se convocarán por los Liquidadores, los cuales las presidirán y darán cuenta de la marcha de la liquidación. La Asamblea General podrá acordar lo que convenga al interés común.

6. Los socios que representen el diez por ciento de los votos sociales podrán solicitar del Juez competente la designación de uno o varios interventores que fiscalicen las operaciones de la liquidación. En este caso, no tendrán validez las operaciones efectuadas sin participación de estos interventores.

7. Los Liquidadores harán llegar a los socios cada cuatro meses mediante su publicación en el tablón de anuncios del domicilio social de la Cooperativa y dirigiéndose a cada uno de ellos por carta certificada con acuse de recibo o por otro

medio como correo electrónico que garantice su recepción, el estado de la liquidación. Además, si ésta se prolongara más de un año, ellos Liquidadores deberán publicar en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid un estado de cuentas que permita apreciar con exactitud la situación de la sociedad y la marcha de la liquidación; el cumplimiento de esa obligación será comunicado al Registro de Cooperativas, y por carta a los socios, dentro de los quince días siguientes a aquél en que se produzca la referida publicación.

8. Los Liquidadores de la Cooperativa cesarán en su función, cuando concurran las causas equivalentes a las previstas en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, para el cese de los Liquidadores de estas últimas.

**Artículo 65.- Funciones de los Liquidadores.**

Corresponde a los Liquidadores de la Cooperativa:

- a) Velar por la integridad del patrimonio social y llevar la contabilidad de la Cooperativa, así como custodiar los libros y la correspondencia de la sociedad.
- b) Concluir las operaciones pendientes y realizar las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la Cooperativa.
- c) Percibir los créditos y pagar las deudas sociales.
- d) Enajenar los bienes sociales. Siempre que sea posible intentarán la venta en bloque de la empresa o unidades independientemente organizadas. La venta de bienes inmuebles se hará en pública subasta, salvo que la Asamblea General apruebe expresamente otro sistema.
- e) Comparecer en juicio y concertar transacciones cuando convenga al interés social.
- f) Adjudicar el haber social a quien corresponda.
- g) En caso de insolvencia de la Cooperativa, deberán solicitar en el término de diez días, a partir de aquél en que se haga patente esta situación, la declaración de suspensión de pagos o la de quiebra, según proceda.

**Artículo 66.- Balance final de liquidación.**

1. Concluidas las operaciones de liquidación, los Liquidadores someterán a la aprobación de la Asamblea General un balance final, un informe completo sobre dichas operaciones y un proyecto de adjudicación del haber social. Tales documentos serán informados siempre por el Interventor de la Cooperativa, y, en su caso, por los interventores de liquidación a que se refiere el número 6 del artículo 64 de estos Estatutos y por los auditores de cuentas.
2. Tras su aprobación por la Asamblea, el balance final y el proyecto de distribución del haber social serán publicados en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en uno de los diarios de mayor circulación de la Región.
3. El acuerdo aprobatorio podrá ser impugnado en el plazo de dos meses tras su aprobación, por los socios, que, no habiendo votado a su favor, se sientan agraviados por el mismo y, también, por los acreedores cuyos créditos no hubieran sido satisfechos o garantizados.
4. En tanto no haya transcurrido el plazo para su impugnación o resuelto por sentencia firme las reclamaciones interpuestas, no podrá procederse al reparto o adjudicación del activo resultante.

**Artículo 67.- Adjudicación del haber social.**

1. No se podrá adjudicar ni repartir el haber social hasta que no se hayan satisfecho íntegramente las deudas sociales, se haya consignado su importe en una entidad de crédito del término municipal en que radique el domicilio social, o se haya asegurado el pago de los créditos no vencidos.
2. Una vez satisfechas o garantizadas las deudas anteriores, el resto del haber social se adjudicará según el siguiente orden:
  - a) El importe correspondiente a la Reserva de educación y promoción cooperativa se pondrá a disposición de la entidad pública o privada elegida por acuerdo de la Asamblea General para la realización de los fines previstos en el artículo 32.1 de estos Estatutos. Si no se designase ninguna entidad en particular, se destinará a la Unión o Federación de Cooperativas a la que pertenezca la entidad en liquidación, y, en su defecto, al Consejo de Cooperativismo de la Comunidad de Madrid para la realización de los mismos fines.
  - b) Se reintegrarán a los socios sus aportaciones al capital una vez liquidadas y actualizadas, comenzando por las aportaciones voluntarias y a continuación las obligatorias.
  - c) La Reserva voluntaria, si la hubiera, y si se hubiese optado en el artículo 31 de estos Estatutos por que sea repartible al liquidarse la Cooperativa, se distribuirá entre los socios de conformidad con lo previsto en el número 2 de dicho artículo.
  - d) El activo sobrante, si lo hubiere, se destinará a los mismos fines que la Reserva de educación y promoción cooperativa, poniéndose a disposición de la misma entidad pública o privada encargada de su realización, y, en caso de no producirse dicha designación, de la Unión o Federación mencionada, y, en su defecto, del Consejo de Cooperativismo de la Comunidad de Madrid.

3. Si un socio de la Cooperativa en liquidación tiene que incorporarse a otra Cooperativa donde le exigen una cuota de ingreso, podrá requerir del haber líquido sobrante, y para el pago de dicha cuota, la parte proporcional que le correspondiera en relación al total de socios de la Cooperativa en liquidación.

#### Artículo 68.- Extinción.

1. Finalizada la liquidación, y adjudicado el haber social, los liquidadores otorgarán escritura pública de extinción de la Cooperativa que contendrá:

- a) La manifestación de que el balance final y el proyecto de distribución del haber social han sido aprobados por la Asamblea General y publicados en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en uno de los diarios de mayor circulación de la Región.
- b) La manifestación de los liquidadores de que ha transcurrido el plazo para la impugnación del acuerdo a que se refiere el artículo 66.3 de estos Estatutos, sin que se hayan formulado impugnaciones, o que ha alcanzado firmeza la sentencia que las hubiera resuelto.
- c) La manifestación de que se ha procedido al pago de los acreedores o a la consignación de sus créditos, y a la adjudicación del haber social de conformidad con lo previsto en el artículo anterior.

A la escritura pública se incorporará el balance final de liquidación y la relación de los socios, haciendo constar su identidad e importe de la cuota de liquidación que le hubiere correspondido a cada uno.

La escritura pública de extinción se inscribirá en el Registro de Cooperativas, y en ella los Liquidadores deberán solicitar del mismo la cancelación de los asientos referentes a la Sociedad extinguida, depositando, asimismo, en dicha dependencia los Libros y documentación social, que se conservarán durante un período de seis años.

2. En caso de deudas sobrevenidas una vez cancelada la inscripción de la Cooperativa, los antiguos socios responderán solidariamente de las deudas sociales no satisfechas hasta el límite de lo que hubieran recibido como cuota de liquidación, si su responsabilidad por las deudas sociales era limitada; y ello sin perjuicio de la responsabilidad de los liquidadores en caso de dolo o culpa.

### CAPÍTULO VII MODIFICACIONES SOCIALES

#### Artículo 69.- Modificación de los Estatutos. Requisitos y modalidades.

1. La modificación de los Estatutos será acordada por la Asamblea General, por mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados, y deberá elevarse a escritura pública, que se inscribirá en el Registro de Cooperativas. En la escritura se hará constar la certificación del Acta del acuerdo de modificación y el texto íntegro de la modificación aprobada.

2. Serán competentes para proponer modificaciones estatutarias:

- a) El Órgano de Administración o cualquiera de sus miembros.
- b) Al menos el 20% del total de los socios.

3. En toda modificación estatutaria se tendrán en cuenta los siguientes requisitos:

- a) Que los autores de la propuesta formulen un informe escrito, justificando la misma.
- b) Que en la convocatoria se expresen claramente los extremos que hayan de modificarse.
- c) Que en el anuncio de la convocatoria se haga constar expresamente el derecho de todos los socios de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe justificativo de la misma.

Si el número de socios no fuera superior a cien, se hará constar expresamente el derecho de pedir la entrega o envío gratuito de dichos documentos. En caso contrario, se hará constar expresamente que el cuarenta por ciento del coste derivado del ejercicio del derecho a pedir la entrega o envío de dichos documentos será soportado por el socio solicitante, en cuyo supuesto, los costes que deberán imputarse al socio únicamente serán los de reproducción y, en su caso, envío por correo ordinario.

4. Cuando la modificación consista en los supuestos establecidos en el número 4 del artículo 68, los socios que hubiesen votado en contra en la Asamblea General tendrán derecho a causar baja justificada, ejercitándose este derecho de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 A).3 de estos Estatutos.

5. En caso de que la modificación afecte a la denominación, al objeto social, al domicilio o al régimen de responsabilidad de los socios, será de aplicación lo establecido en los artículos 68, números 6 y 7, y 69 de la LCCM.

#### Artículo 70.- Fusión, escisión y transformación.

La Cooperativa podrá fusionarse o escindirse, así como transformarse en sociedad civil, colectiva, comanditaria, mercantil o agrupación de interés económico, con arreglo a lo previsto en los artículos 70 y siguientes de la LCCM.



Comunidad  
de Madrid

Doc.: 09/028030.8/21  
Exp.: 09-RQ-00053.6/2021  
Inscr.:

Dirección General de Autónomos  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, EMPLEO Y COMPETITIVIDAD

MOMENTUM REAL ESTATE, S.L.

**ASUNTO: CERTIFICACIÓN DE RESERVA DE DENOMINACIÓN**

ANA ORDÁS MAZUELAS, LA JEFA DE SERVICIO DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA I

En contestación a su escrito de fecha 23/02/2021, que tuvo entrada en este Registro el 23/02/2021,

CERTIFICO: Que, conforme a los datos obrantes en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid y previa consulta realizada al Registro de Sociedades Cooperativas dependiente de la Administración General del Estado, se puede constatar que, en la actualidad, con la denominación

LAS JARAS DEL MONTE S. COOP. MAD.

u otra tan similar que pudiera inducir a confusión, no existe ninguna cooperativa inscrita ni denominación alguna reservada.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el artículo 55 del Reglamento del Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid aprobado mediante el Decreto 177/2003 de 17 de julio, procede reservar durante seis meses a contar desde esta fecha la denominación indicada a favor del solicitante.

Y para que conste, a los efectos previstos en la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, se expide esta certificación, que firmo en Madrid, a 08 de marzo de 2021.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/conse](http://www.madrid.org/conse)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018120697094051353895

Firmado digitalmente por: ORDAS MAZUELAS ANA

Área de Registro de Entidades de Economía Social  
Calle Princesa, 5 2º. 28008 Madrid.  
TEL: 91 580 44 47 / 62 63  
[entidades\\_economia\\_social@madrid.org](mailto:entidades_economia_social@madrid.org)

RESOORIC

Cristina Gomez Sanchez, apoderado de CaixaBank, S.A., inscrita con el número 2100 en el Registro de Entidades Financieras del Banco de España, con número de identificación fiscal A-08663619 y domiciliada en carrer Pintor Sorolla, 2-4, de València.

**CERTIFICA**

Que en la cuenta número ES97-2100-3571-5122-0019-9926 a nombre de LAS JARAS DEL MONTE, S.COOP.MAD en constitución, se han ingresado las siguientes cantidades, en las fechas y por las personas que se detallan:

NOMBRE DEL APORTANTE	FECHA	IMPORTE
ANGEL LUIS APARICIO LAMUELA	08/04/2021	1.000,00€
MARIA ARANZAZU ALVAREZ CORBACHO	08/04/2021	1.000,00€
ALVARO JOSE GOMEZ DE BARREDA FERRAZ	08/04/2021	1.000,00€

Que según escrito de fecha 09/04/2021 firmado por MARIA ARANZAZU ALVAREZ CORBACHO las aportaciones dinerarias han sido realizadas a efectos de constitución de sociedad cooperativa.

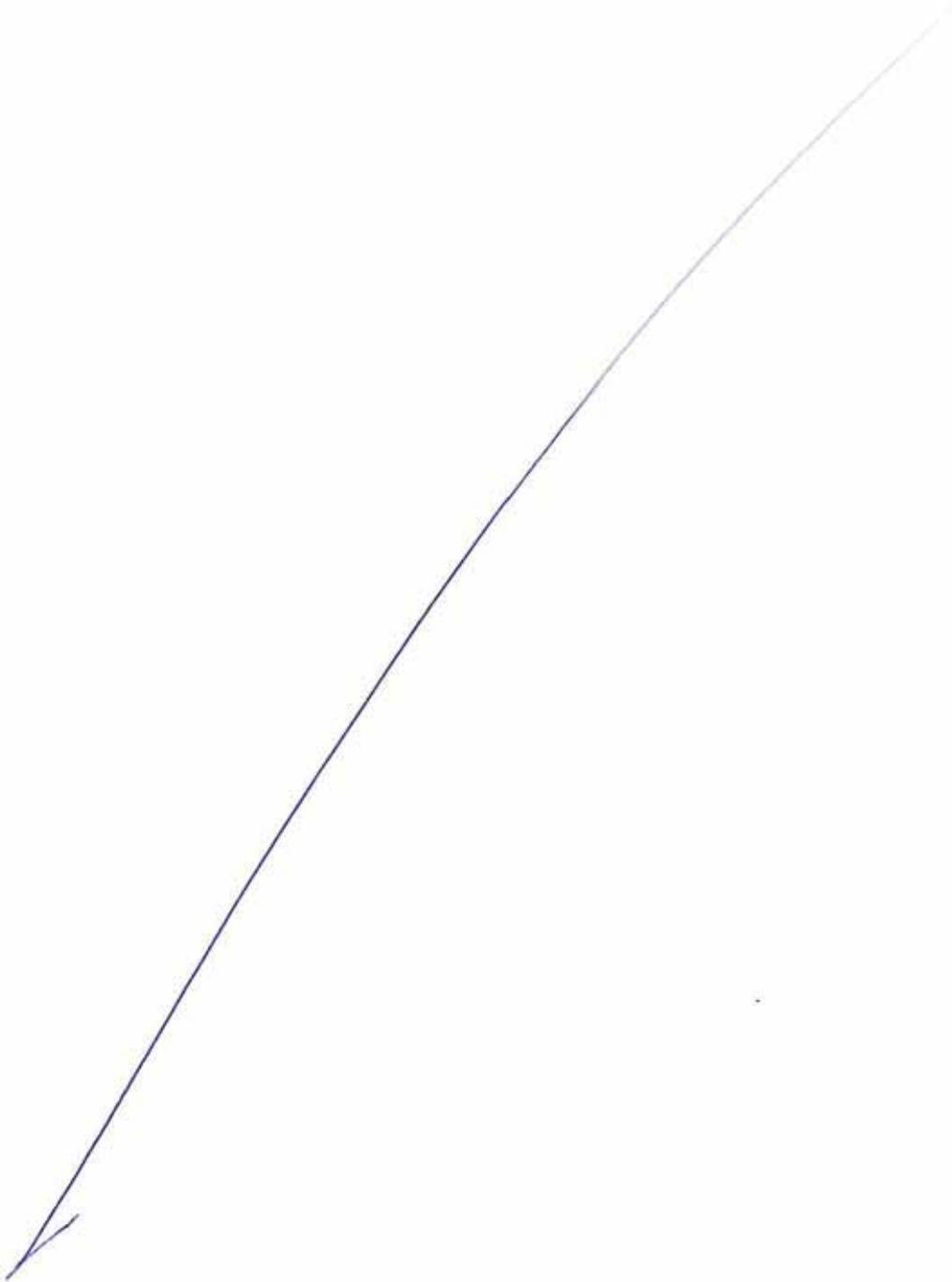
Y para que así conste y surta efecto ante quien proceda, expide la presente certificación en MADRID a 09/04/2021.

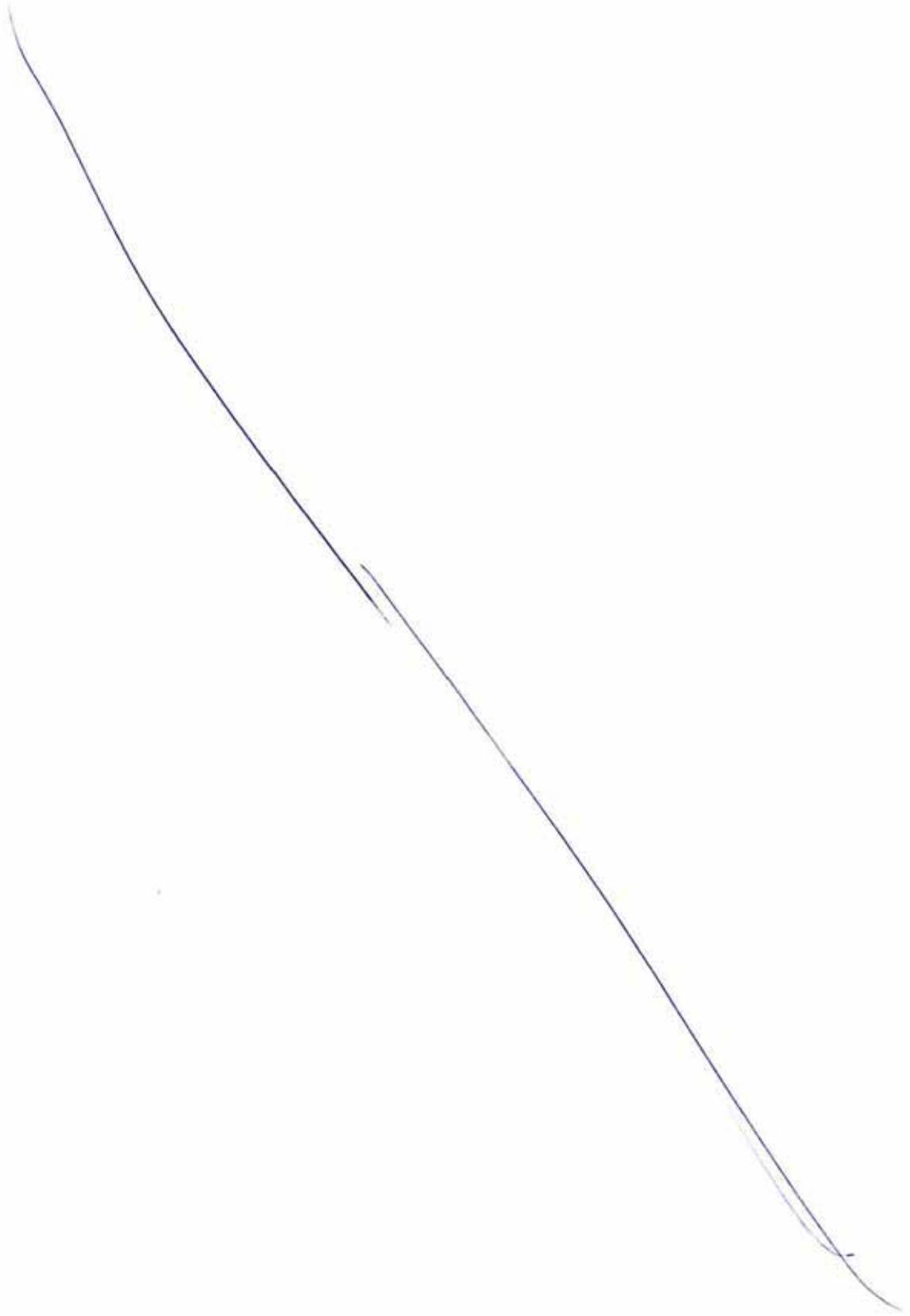
CAIXABANK, S.A.  
03571, C.EMPRESAS NEG INMOBILIARIO MADRID METR.

 **CaixaBank****09 ABR 2021**

Centro de Empresas Negocios  
Inmobiliario Madrid - 3571  
Pº Recoletos, 37 6º P.  
28004 MADRID

## ESTUDIO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA





# ESTUDIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL SECTOR UZ 1- 2-3 DE LA MANZANA M 11 EN “EL MONTE DE LA VILLA” EN VILLAVICIOSA DE ODÓN. COMUNIDAD DE MADRID.



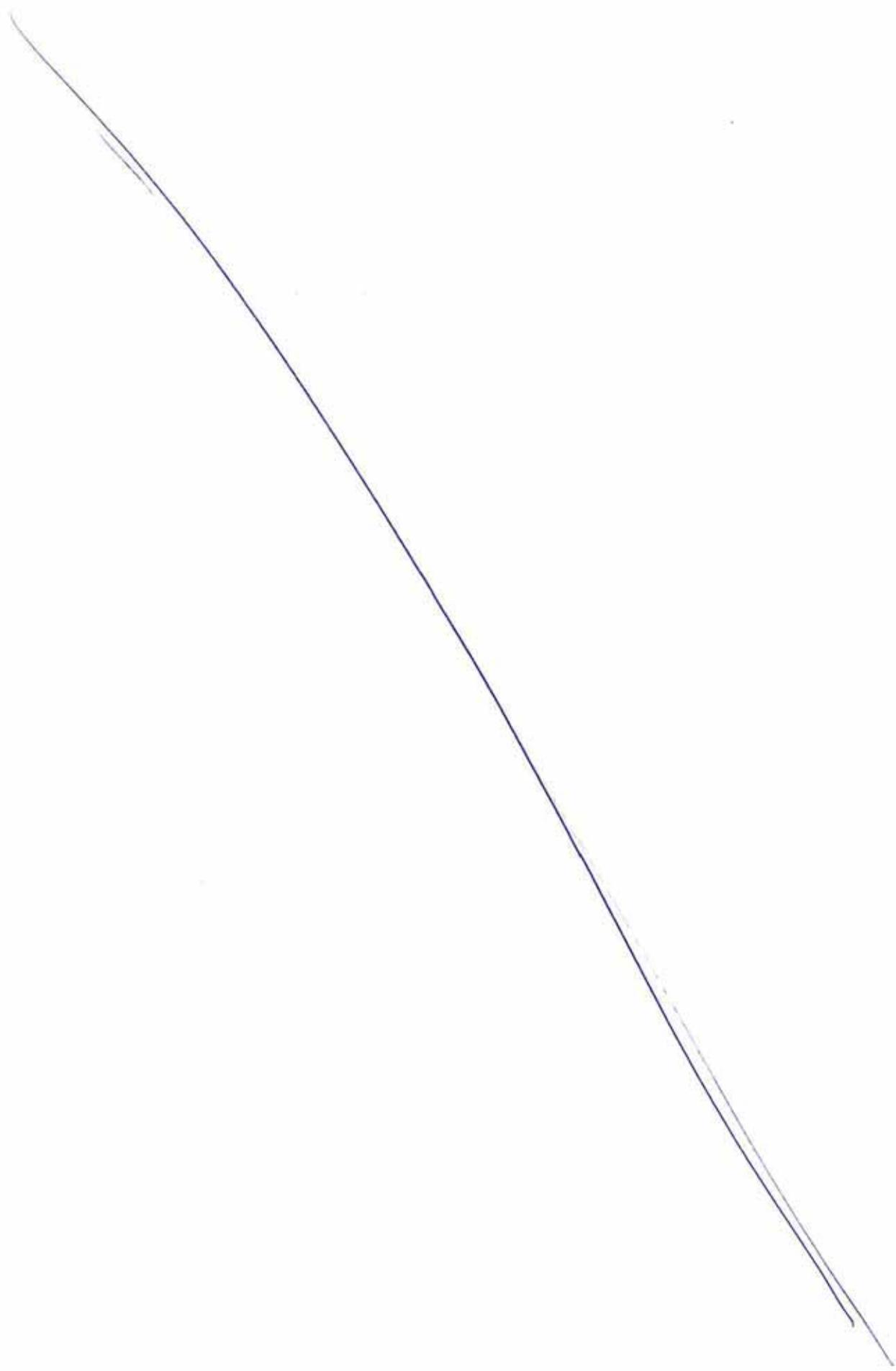
## MOMENTUM ARQUITECTURA S.L.

ABRIL 2021



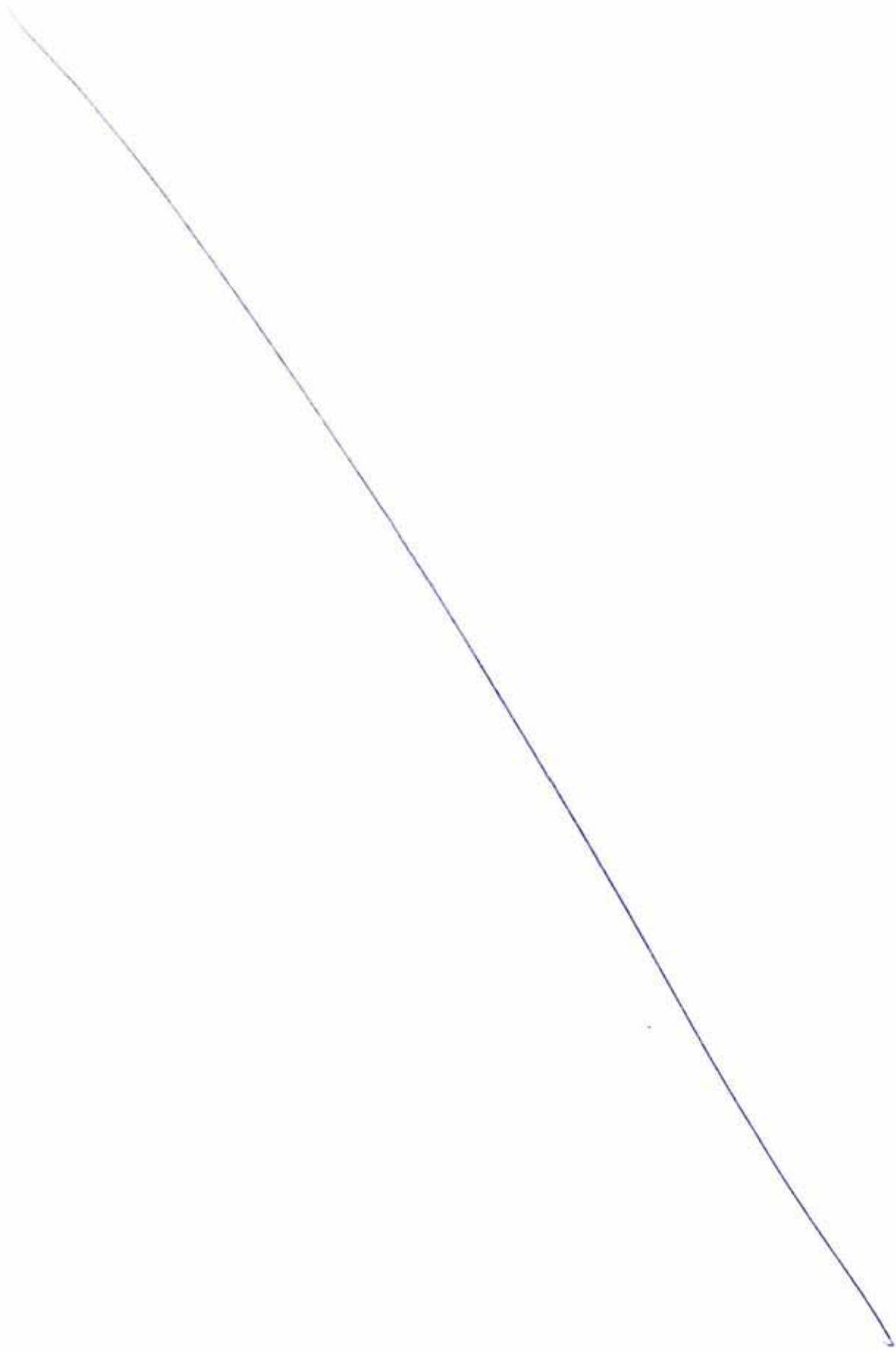
Aprobado INICIALMENTE por  JGL  
Pleno del Ayuntamiento en sesión  
de 16 JUN 2021  
El Secretario





1.- ANTECEDENTES .....	4
2.- INTRODUCCIÓN. OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN.....	6
3.- ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 11 DEL SECTOR UZ 1-2-3.....	7
3.1.- Ámbito territorial de ordenación. características generales.....	7
3.1.1.- Clasificación urbanística.....	7
3.1.2.- Ordenación propuesta.....	8
3.1.3.- Definición de alineaciones y rasantes.....	9
3.1.4.- Conclusión.....	11
4.- ALTERNATIVAS DE PLANIFICACIÓN.....	15
4.1.- DESARROLLO DE ALTERNATIVAS.....	15
4.1.1.- Alternativa 1.....	15
4.1.2.- Alternativa 2.....	16
4.1.3.- Alternativa 3.....	16
5.- DESARROLLO DEL PLAN.....	17
6.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.....	18
6.1. Descripción de la zona.....	18
6.1.1. Medio Físico.....	18
6.1.2. Medio Biótico.....	22
6.1.3. Medio humano.....	27
7.- EFECTOS AMBIENTALES A CONSIDERAR.....	29
7.1.- EFECTOS AMBIENTALES SOBRE LOS PARÁMETROS O VARIABLES AMBIENTALES, SOCIOECONÓMICAS Y CULTURALES CONSIDERADAS.....	29
7.1.1.- Pendientes y orografía.....	29
7.1.2.- Climatología y Calidad del Aire.....	30
7.1.3.- Hidrología superficial y subterránea.....	30
7.1.4.- Geología.....	30
7.1.5 Zonificación acústica y Ruidos.....	30
7.1.6.- Contaminación de suelos.....	31
7.1.7.- Vegetación.....	31
7.1.8.- Fauna y Biotopos.....	31
7.1.9.- Paisaje.....	31
7.1.10.- Espacios naturales protegidos.....	32
7.1.11.- Demografía y economía.....	32
7.1.12.- Patrimonio.....	33
7.1.13.- Usos del Suelo.....	33
7.1.14.- Infraestructuras.....	33
7.2.- EFECTOS SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	33
8.- SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS.....	35
8.1.- ALTERNATIVA 3.....	36
8.1.- SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS ENTRE LA 1 Y LA 2.....	37
9.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES.....	39
10.- APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....	39
11.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS QUE SE HAN CONTEMPLADO EN ESTE ESTUDIO.....	41





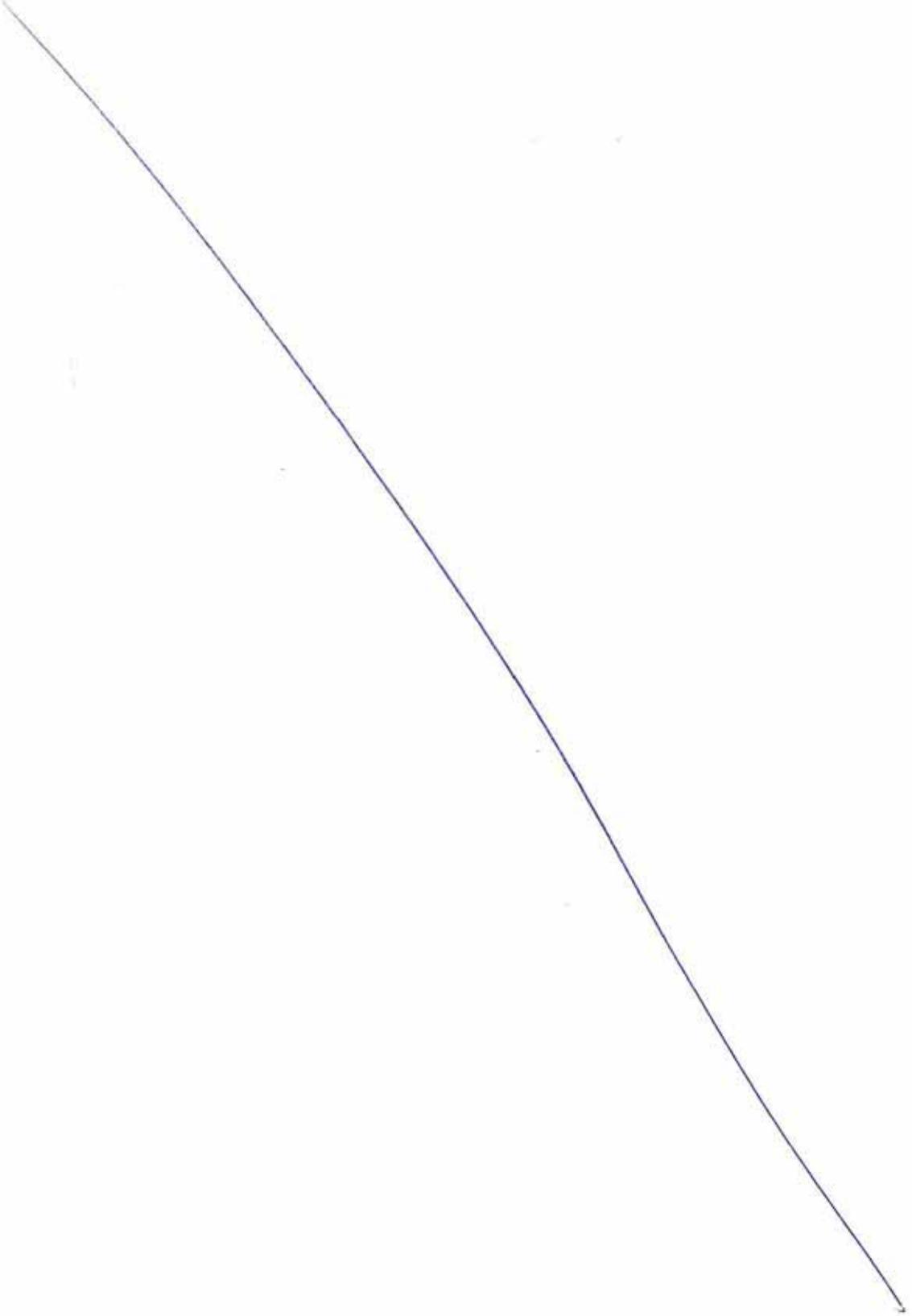
12.-MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA LA REDUCCIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE, EN EL CAMBIO CLIMÁTICO, EN EL MEDIO SOCIOECONÓMICO Y EN EL PATRIMONIO,.....42

13.- SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN. PROGRAMA DE VIGILANCA AMBIENTAL.....44

14.- CONCLUSIONES. ....44

Aprobado INICIALMENTE por ~~S~~ SGL  
Pleno del Ayuntamiento en sesión  
de 16 JUN 2021  
El Secretario,





## 1.- ANTECEDENTES

Este estudio se enmarca dentro del planeamiento general del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 29 de julio de 1999 (BOCM nº 210 de 4 de septiembre de 1999), así como el Plan Parcial del UZ 1, 2 y 3, "Monte de la Villa" aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón de fecha 28 de noviembre de 2003 (BOCM nº 306 de 24 de diciembre de 2003). Igualmente, se encuentra la aprobación definitiva de la definición de conceptos incluidos en las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial de Ordenación UZ 1, 2 y 3, con fecha del 26 de julio de 2018, por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria mediante delegación conferida por la Alcaldía de Villaviciosa de Odón.

La Manzana que se va a estudiar es la M11, que se encuentra en el norte del "Monte de la Villa".

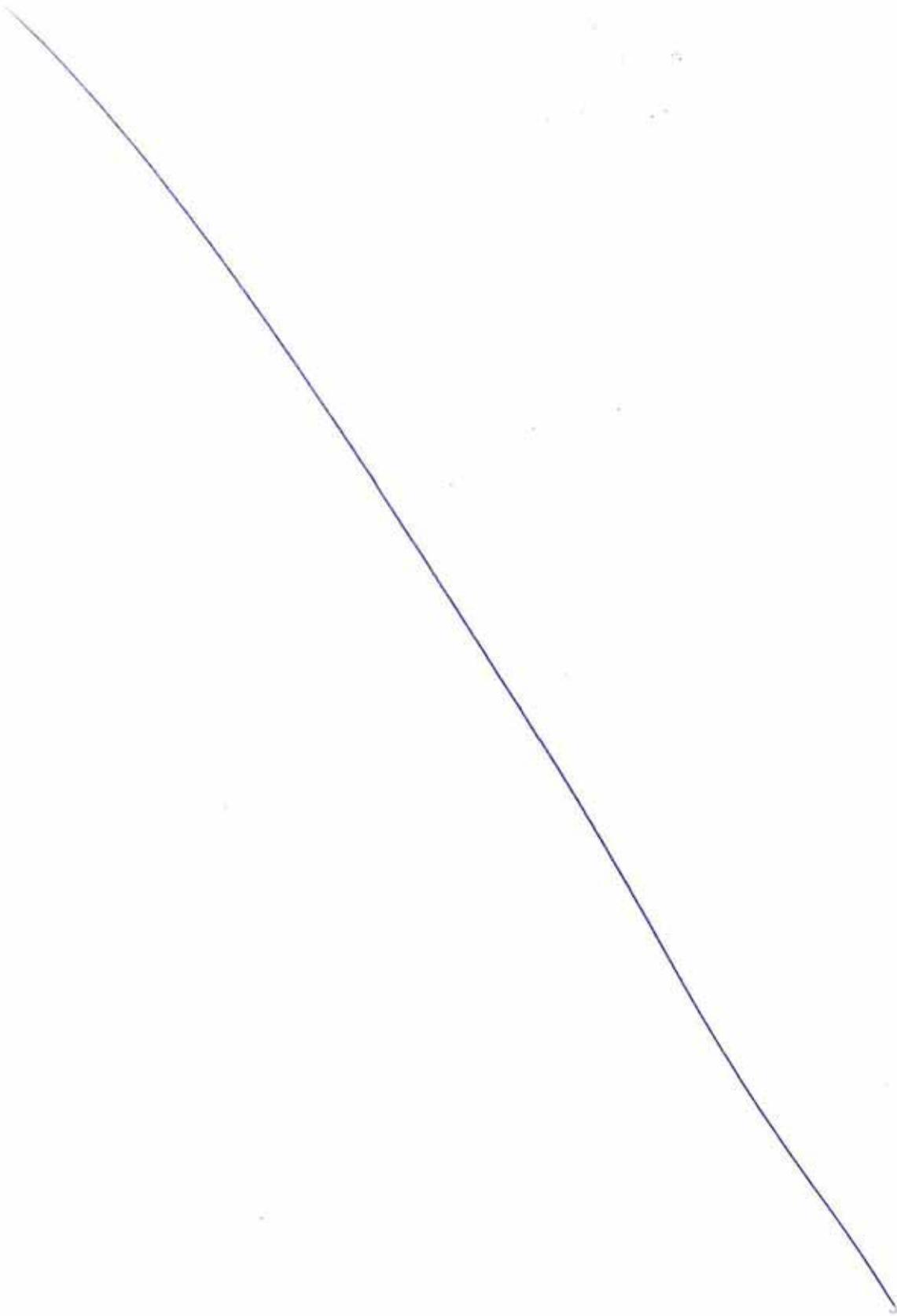
El estudio de manzana M11 del Sector UZ 1-2-3 del "Monte de la Villa" sito en la Localidad de Villaviciosa de Odón, dentro de la Comunidad de Madrid está siendo tramitado por el Momentum Arquitectura s.l. en la definición de volúmenes edificables según planeamiento y especificaciones del planeamiento, señalización de rasantes y de alineaciones de las parcelas que han resultado de la ordenación del Sector. Además, se han determinado las parcelas privativas, las zonas libre comunes, los volúmenes y las diferentes tipologías de edificaciones.

Seguendo la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental., el Estudio de Detalle, de la Manzana 11 del Sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa", debe someterse a procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para que haya un informe favorable estratégico por parte de la Administración ambiental competente dentro de la Comunidad de Madrid.

Este estudio de detalle urbanístico, está sometido a este procedimiento debido a:

la sentencia del Tribunal Supremo 109/2017 de 21 de septiembre de 2017. Recurso de inconstitucionalidad 2540-2017. Interpuesto por el Presidente del Gobierno en relación con diversos preceptos de la Ley del Parlamento de las Illes Balears 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears. Competencias sobre medio ambiente y procedimiento administrativo: nulidad de los preceptos legales autonómicos que, vulnerando la normativa básica estatal en la materia, introducen causas de exención de la evaluación ambiental estratégica.

Esta normativa establece la nulidad de actos administrativos por omisión de informes técnicos y permiten la subsanación de la evaluación ambiental omitida, es de considerar la necesidad de redactar un Documento Ambiental Estratégico Simplificado. La redacción de dicho documento se deriva de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada



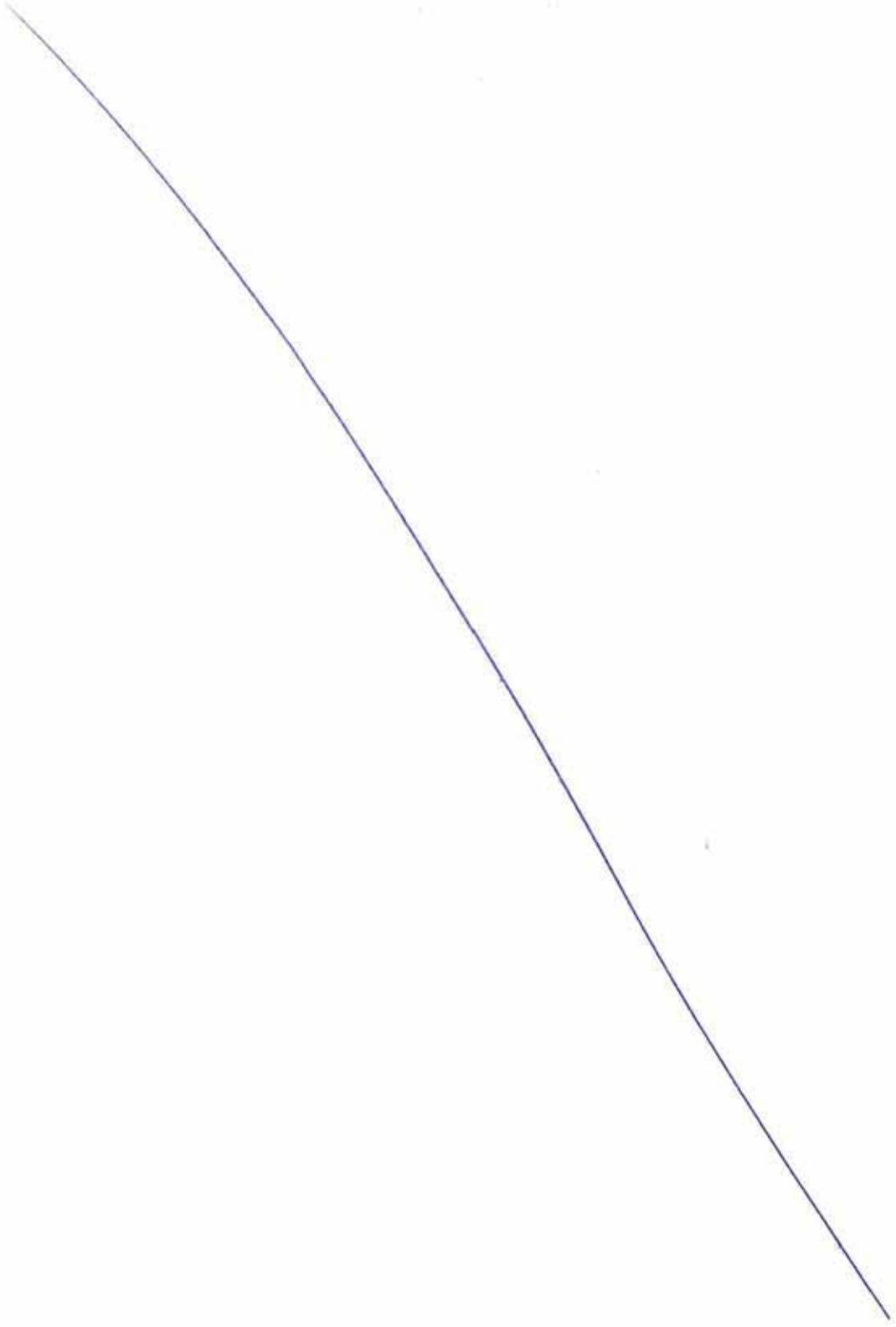
necesaria para la aprobación de este tipo de Estudios de Detalle, tal y como se desprende de la legislación citada con anterioridad.

A modo de resumen, la Ley del Parlamento de Baleares 12/2016, de 17 de agosto, identificaba una serie de instrumentos urbanísticos que no debían ser sometidos a la evaluación ambiental, entre los que se citaban los Estudios de Detalle. La sentencia Tribunal Supremo 109/2017 de 21 de septiembre de 2017 considera la necesidad de que los mismos sean evaluados ambientalmente.

Por lo tanto, el procedimiento que se ajusta a Ley definido en la Sección 2ª del Capítulo 1 del Título II de la citada Ley. Y obliga a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

De esta forma se va a redactar el presente estudio ambiental estratégico con el que se solicita el inicio de una evaluación ambiental estratégica simplificada del Estudio de la manzana 11 del sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa", en la localidad de Villaviciosa de Odón (Comunidad de Madrid).

Este estudio se elabora de acuerdo con lo señalado en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y teniendo en cuenta el contenido del Anexo V de esta misma Ley.



## 2.- INTRODUCCIÓN. OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN.

Descripción de los datos generales más importantes del Estudio de Detalle que se está tramitando:

TÍTULO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 11 DEL SECTOR UZ 1-2-3 "MONTE DE LA VILLA".

TIPO DE TRÁMITE: ESTUDIO DE DETALLE.

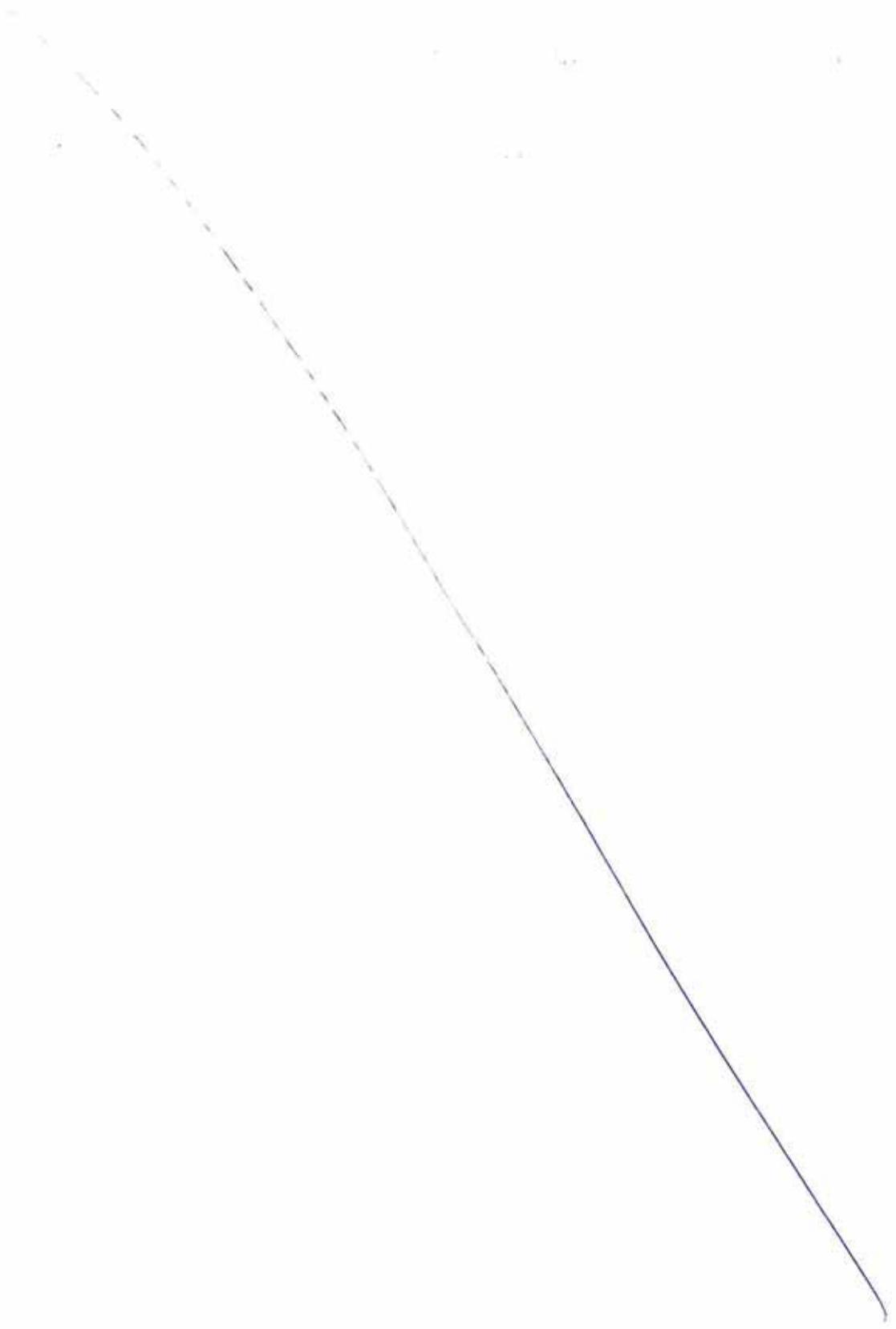
TIPO DE INSTRUMENTO URBANÍSTICO OBJETO DE TRAMITACIÓN: ESTUDIO DE DETALLE.

ÁMBITO DE ORDENACIÓN:

- COMUNIDAD AUTÓNOMA – MADRID.
- MUNICIPIO – VILLAVICIOSA DE ODÓN.
- ÁMBITO – MANZANA 12 DEL SECTOR UZ 1-2-3 "MONTE DE LA VILLA".

OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE:

1. El objeto principal del Estudio de Detalle es adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial de ordenación UZ.1, 2 y 3-Monte de la Villa de Villaviciosa de Odón (Madrid).
2. Ordenar los volúmenes y áreas privativas según el plan parcial.
3. Determinan las zonas libres comunes y tipologías edificatorias.



### 3.- ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 11 DEL SECTOR UZ 1-2-3.

#### 3.1.- ÁMBITO TERRITORIAL DE ORDENACIÓN. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

El estudio de detalle de este estudio es la Manzana 11 del Sector UZ 1-2-3 del "Monte de la Villa", sita en Villaviciosa de Odón, Comunidad de Madrid.

Esta manzana se encuentra delimitada dentro del Plan Parcial al sur por la calle H, al oeste por la calle 2, al este por la calle 8 y al norte por la calle J.

La manzana es rectangular de 176 m. por 155 m. con una superficie total de 27.612 m<sup>2</sup>.



Imagen 1: Manzana 11(en azul) dentro del Sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa". Fuente elaboración propia.

#### 3.1.1.- Clasificación urbanística.

El suelo de la Manzana 11 se encuentra clasificado como suelo urbanizable el Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 29 de julio de 1999 (BOCM nº 210 de 4 de septiembre de 1999) y que posteriormente fue desarrollado por el Plan Parcial del sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa", el cual se aprobó en sesión ordinaria del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón a fecha 28 de noviembre de 2003.

*[A faint, handwritten line of text, possibly a signature or a name, is visible across the page.]*



**3.1.2.- Ordenación propuesta.**

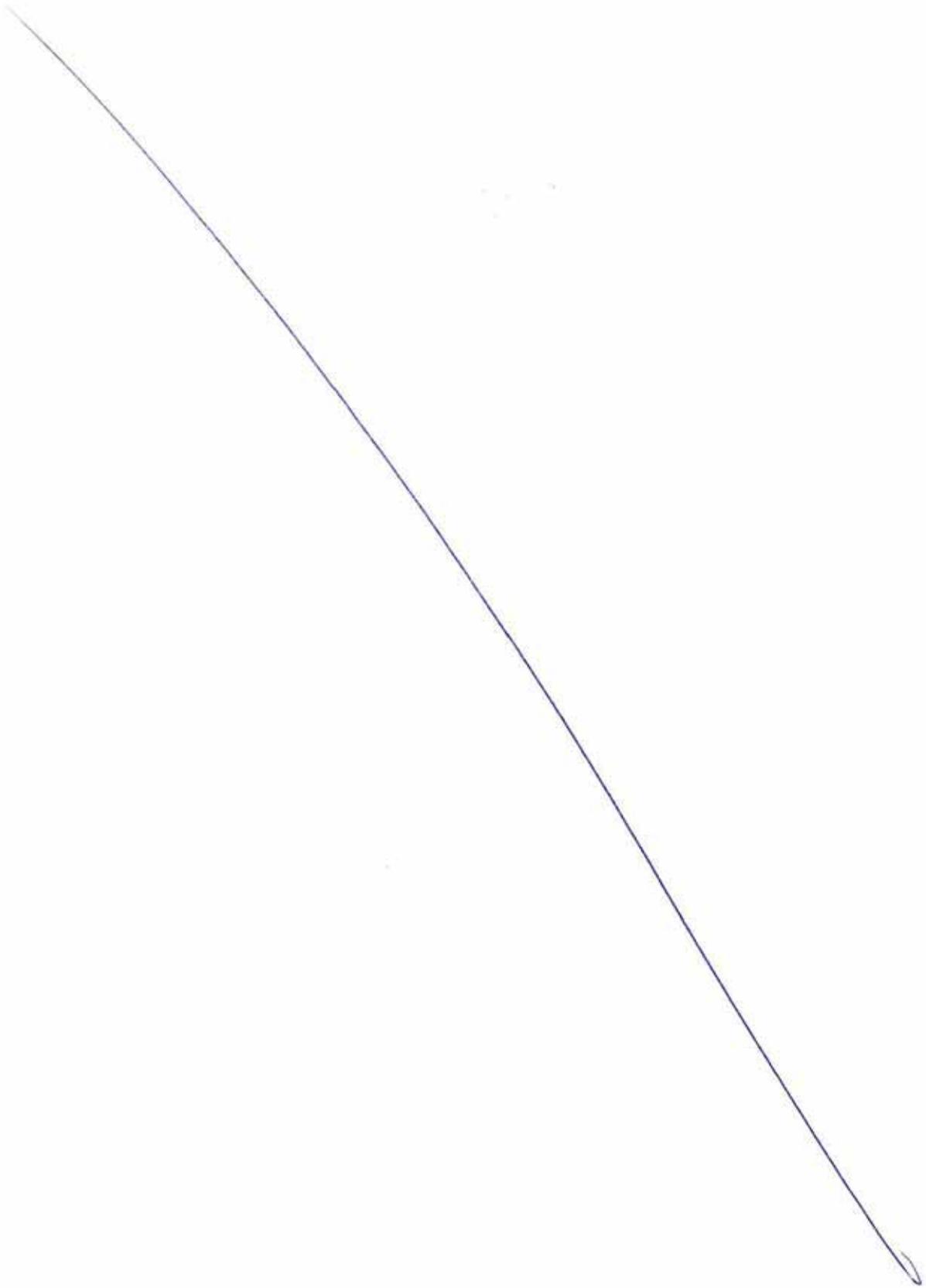
La Manzana 11 tiene un uso residencial con una tipología de edificios pareados. Se han proyectado 64 áreas privadas con superficie mínima de 338,52 m<sup>2</sup>. Se respetan 5 m. de retranqueo desde fachada principal a calle pública y 3m. a lindero lateral. La altura a cornisa no será superior a 7 m. y a cumbre de 11,50 m. El bajo rasante tendrá una altura libre máxima de 2,75 m.

Se han proyectado dos viales de entrada a la manzana. Uno desde la calle 8 con entrada hasta las zonas comunes y deportivas y que atraviesa de este a oeste la manzana y otro que tiene entrada y salida a la calle 8 y a la calle 2 y que discurre de este a oeste por la zona sur de la manzana. Estos viales permiten el acceso a las parcelas privadas centrales. Además, estos viales dan acceso a las zonas comunes zonas deportivas, etc. Al resto de viviendas perimetrales se entrará desde las calles.

Además, se proyecta un camino de servicio peatonal dando un acceso peatonal interior entre las áreas privadas de la hilera norte (con acceso rodado independiente desde la vía pública calle J) y la zona común (áreas deportivas y zona verde)



Imagen 2: Viales interiores (en rojo) de entrada a la urbanización desde las calles 8 y 2. Camino de servicio interior en azul.



**3.1.3.- Definición de alineaciones y rasantes.**

En cuanto a la topografía la M11 presenta un terreno con ciertas inclinaciones siendo la cota más elevada de 626,885 m. sita en la zona de norte-este de la M11 cercana a la esquina de la confluencia de las calles 8 y J, zona (B) del mapa de levantamiento topográfico y la más baja de 617,896 m. sita en la zona norte, entre las calles 2 y J, zona (A) de mapa de Levantamiento topográfico.

La diferencia máxima de cota es de 8.98 m., con pendientes que llegan al 7%.

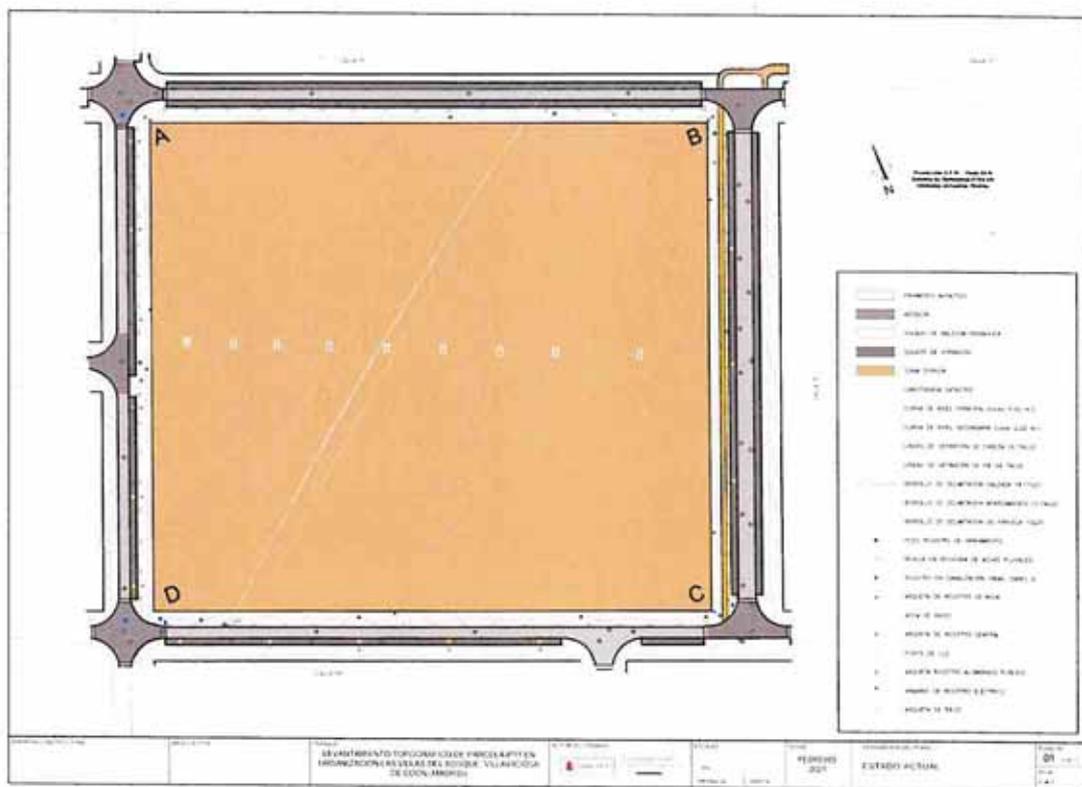
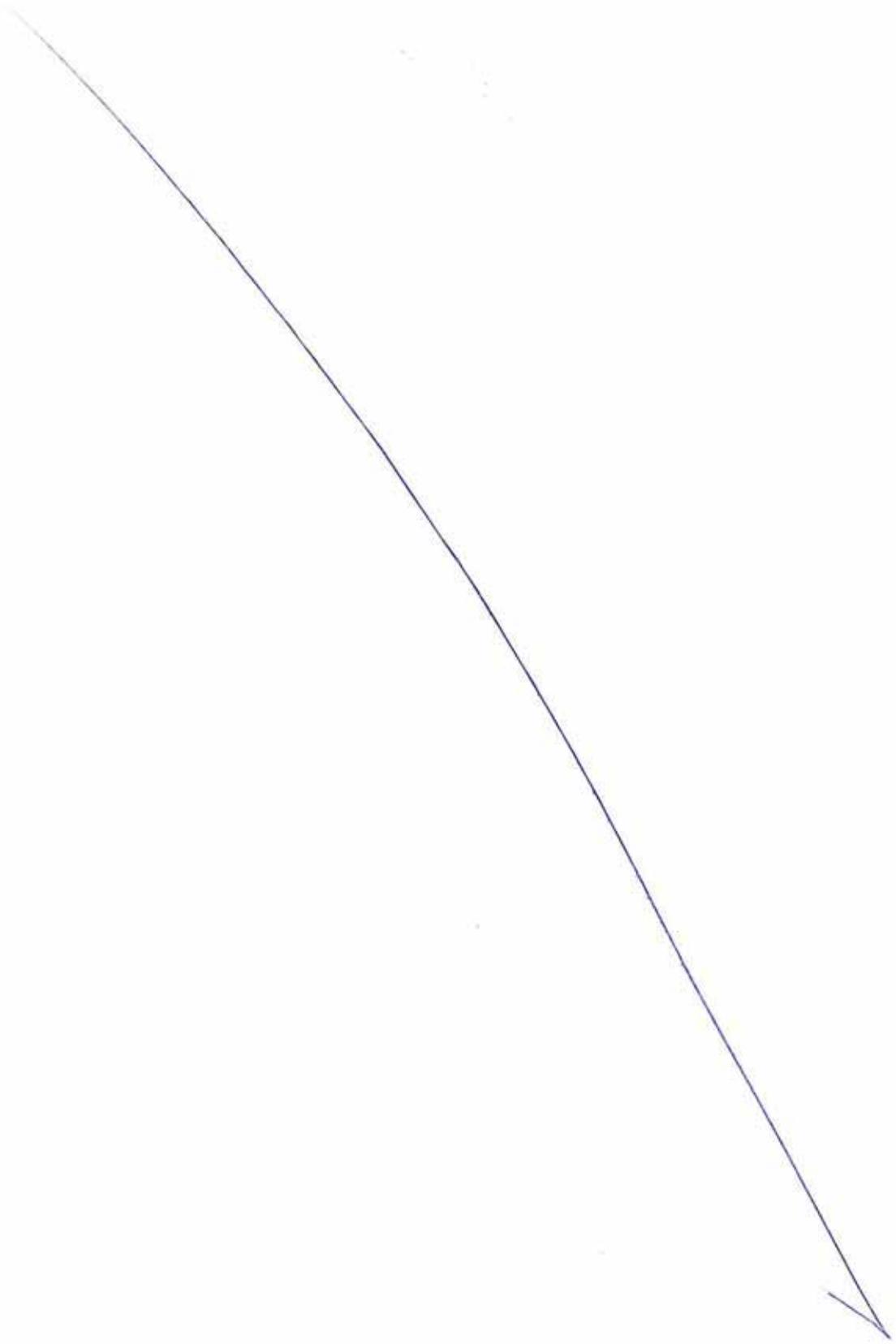


Imagen 3: Levantamiento Topográfico de la M11. Fuente INGITEP.

Las pendientes más pronunciadas, se dan entre las zonas más al norte de la Manzana 11, entre los puntos que están sitos entre las calles 2 y J (A) y las calles 8 y J (B). Estas pendientes son ascendentes desde (A) – (B).

Desde (B) a (C) hay un descenso de las pendientes con una diferencia de cota de algo más de 2 metros

Desde (C) a (D) la pendiente desciende con una diferencia de cota de unos 4 metros.



Y por último de (D) a (A), hay un descenso de cota de unos 4 metros hasta la mitad de la longitud y un suave ascenso desde este punto hasta A de un metro.

Esta situación, hace plantear una redefinición de las alineaciones y rasantes expresadas en el Plan Parcial. Se plantea una corrección de dichas rasantes en los viales interiores para mejorar la accesibilidad e implantación de las viviendas en el terreno, con el fin de realizar el menor número de movimientos de tierras.

Fotografías de la M11.



Imagen 4: Vértice A. Hacia el vértice B, la pendiente sube y es donde llega al 7%. Del vértice A al D la pendiente no es muy pronunciada, primero descendiendo para luego ascender.



Imagen 5: Desde el Vértice A al B.

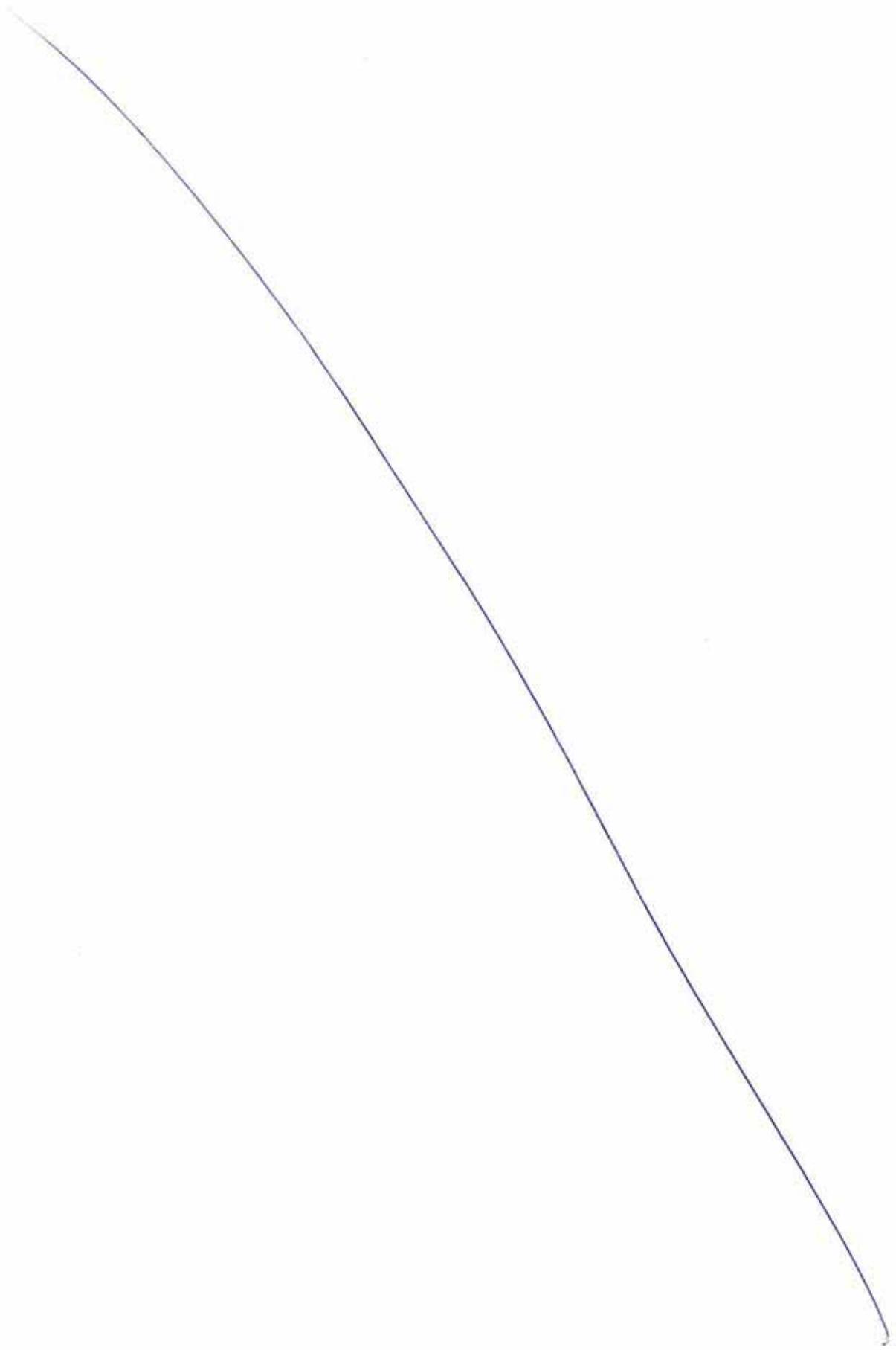




Imagen 6: vista general de la manzana 11 desde el Vértice B, que es uno de los puntos más altos de la misma.

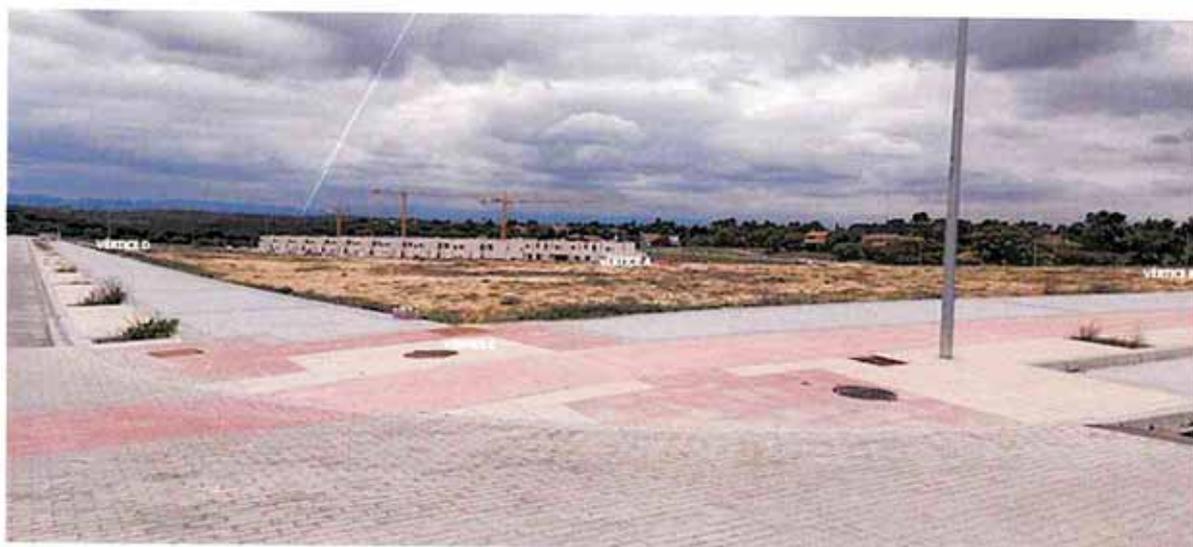
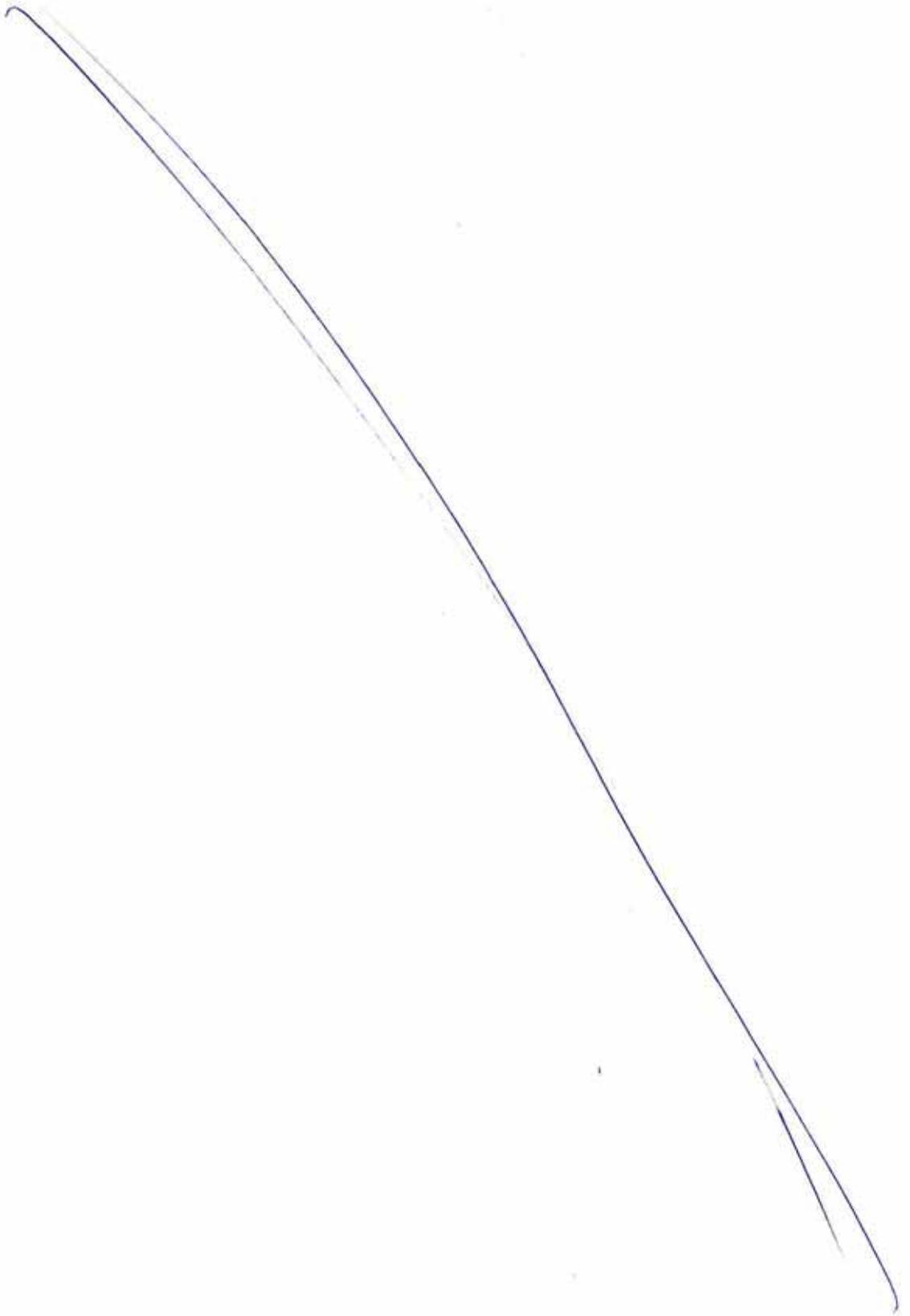


Imagen 7; Vista general desde el Vértice C.

### 3.1.4.- Conclusión.

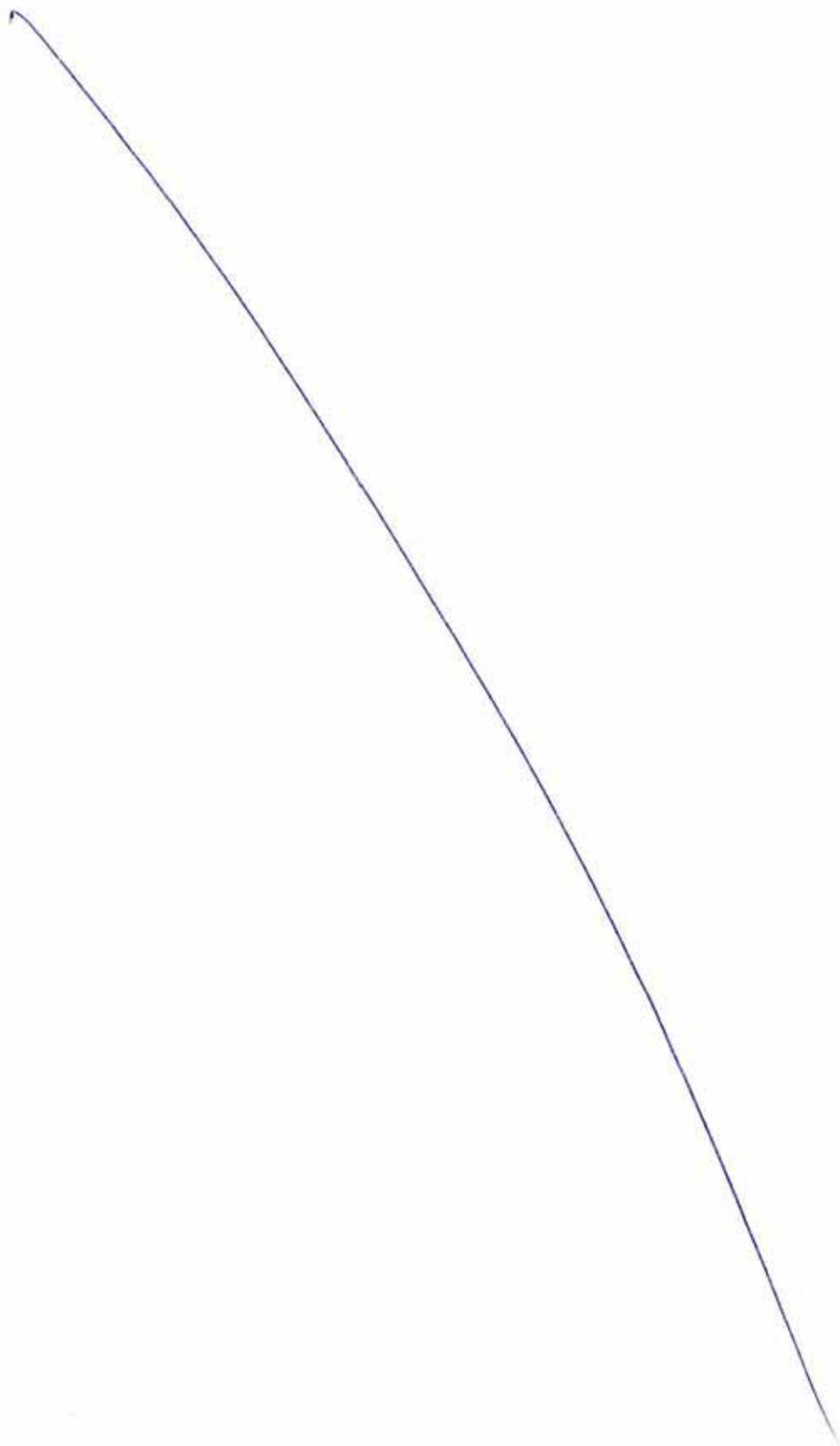
Se proyecta la definición de nuevas alineaciones y rasantes que configuren el conjunto de la Manzana 11, ajustándolas y adecuándolas a la topografía que existe con el objetivo principal de implantar los viales interiores y nivelar las áreas privativas de las viviendas. Además, es muy importante adecuar las alineaciones a la creación de rampas sin mucha pendiente para el tránsito de personas con discapacidad de movilidad.

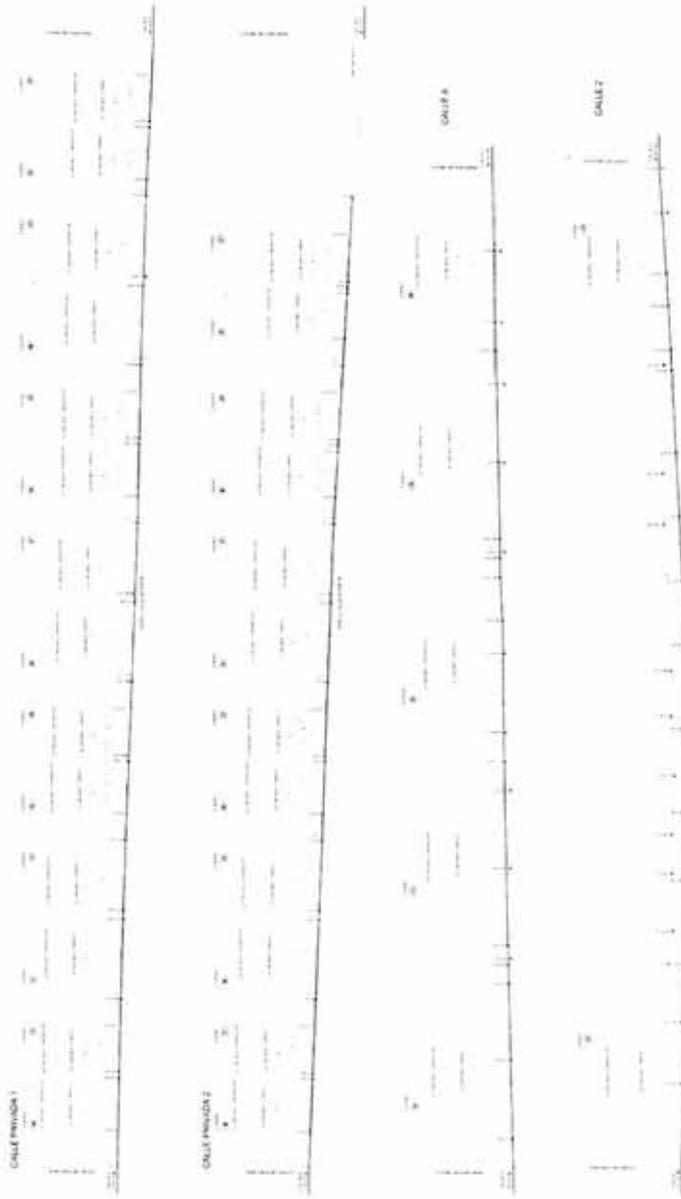


Aprobado INICIALMENTE por el JGL  
del Ayuntamiento en sesión  
de 16 JUN 2021

A continuación, se adjuntan las secciones de adecuación de viviendas y viales a la topografía del terreno, tal y como figuran en el documento de Estudio de Detalle.







Aprobado INICIALMENTE por  JGC  
Pleno del Ayuntamiento en sesión  
de 16 JUN 2021  
El Secretario



PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANA  
PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDAS DE LA MANZANA 11

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL  
PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDAS DE LA MANZANA 11

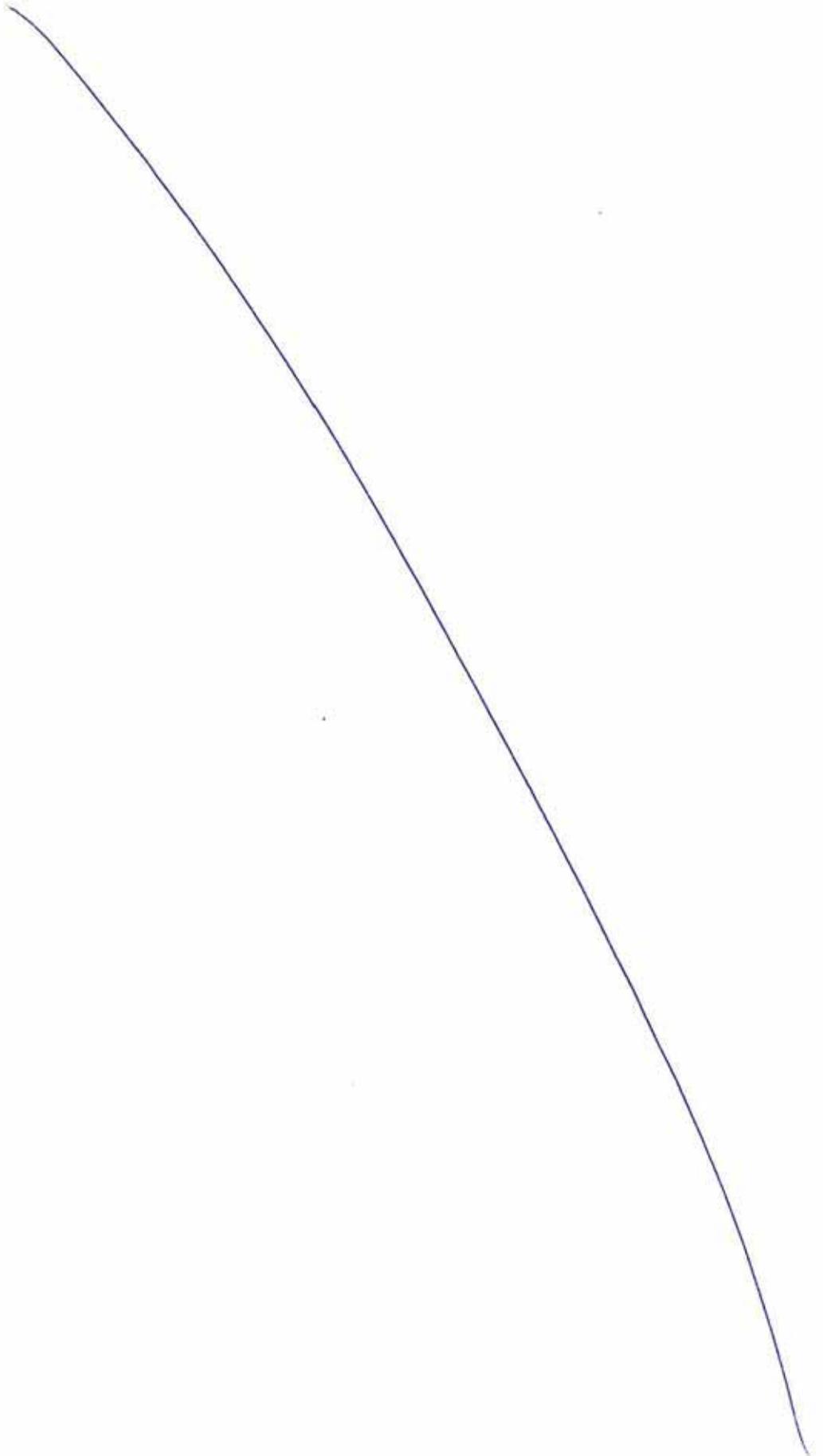
PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANA  
PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDAS DE LA MANZANA 11

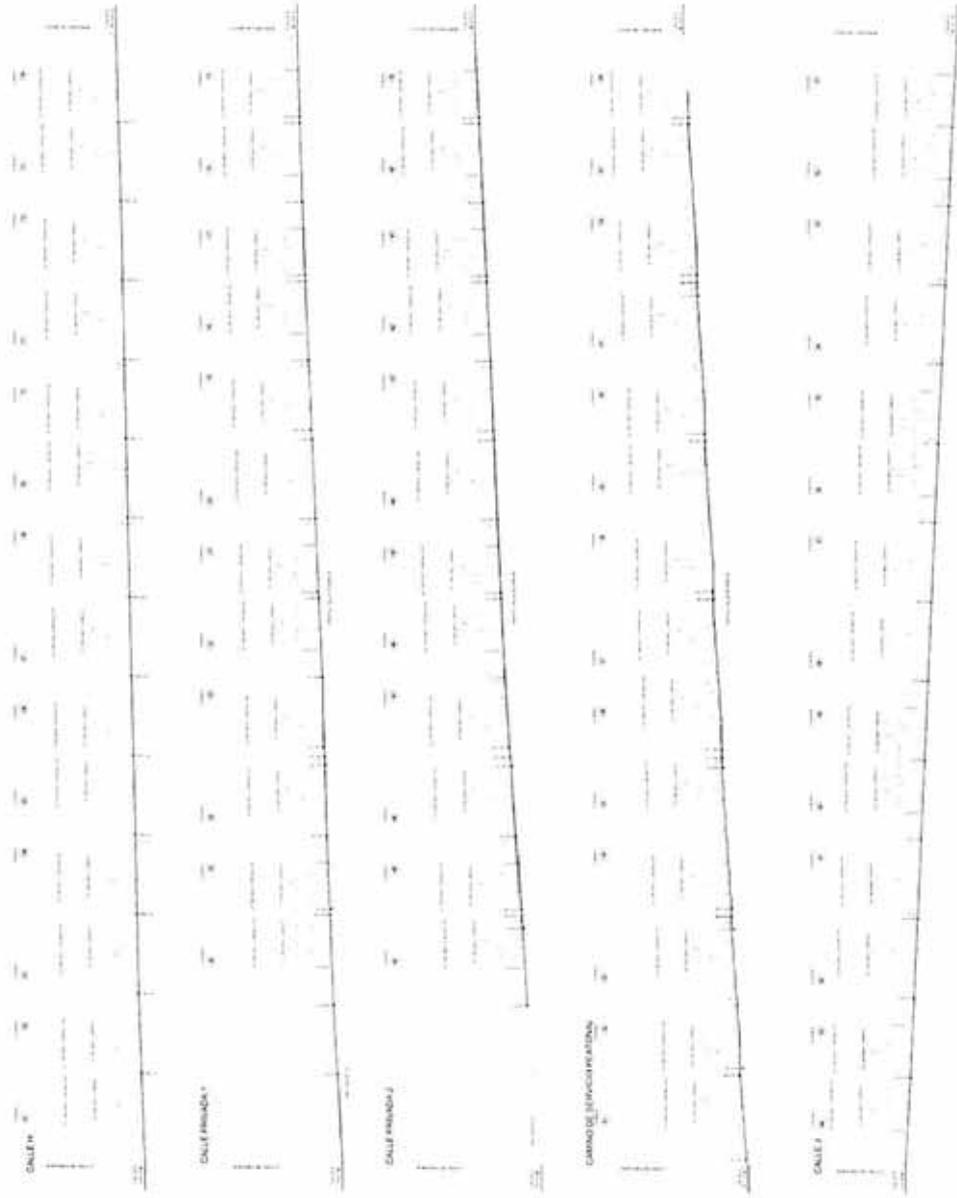
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL  
PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDAS DE LA MANZANA 11

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL  
PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDAS DE LA MANZANA 11

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL  
PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDAS DE LA MANZANA 11







Aprobado INICIALMENTE por el JGL  
Pleno del Ayuntamiento en sesión  
de 16 JUN 2021  
El Secretario.



2. ESTUDIOS DE CALLE

El presente estudio de calle se ha elaborado en cumplimiento de lo establecido en el artículo 17.1 de la Ley 1/2007, de 22 de febrero, de Ordenación Urbana y Urbanística de la Comunidad de Madrid, y en el artículo 17.1 de la Ley 1/2007, de 22 de febrero, de Ordenación Urbana y Urbanística de la Comunidad de Madrid, y en el artículo 17.1 de la Ley 1/2007, de 22 de febrero, de Ordenación Urbana y Urbanística de la Comunidad de Madrid.

El presente estudio de calle se ha elaborado en cumplimiento de lo establecido en el artículo 17.1 de la Ley 1/2007, de 22 de febrero, de Ordenación Urbana y Urbanística de la Comunidad de Madrid, y en el artículo 17.1 de la Ley 1/2007, de 22 de febrero, de Ordenación Urbana y Urbanística de la Comunidad de Madrid, y en el artículo 17.1 de la Ley 1/2007, de 22 de febrero, de Ordenación Urbana y Urbanística de la Comunidad de Madrid.

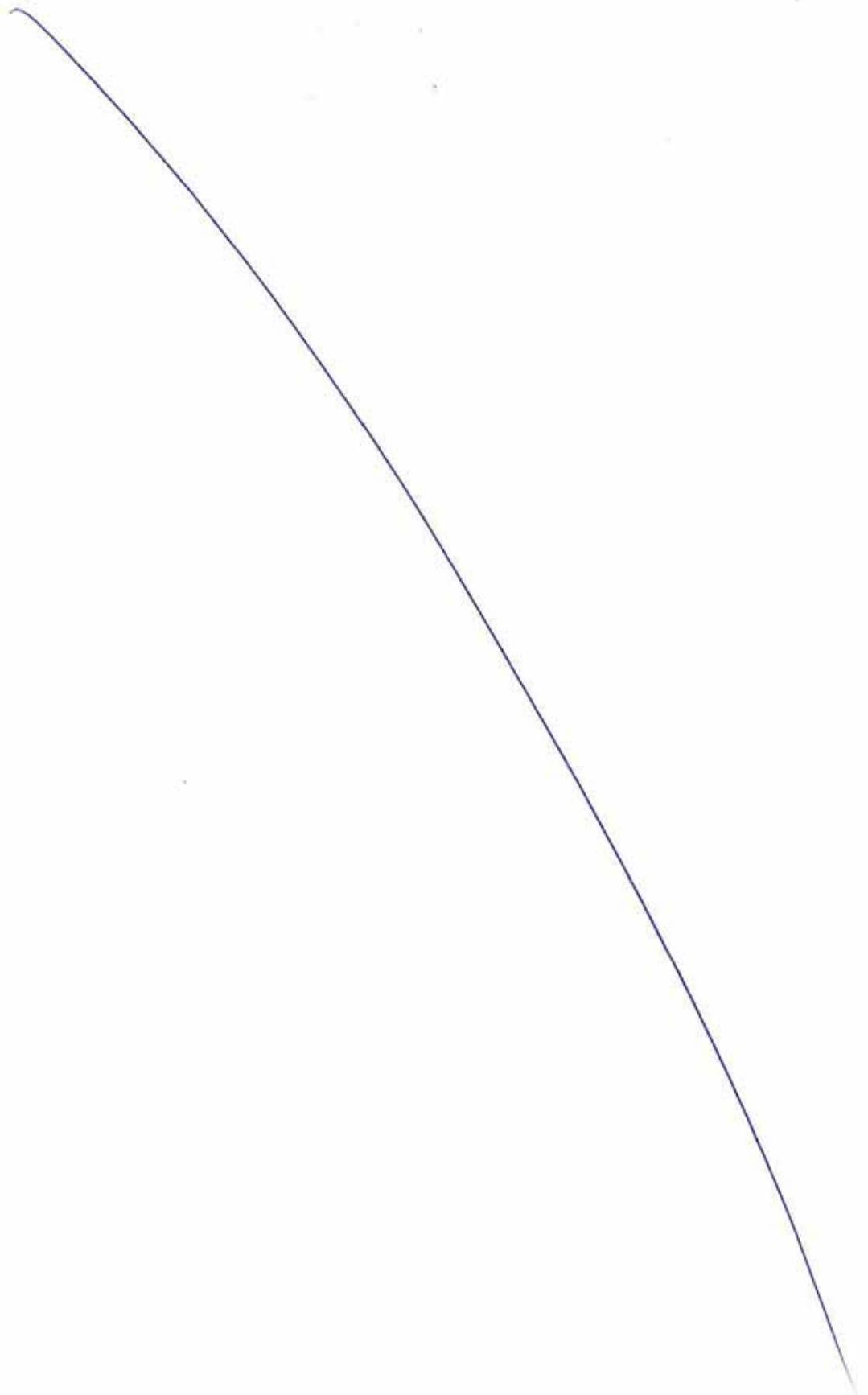
El presente estudio de calle se ha elaborado en cumplimiento de lo establecido en el artículo 17.1 de la Ley 1/2007, de 22 de febrero, de Ordenación Urbana y Urbanística de la Comunidad de Madrid, y en el artículo 17.1 de la Ley 1/2007, de 22 de febrero, de Ordenación Urbana y Urbanística de la Comunidad de Madrid, y en el artículo 17.1 de la Ley 1/2007, de 22 de febrero, de Ordenación Urbana y Urbanística de la Comunidad de Madrid.



ESTUDIO DE CALLE  
PARA LA CALIFICACIÓN DE ESTADANTE DE LA MANZANA 11

W  
EJECUTIVO  
E0.11





#### 4.- ALTERNATIVAS DE PLANIFICACIÓN.

Para el presente Estudio de Detalle se han valorado tres alternativas diferentes.

Dos alternativas que establecen diferentes ordenaciones urbanísticas de la Manzana 11 y una alternativa que no contempla la redacción del Estudio de Detalle. Las primeras dos tienen como objetivo y fin general la redacción del Estudio de Detalle de la Manzana 11, estableciendo el mismo número de áreas privativas, espacios libres, edificación auxiliar y área deportiva, pero considerando diferentes opciones urbanísticas.

- Alternativa 1: Se plantea una ordenación, ya definida en el apartado 3.1, caracterizada por la presencia de dos viales interiores que darán acceso a las parcelas interiores y zonas comunes. Además, se proyecta un camino de servicio peatonal dando un acceso peatonal interior entre las áreas privativas de la hilera norte (con acceso rodado independiente desde la vía pública calle J) y la zona común (áreas deportivas y zona verde).
- Alternativa 2: Se plantea una ordenación con 4 hileras de viviendas, en lugar de las 5 hileras de la alternativa 1. En este caso, se dispone un vial continuo interior en C con doble acceso desde la calle 8 (al este) que dará a su vez acceso a las parcelas interiores y zona comunes.
- Alternativa 3: Esta alternativa consiste en la no redacción el Estudio de Detalle para el desarrollo urbanístico de la Manzana 11 del sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa"

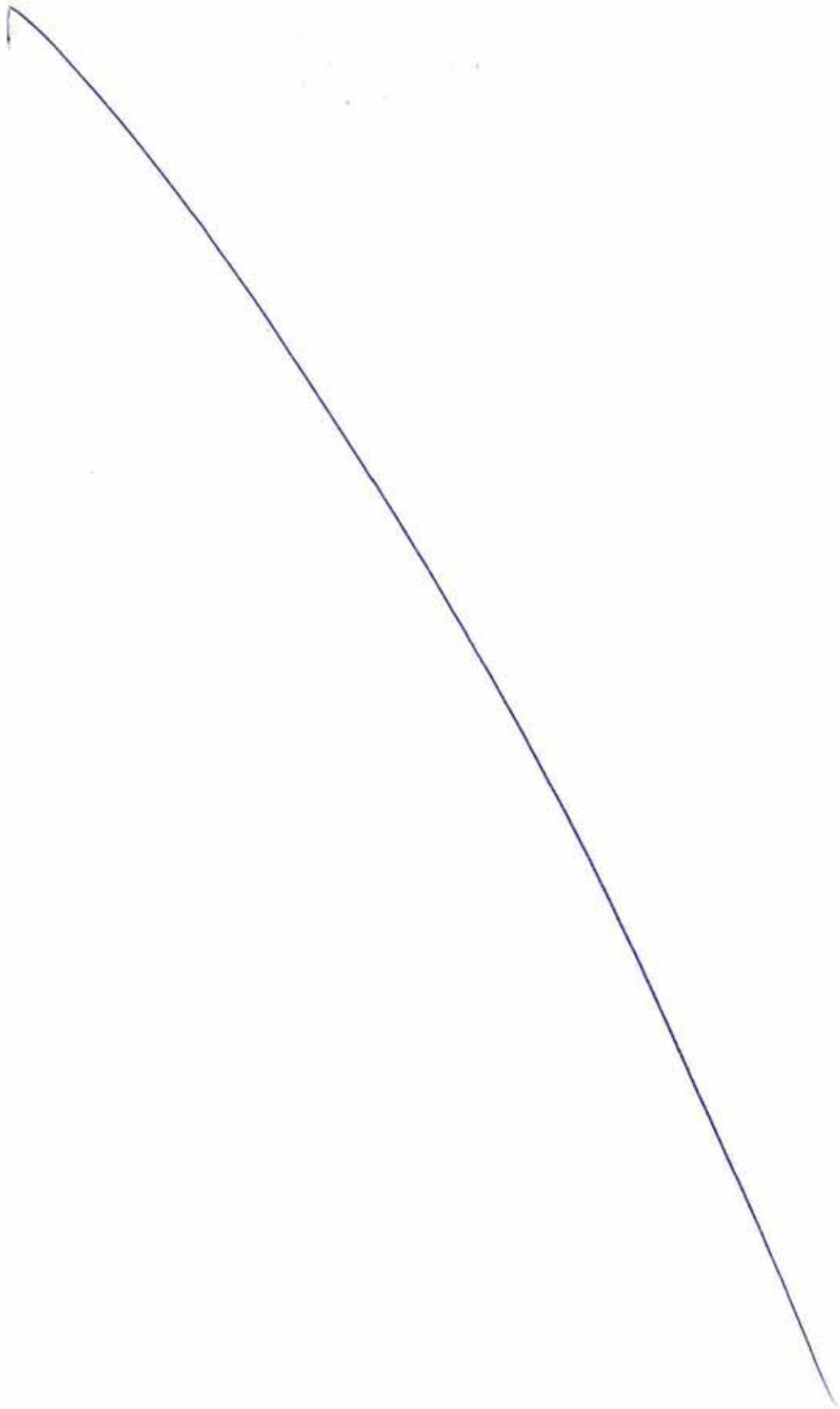
#### 4.1.- DESARROLLO DE ALTERNATIVAS.

##### 4.1.1.- Alternativa 1

Se plantea una ordenación, donde el acceso a las parcelas de la hilera norte de la manzana 11 se realizará desde la calle J, por medio de vados permanentes para el acceso a esas parcelas.

Desde las calles 2 y 8 surgen los viales interiores, que transcurren de este a oeste, uno desde la zona de la calle 8 hasta la zona de la calle 2 y otro desde la zona de la calle 8 a las zonas comunes de la M11. Estos viales facilitan el acceso a las viviendas ubicadas en el interior de manzana y a los espacios comunes también ubicados en este sector. El ancho de los viales será de 6 m. con dos carriles, compartiendo tráfico de vehículos y peatones. El ancho de los viales tiene unas dimensiones de 6,00 m, con una calle de distribución para tráfico rodado de 4.80 metros ( $\geq 4.50m$ ) y un paso para peatones de 1.20 metros de ancho a lo largo de dicho vial.

Además, se proyecta un camino de servicio peatonal dando un acceso peatonal interior entre las áreas privativas de la hilera norte (con acceso rodado independiente desde la vía pública calle J) y la zona común (áreas deportivas y zona verde).



#### 4.1.2.- Alternativa 2

Se plantea una ordenación, donde el elemento principal de acceso rodado y peatonal a las áreas privativas, y por tanto, a las futuras viviendas, se ejerce desde un vial interior a toda la manzana M11. El ancho del vial tiene unas dimensiones de 6,00 m, con una calle de distribución para tráfico rodado de 4.80 metros ( $\geq 4.50\text{m}$ ) y un paso para peatones de 1.20 metros de ancho a lo largo de dicho vial. Éste vial será de uso compartido para vehículos y peatones. Este vial interior dispone de dos accesos a la manzana ubicados en la Calle 8.

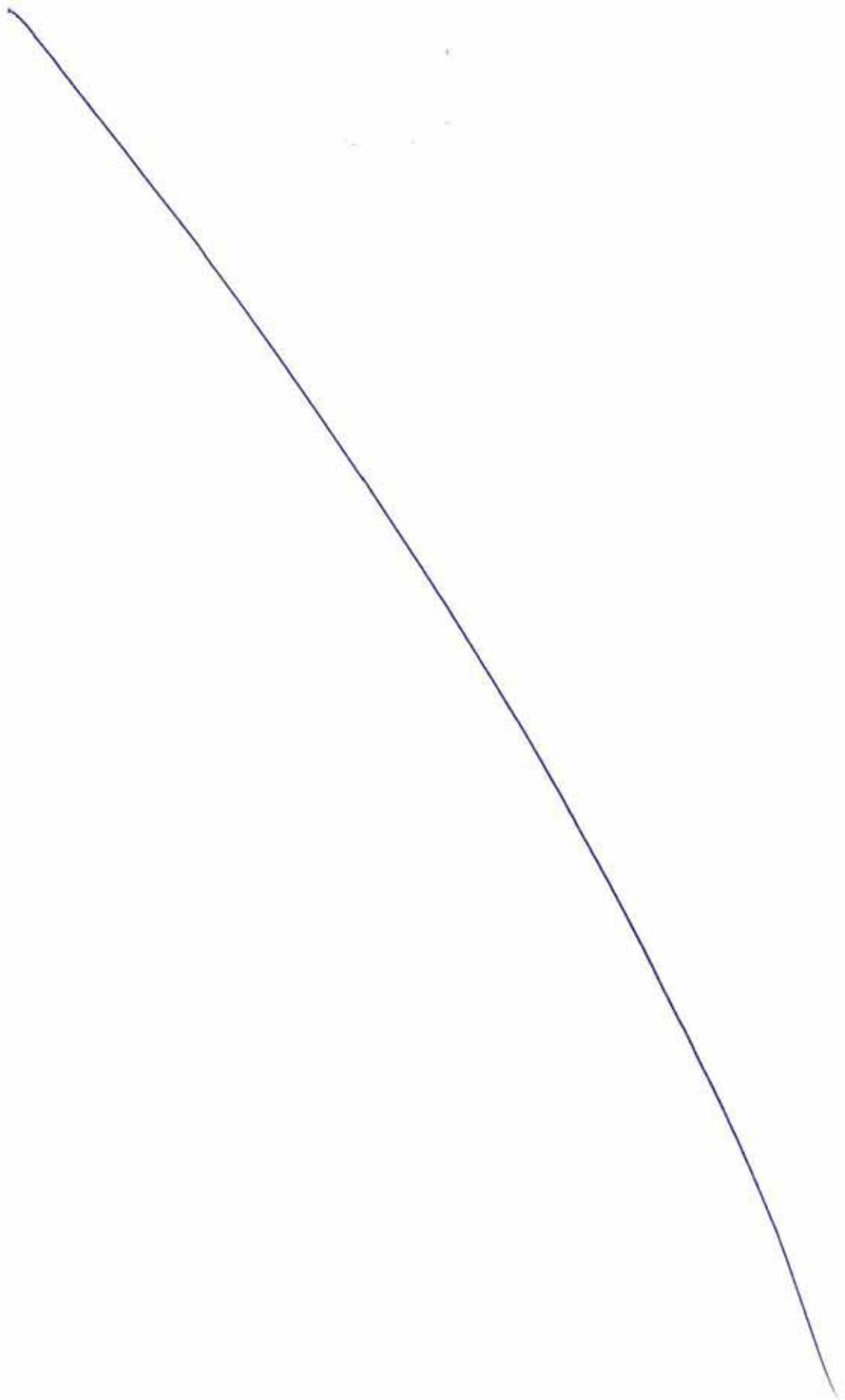
Desde este vial interior con forma de C se facilita el acceso a las viviendas ubicadas en el interior de manzana y a los espacios comunes también ubicados en este sector. El ancho de los viales será de 6 m. con dos carriles, compartiendo tráfico de vehículos y peatones.

Se plantea una ordenación con 4 hileras de viviendas, en lugar de las 5 hileras de la alternativa 1

#### 4.1.3.- Alternativa 3.

La alternativa 3 consiste en NO redactar el Estudio de Detalle de la Manzana 11 del sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa".

Esta alternativa va en contra de la normativa urbanística del Plan Parcial que desarrolla el sector UZ 1-2-3, como así se señala en el artículo 5.8.A, en el cual se especifica que el Estudio de Detalle determinará los volúmenes, parcelas privativas, zonas libres comunes y tipología edificatoria del ámbito. Por tanto, el desarrollo de esta alternativa estaría en contra del cumplimiento a las condiciones que, para el desarrollo del ámbito, establece el Plan Parcial de Ordenación del Sector.



## 5.- DESARROLLO DEL PLAN.

Para la tramitación desde el punto de vista de la evaluación ambiental del Estudio de Detalle de la Manzana 11 del sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa", en la localidad de Villaviciosa de Odón, Comunidad de Madrid, se ha de seguir el proceso que se describen en los artículos 29 a 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. En estos artículos se regulan la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de planes y programas, que es la que compete a este estudio. Esto es así ya que se trata de un instrumento urbanístico menor en atención al apartado 2 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

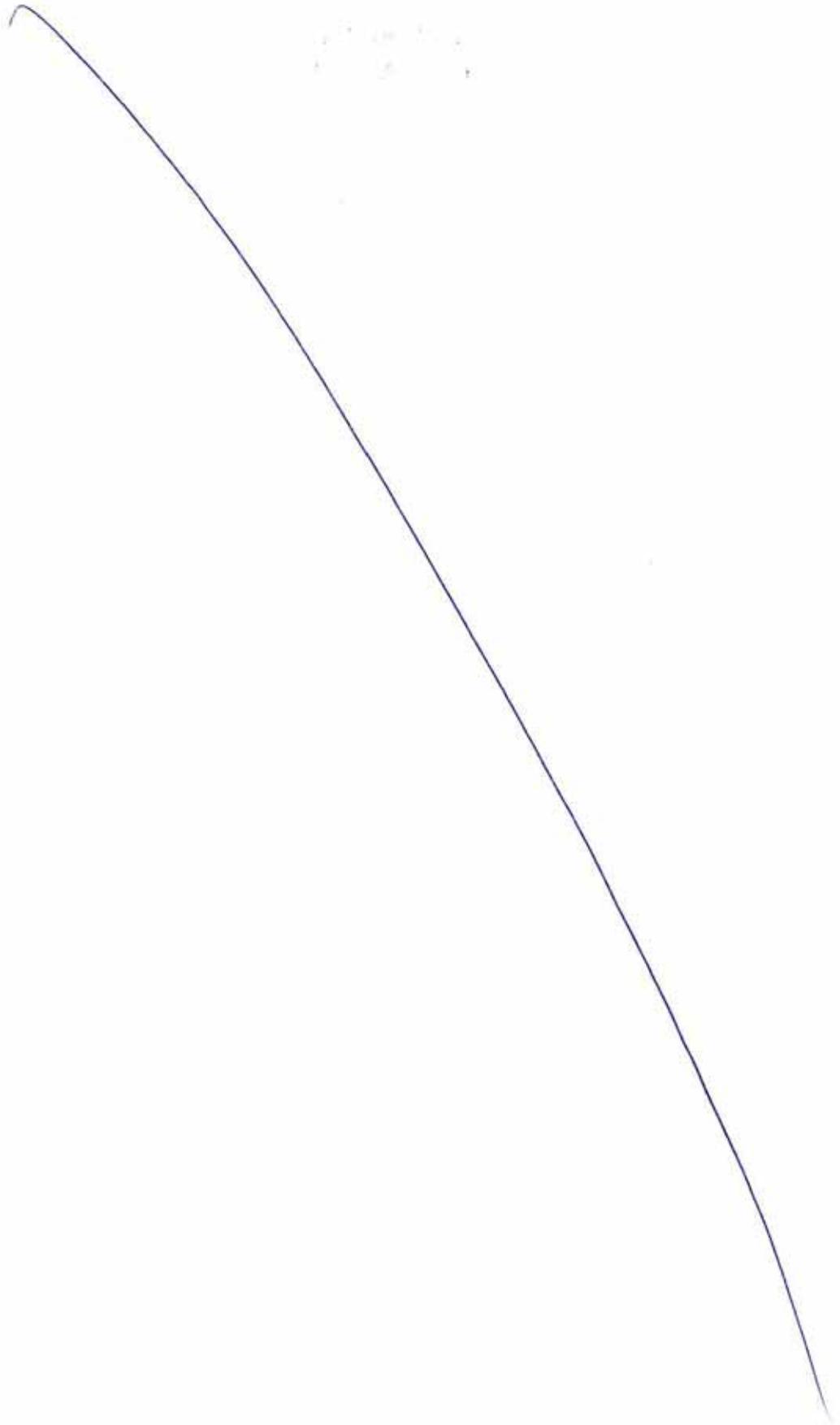
Por esta circunstancia, el promotor de la modificación, Momentum Arquitectura s.l. deberá tramitar el documento ante el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, que será la administración competente que apruebe definitivamente el Estudio de Detalle y que deberá remitir la documentación a la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid. Será ésta última la que deberá resolver su inadmisión a trámite o realizará las consultas pertinentes a las diferentes administraciones públicas afectadas de forma que se pueda continuar con la tramitación según procedimiento establecido.

Para finalizar, se deberá resolver si el Estudio de Detalle tiene efectos significativos o nó, determinando su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria en el primero de los casos o en su defecto, que parece lo más lógico, dado el alcance del Estudio de Detalle, que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, a través de la emisión del correspondiente Informe Ambiental Estratégico Simplificado.

Siguiendo el protocolo el Informe Ambiental Estratégico Simplificado será emitido por el órgano ambiental para su publicación en el Boletín Oficial correspondiente en el plazo de 15 días hábiles.

Una vez aprobado el Estudio de Detalle, en el plazo de 15 días desde esa aprobación, el Órgano Sustantivo remitirá para su publicación en el Boletín Oficial los siguientes documentos:

- La resolución, por la que se adopta o aprueba el plan o programa aprobado, y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan o programa.
- Una referencia al Boletín Oficial correspondiente en el que se ha publicado el Informe Ambiental Estratégico Simplificado.



**6.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.**

**6.1. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA**

La parcela en donde se desarrolla la actuación Manzana 11, se ubica en un entorno en el que intervienen las variables del medio físico, el medio biótico y el medio social.

**6.1.1. Medio Físico**

**Orografía y pendientes.**

La parcela se encuentra en cotas entre los 616,61 y los 626,88 m.s.n.m con ligera orientación hacia el Oeste que define una vertiente en dirección al río Guadarrama.

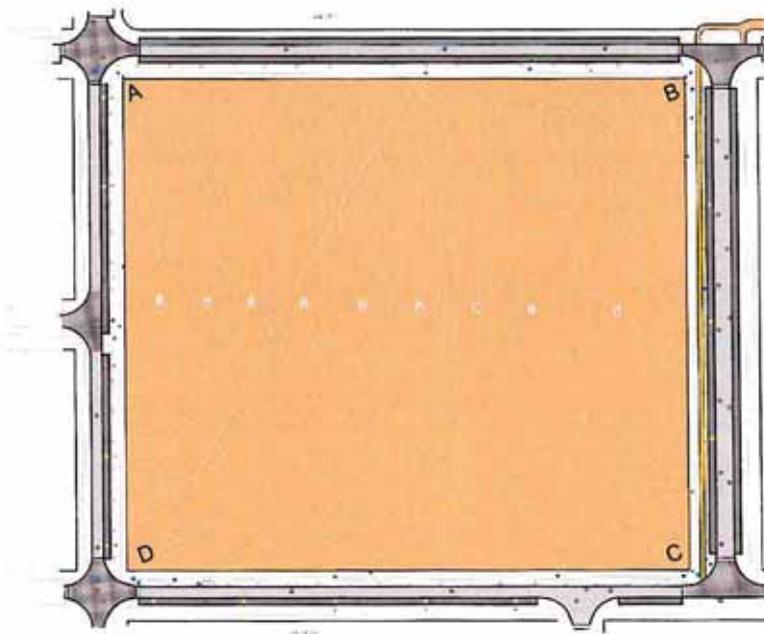
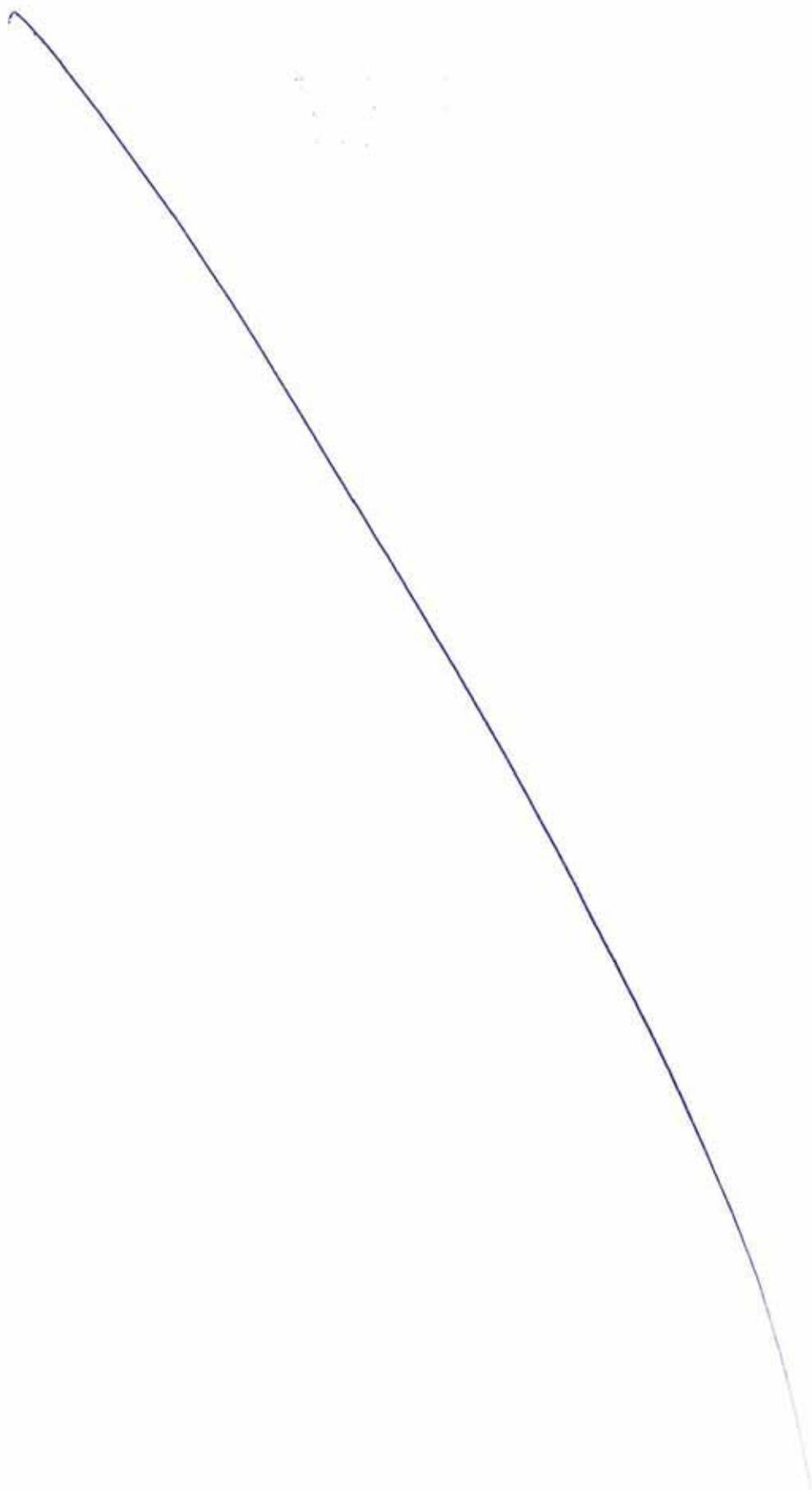


Imagen 8: del levantamiento topográfico de la Manzana 11, con vértices de referencia A, B, C y D (Fuente: Ingitep)

Las pendientes son muy suaves, de aproximadamente un 6 % teniendo su cota más baja en la zona oeste de la parcela (lado A-D) y las más altas en la zona Este (lado B-C).



**Hidrología:**

En la parcela estudiada no existen masas de agua superficial. Tampoco se han encontrado masas de agua temporales ni zonas inundables (T=500 años), según inventario MAPAMA. El agua de escorrentía superficial drena en dirección oeste, a favor de pendiente.

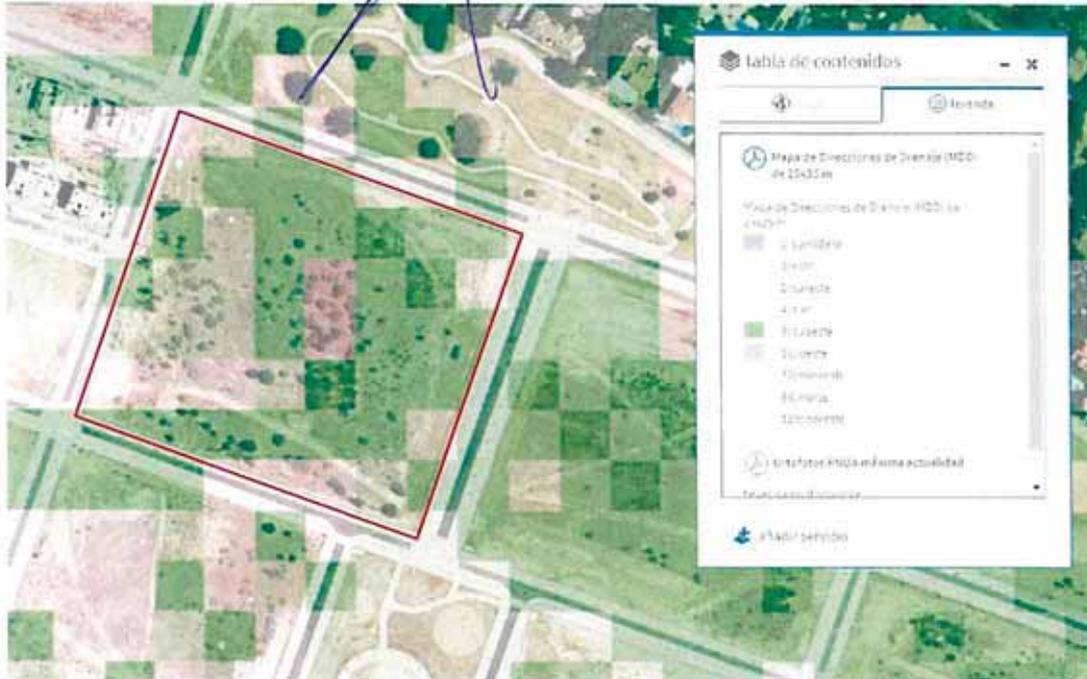


Imagen 9: de las direcciones de drenaje de la parcela (Fuente MITECO)

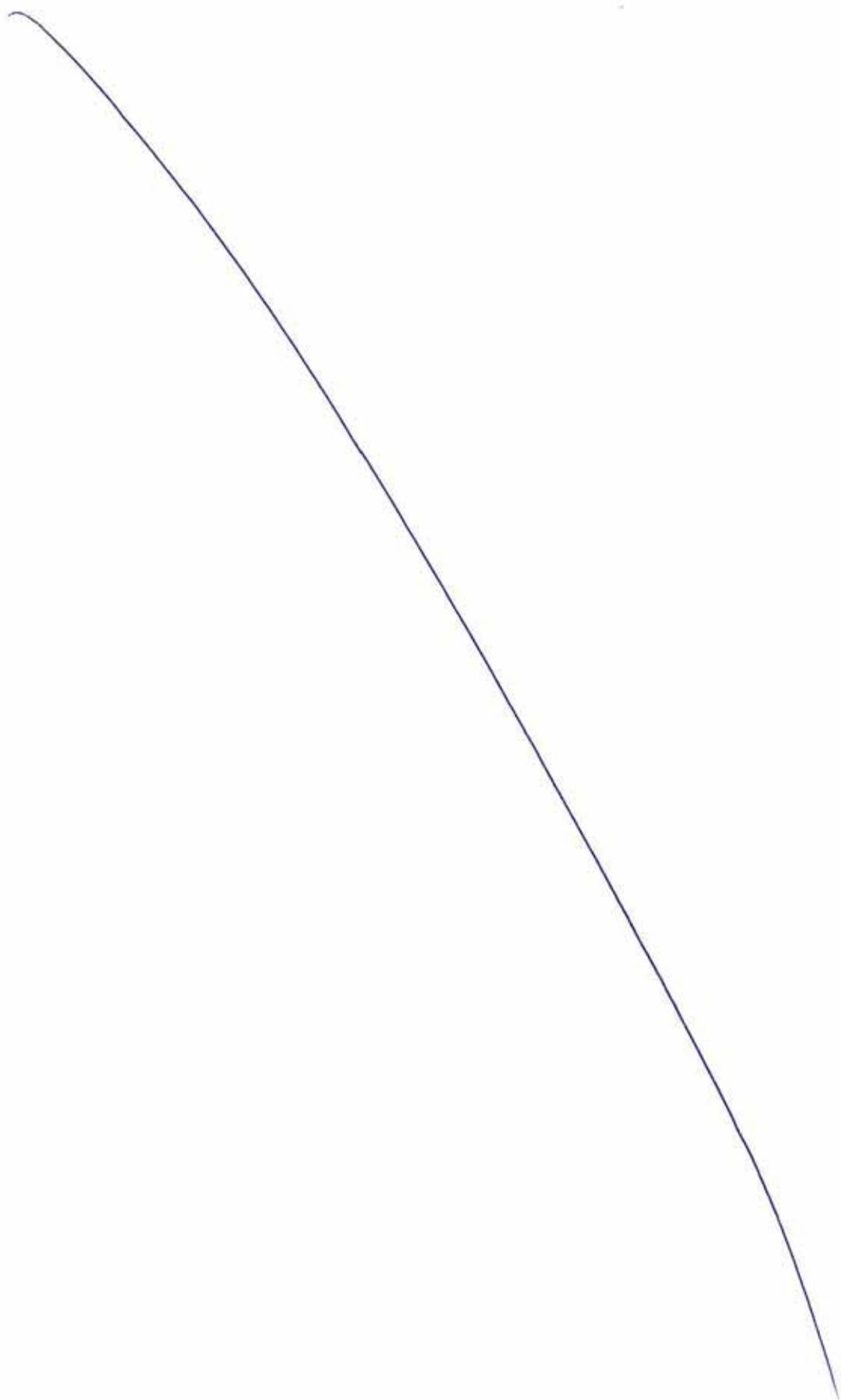
La unidad pertenece a la unidad hidrogeológica 03.05 MADRID-TALavera

**Climatología:**

La climatología general de la comarca se corresponde a un clima continental mediterráneo con veranos muy cálidos e inviernos fríos y los inviernos son fríos con frecuentes heladas. Los datos para la localidad de Villaviciosa de Odón indican precipitaciones de 453 mm anuales, que concentran principalmente en el otoño y la primavera. Las temperaturas medias anuales son de 13,2 °C con medias del mes más frío de 0,1 °C y una media del mes más cálido de 31,8 °C.

La duración del periodo cálido es de 2 meses y el del periodo frío de 6,9 meses.

Respecto a la posible incidencia con respecto al cambio climático se han consultado los escenarios según AdapteCCa del Ministerio de Transición Ecológica y el Reto Demográfico, en los que las previsiones a futuro medio (hasta 2100) indican una clara tendencia al aumento de las temperaturas máximas, con aumentos de hasta casi 5 °C de media y reducción de las precipitaciones



Escenarios AdapteCCa - Temperatura máxima - Datos en rejilla ajustados (media) - RCP 8.5 - Año completo - Villaviciosa de Odón (Madrid, Comu



Fuente: <http://escenarios.adaptecca.es>

*Escenario temperaturas máximas futuro medio (hasta 2100) en Villaviciosa de Odón (Madrid). (Fuente Adaptecca.es).*

Escenarios AdapteCCa - Precipitación - Datos en rejilla ajustados (media) - RCP 8.5 - Año completo - Villaviciosa de Odón (Madrid, Comunidad de



Fuente: <http://escenarios.adaptecca.es>

*Escenario precipitaciones futuro medio (hasta 2100) en Villaviciosa de Odón (Madrid). (Fuente Adaptecca).*

Estos cambios en el clima condicionarán no solo estas variables de temperatura y precipitaciones, sino también la composición de ecosistemas y vegetación, tendiendo a la desertificación de la zona, tendiendo a la formación de ecosistemas tipo matorral de maquia.

### **Calidad del aire:**

Villaviciosa de Odón se encuentra situada dentro de la unidad 3 “urbana sur” de la Red de calidad del aire de la Comunidad de Madrid, siendo la estación de control de Móstoles, la más cercana.

Si bien los datos de esta estación de control de la calidad del aire, debería ser por proximidad, los más semejantes con la parcela estudiada, pueden diferir por la mayor población de la localidad de Móstoles.

Los valores medios durante 2020 de la estación de control de Móstoles, de los principales contaminantes son los siguientes:

