

BIZIKOOP

Federación Cooperativas de Viviendas

Reglamento de Régimen Interno

REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERNO

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Ámbito de aplicación

El presente Reglamento de Régimen Interior será aplicable a los socios de "BIZIKOOP" Federación de cooperativas de viviendas, (en adelante BIZIKOOP o la Federación), entidad debidamente inscrita en el Registro de Cooperativas de Euskadi con el número 2017.0.001.F, siempre que sea conforme con las disposiciones legales cooperativas vigentes y con los Estatutos Sociales de la Federación.

Artículo 2.- Objeto social

La Federación tiene por objeto:

- a) Representar institucionalmente a sus Cooperativas federadas y con vocación de hacerlo a todos los sectores cooperativos de la vivienda.
- b) Promover su presencia institucional ante los Órganos Públicos.
- c) Designar, en su caso y de conformidad con la letra a, los representantes de los sectores cooperativos de la vivienda en aquellas entidades y organismos del ordenamiento socio-económicos que lo tengan previsto, en orden al perfeccionamiento del Régimen Legal e Institucional.
- d) Mantener la armonía entre sus miembros.
- e) Organizar actividades formativas.
- f) Impulsar aquellas instituciones o actividades que resulten adecuadas a efectos de cubrir las carencias de las Cooperativas federadas.
- g) Organizar servicios de interés común de sus miembros, y muy especialmente de asistencia jurídica, económica, auditoría de cuentas, y de carácter técnico.
- h) Estimular las relaciones intercooperativas, en todas sus modalidades, tanto de naturaleza institucional como empresarial.
- i) Promover junto con otras entidades la difusión de los principios del movimiento cooperativo y muy especialmente el de viviendas.
- j) Intervenir a través de procedimientos de mediación, conciliación, y en su caso de arbitraje, en los conflictos que surjan entre las Cooperativas federadas, o entre éstas y sus socios. Esta función se podrá realizar bien directamente o a través del oportuno convenio de colaboración con Bitartu-Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi.
- k) Promover acciones que contribuyan a una mayor defensa de los intereses de las Cooperativas federadas y de sus socios.
- l) Colaborar con el Registro de Cooperativas en las tareas de actualización y depuración del censo de sociedades inscritas en aquél.
- m) Promover dinámicas participativas de la Federación y de las Cooperativas, en el movimiento cooperativo, y en la propia sociedad.
- n) Fomentar la creación de nuevas Cooperativas y el desarrollo de las existentes.

ñ) Cualquier otra función de naturaleza análoga que le atribuyan las disposiciones legales o los acuerdos de la Asamblea de la Federación.

Artículo 3.- Ámbito territorial y funcional

La Federación tiene un ámbito territorial de actuación que se circunscribe a la Comunidad Autónoma del País Vasco, todo ello sin perjuicio de las actuaciones de carácter no principal que se desarrollen en la comunidad Foral de Navarra, y en la búsqueda de una unidad de actuación con otros agentes similares en el marco de todo Euskal Herria.

Artículo 4.- La solidaridad

Los socios de la Federación proclaman la necesidad que tienen los unos de los otros y aceptan de buen grado las ventajas que implica su trabajo en equipo, considerando tales una expresión fiel de solidaridad en aras del bien común.

CAPITULO II. DE LOS SOCIOS

Artículo 5.- Miembros

La Federación estará constituida por las Cooperativas de Vivienda cuyo domicilio social se encuentre ubicado en la Comunidad Autónoma del País Vasco que decidan asociarse a la misma por acuerdo firme de la Asamblea General, del Consejo Rector o de su Administrador Único.

Artículo 6.- Ingreso

La incorporación de nuevos socios trabajadores a la cooperativa se efectuará de conformidad con lo dispuesto en este artículo, todo ello sin perjuicio de lo previsto en los Estatutos Sociales.

Toda Cooperativa de Viviendas, por el simple hecho de serlo, podrá solicitar su adhesión a BIZIKOOP, en virtud del principio cooperativo de puerta abierta. Dicho principio presidirá las actuaciones de la Federación en esta materia.

La solicitud de ingreso en la Federación se hará de conformidad con el artículo 8 de los Estatutos Sociales de la Federación, y previamente a su incorporación formalizará los siguientes documentos:

- a) Código ético y normas de buenas prácticas aplicables a las cooperativas de BIZIKOOP, y que se recogen como anexo al presente Reglamento.
- b) Compromiso de servicios necesarios, como garantía de calidad en la gestión de las cooperativas federadas.
- c) Documentación necesaria de carácter administrativo para la adquisición de la condición de socio.

Artículo 7. Requisitos de incorporación

La solicitud de ingreso en la Federación se hará mediante escrito, al que se acompañará la certificación del acuerdo de los administradores o de la Asamblea General de la Cooperativa solicitante.

El Consejo Rector de BIZIKOOP, de cara a la admisión de los socios, verificará los siguientes aspectos:

- a) Que la cooperativa tenga por objeto procurar a sus personas socias viviendas o locales, edificaciones e instalaciones complementarias; mejorar, conservar y administrar, dichos inmuebles y los elementos, zonas o edificaciones comunes; crear y prestar los servicios correspondientes, así como rehabilitar viviendas, locales y edificaciones e instalaciones destinadas a unos y otros.
- b) Que no se realicen más operaciones con personas no socias que las que posibilita la Ley 4/1993, de 24 de junio de Cooperativas de Euskadi o norma que pudiera sustituir a ésta (en adelante LCE)
- c) Que la cooperativa de viviendas se haya constituido por al menos, el porcentaje de personas socias que establece la LCE. El citado porcentaje no será exigible para las cooperativas de viviendas que vayan a realizar una promoción concertada con una o varias Administraciones.
- d) Que en todo caso, asocien mayoritariamente a personas físicas y a entidades cooperativas.
- e) Que las cantidades que se soliciten por parte de la cooperativa a cuenta de edificación a los adjudicatarios, estén garantizadas mediante el correspondiente contrato de aval o seguro que indemnice en caso de incumplimiento de contrato.
- f) Que todos los miembros de su Consejo Rector esté formado por socios de la cooperativa.
- g) Que dispongan de auditor de cuentas y de letrado asesor, en los términos del presente reglamento.
- h) Que la Cooperativa tenga incorporado a sus Estatutos Sociales, en relación a las cuestiones contenciosas que se susciten entre la misma y sus socios, o entre los socios por cuestiones relativas a la actividad cooperativizada, la cláusula de sometimiento al arbitraje de la propia Federación o en su caso, y una vez firmado el convenio, al Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo –BITARTU- del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, siempre que tan uno como el otro fueran competentes para su conocimiento.
- i) Que, cuando la cooperativa de viviendas promueva viviendas de protección pública, se sujete, en todo caso, a la normativa reguladora de este tipo de viviendas.
- j) Que las gestoras de las cooperativas socias reciban una retribución por su labor de gestión integral de la promoción cooperativa unos honorarios de entre el 6 y el 10% de los gastos.

En relación a las cooperativas de cesión de uso, el Consejo Rector de BIZIKOOP verificará que la propiedad o el uso y disfrute, habitual o por temporadas, de las viviendas y locales esté cedido a las personas socias mediante cualquier título admitido en derecho, y que el conjunto inmobiliario sea propiedad de la cooperativa en pleno dominio u otro derecho, con carácter indefinido o de duración determinada si así se prevé en los estatutos sociales.

En relación a las cooperativas de administración de inmuebles, el Consejo Rector se limitará a verificar la titularidad del conjunto inmobiliario en favor de la Cooperativa.

Artículo 8.- Baja

Cualquier Cooperativa federada, podrá darse de baja voluntariamente en la Federación en todo momento, mediante notificación escrita en tal sentido, remitida a la Federación.

Las Cooperativas que pierdan alguno de los requisitos fijados en el Artículo 7 de los Estatutos Sociales o en el presente reglamento de Régimen, causarán baja obligatoria como socios, previa cumplimentación de la tramitación necesaria regulada por la Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de Euskadi para estos supuestos

CAPITULO III. DE LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS SOCIOS

Artículo 9. Derechos

Los socios tendrán los siguientes derechos en la Federación:

- Participar en las actividades, servicios y actos sociales.
- Asistir con voz y voto a las Asambleas Generales, pudiendo delegar su voto.
- Poseer un ejemplar de los Estatutos y del presente Reglamento desde su ingreso
- Tener el conocimiento oportuno de los acuerdos adoptados por los órganos sociales.
- Solicitar, mediante petición razonada, el acceso a la documentación interna.

Artículo 10. Deberes

Los socios tendrán las siguientes obligaciones:

- Cumplir los preceptos que marcan los Estatutos y el presente Reglamento, así como los acuerdos adoptados por los órganos de la asociación.
- Abonar las cuotas que se determinen en tiempo y forma.
- Suscribir de manera expresa el código ético.
- Cumplir los servicios necesarios.
- Cooperar en el desarrollo del trabajo de la Federación y en la buena ejecución de las actividades que se determinen.
- Desempeñar las funciones que les sean encomendadas por el Consejo Rector para la buena marcha de la Federación.

CAPITULO IV. DE LOS ORGANOS SOCIALES: ASPECTOS COMPLEMENTARIOS DE SU REGULACION ESTATUTARIA

SECCION 1ª. DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 11.- Desarrollo de la Asamblea General

Para el desarrollo de la Asamblea General, en primer término se relacionarán los asistentes y se acreditarán sus respectivas representaciones.

La relación de asistentes y su condición de representantes, se transcribirá en el acta de la sesión o en una lista que figurará como anejo del acta y será firmada por el Secretario y el Presidente.

A continuación se entrará en el examen de los asuntos determinados en el orden del día de la convocatoria. No obstante, la Presidencia podrá alterar dicho orden si razones suficientes así lo aconsejaren.

Artículo 12.- Formas de resolución de los asuntos

Los asuntos sometidos a decisión de la Asamblea General se resolverán mediante votación, sin perjuicio de lo establecido por los apartados siguientes y de lo que la legislación vigente imponga en la materia, y por las mayorías establecidas en los Estatutos Sociales según la naturaleza de aquéllos.

La votación podrá ser secreta o a mano alzada. La decisión sobre la modalidad de dicha votación, será competencia del Presidente, atendiendo exigencias funcionales y naturaleza del tema, excepto en aquellos supuestos en los que la Ley o lo Estatutos Sociales exija la votación secreta preceptiva, al igual que cuando lo soliciten al menos el 10% de los socios presentes y representados en la Asamblea General.

La Asamblea General solamente podrá adoptar acuerdos sobre asuntos que sean de su competencia exclusiva.

Artículo 13.- Ejercicio del derecho de asistencia y voto

Todos los que sean socios de la Federación desde la fecha en que se acordó la convocatoria de la Asamblea General tienen derecho a participar en la misma y a emitir su voto, salvo los sujetos a suspensión del derecho a voto por aplicación del régimen de disciplina social.

La Asamblea General podrá autorizar, mediante votación alzada, la presencia de cualquier persona no socio que no tenga acceso por disposición estatutaria, siempre que sea apoyado por la mayoría de los votos de los socios presentes y representados.

Artículo 14.- Ejecutividad de los acuerdos de la Asamblea General

Los acuerdos de la Asamblea General serán ejecutivos desde el momento de su adopción, sin esperar a la aprobación del Acta correspondiente, que se llevará a efecto en los plazos y con las formalidades legalmente establecidas.

SECCION 2ª. DE LAS ELECCIONES DEL CONSEJO RECTOR

Artículo 15.- Electores y elegibles

Para la designación de los miembros del Consejo Rector, serán electores todos los socios que no hubieran sido inhabilitados por aplicación del régimen de disciplina social. Serán elegibles únicamente aquellos que, reuniendo dicha condición, hubieran sido proclamados candidatos, y no esté inmerso en ninguna causa de incapacidad o prohibición de las previstas en la Ley o en los Estatutos Sociales.

Artículo 16.- Presentación de candidatos

Los socios podrán presentarse como candidatos a Consejo Rector, o bien a iniciativa de un colectivo de socios previa aceptación por parte del propuesto. El número de dichos candidatos podrá limitarse mediante normativa específica al respecto promulgada por el Consejo Rector, con una antelación mínima de dos meses a las elecciones de los citados órganos sociales.

Artículo 17.- Proclamación de candidatos

La proclamación de candidatos se realizará, por el Consejo Rector, con los presentados según el artículo anterior. En el caso de que el número de candidatos presentados no alcanzara el número de vacantes a cubrir, los que falten, se determinarán mediante votación previa de la Asamblea General.

Artículo 18.- Votaciones y elecciones

Cada socio podrá votar, como máximo, a tantos candidatos como vacantes a cubrir en el Consejo Rector.

Los candidatos que obtengan el mayor número de votos serán designados como miembros titulares del Consejo Rector.

Los siguientes en votos, hasta el número preciso, serán proclamados como suplentes, que lo serán exclusivamente de los titulares elegidos en el mismo acto electoral.

Artículo 19.- Mesa electoral

La Mesa electoral estará constituida por el Presidente de la Federación, actuando de Secretario el del Consejo Rector.

La Mesa electoral cuidará el cumplimiento de las formalidades legales del acto de la votación y realizará el escrutinio, del que levantará acta, procediendo seguidamente a su publicación.

CAPITULO V. DEL REGIMEN ECONOMICO

Artículo 20.- Recursos económicos de la Federación

De conformidad con el artículo 26 de los Estatutos Sociales los recursos económicos de la Federación serán:

- a) Los que deriven de las cuotas aportadas por las Cooperativas federadas.
- b) Las asignaciones que le sean concedidas por los órganos institucionales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, de los Territorios Históricos y por otras entidades públicas o privadas.
- c) Los ingresos procedentes de sus servicios, prestaciones y bienes en general.
- d) Los que reciba en concepto de legados, subvenciones y donativos.

Artículo 21.- Cuotas sociales

Las cuotas sociales, que deberán aportar las Cooperativas federadas serán directamente proporcionales a las viviendas promovidas con arreglo a la siguiente fórmula:

- a) Cooperativas de hasta 10 viviendas: 1 punto.
- b) Cooperativas entre 10 y 50: 1 punto más por cada 5 viviendas
- c) Cooperativas de más de 50 viviendas 1 punto más, sobre el límite superior de b), por cada 10 viviendas.

El valor del punto se determinará todos los años en la Asamblea General ordinaria.

Artículo 22.- Incumplimiento de obligaciones económicas

El socio que se niegue a realizar las aportaciones económicas que le correspondan conforme a los Estatutos Sociales, este Reglamento, y acuerdos válidamente adoptados, quedará automáticamente sujeto a la aplicación del régimen de disciplina social con calificación de falta muy grave, excepto cuando por motivo de dicha negativa cause baja societaria, voluntaria u obligatoria. En todo caso, el Consejo Rector deberá actuar de conformidad con lo previsto en los Estatutos Sociales.

Artículo 23.- Contabilidad patrimonial y control de seguimiento

La Federación llevará la contabilidad de conformidad con los preceptos del código de Comercio y demás normas que sean de aplicación, respetando los principios de valoración y de contabilidad generalmente aceptados, de manera que refleje en todo momento la verdadera situación patrimonial de la Sociedad.

El Consejo Rector deberá contar con todos los datos económicos indispensables para poder realizar sus funciones de control sobre la gestión, con referencia a las previsiones del ejercicio.

Los consejeros deberán disponer del Presupuesto de Explotación, el Presupuesto de Tesorería y el Balance de Situación, además de los informes precisos que se estime necesario al efecto.

Artículo 24.- Documentación social

La documentación social obligatoria, así como los libros de contabilidad de la Federación, serán los siguientes:

- a) Libro de Registro de Cooperativas federadas.
- b) Libro de Actas de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- c) Libro Mayor, Libro Diario y Libro de Balances.

CAPITULO VI. DE LA FORMACIÓN DE LAS COOPERATIVAS SOCIAS

Artículo 25.- Concepto general

BIZIKOOP considera que el desarrollo de sus recursos humanos es la máxima garantía de cumplimiento de sus objetivos económicos y sociales, por lo que procurará facilitar al máximo la formación y promoción de sus Cooperativas federadas, en la medida que sus circunstancias económicas y posibilidades de crecimiento y desarrollo lo permitan.

En este contexto, las Cooperativas federadas tienen el derecho y la obligación de desarrollar, en lo posible, su colaboración con los intereses de la Federación.

Artículo 26.- Acciones y Plan de Formación

La formación impartida deberá promover la realización societaria, personal y profesional de los miembros de las Cooperativas federadas, permitiendo una eficaz integración de los socios en el quehacer empresarial y una puesta a punto constante en el dominio de las técnicas necesarias para el desempeño de sus responsabilidades.

La formación se proporcionará fundamentalmente a través de la experiencia en el trabajo y la participación en los cauces de información y órganos societarios.

La Federación organizará los cursos, seminarios y demás acciones formativas necesarias para completar dicha formación, especialmente la concerniente a las Cooperativas de nuevo ingreso.

El Consejo Rector de BIZIKOOP, aprobará un Plan de Formación que, respondiendo al criterio básico de la prioridad de atención a las necesidades de las Cooperativas federadas, regulará entre otras cosas los términos concretos del ejercicio de los derechos y obligaciones recíprocos en esta materia, las diversas acciones formativas a emprender, los recursos económicos a comprometer, los órganos competentes en la materia y los procedimientos a seguir. El Plan de Formación se pondrá a disposición de la Dirección de Economía Social del Gobierno Vasco y del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi para, en su caso, su financiación anual.

Las Cooperativas tendrán la obligación de asistir a los cursos de formación programados, salvo causa justificada, al entenderse que la formación de los órganos de gestión de las Cooperativas federadas es la mayor garantía de una gestión eficiente.

CAPITULO VII. DEL RÉGIMEN DISCIPLINARIO

Artículo 27.- Faltas sociales

Serán faltas sociales las transgresiones disciplinarias al orden institucional de la Federación.

Las faltas sociales, atendiendo a su importancia, trascendencia y consecuencias sociales, se clasifican en leves, graves y muy graves.

Serán faltas sociales leves:

- a) No asistir, sin causa justificada, a las Asambleas Generales que fueran convocadas.
- b) Incumplir los preceptos estatutarios y normas de funcionamiento por ignorancia inexcusable.

Serán faltas sociales graves:

- a) Los malos tratos de palabra o de obra a los representantes de otras Cooperativas federadas o a los empleados de la Federación, con ocasión de reuniones, realización de trabajos, actividades y operaciones precisas para el desarrollo del objeto social.
- b) La participación en las actividades representativas de la Federación por debajo de los niveles obligatorios señalados en los acuerdos de la Asamblea General o del Consejo Rector.

Serán faltas sociales muy graves:

- a) Las operaciones de obstrucción y manifiesta desconsideración a los órganos sociales y cargos de la Federación, que perjudiquen los intereses o el prestigio social de la Federación.
- b) Violar secretos de la Federación que perjudiquen de forma grave los intereses de la misma.
- c) Prevalerse de la condición de Cooperativa federada para desarrollar actividades especulativas o contrarias a la ley.

Artículo 28.- Sanciones

La sanción aplicable a la Cooperativa por la comisión de las faltas leves será la de amonestación por escrito.

Las faltas graves se sancionarán con amonestación por escrito y/o sanción pecuniaria de 50 a 500 euros.

Las faltas muy graves se sancionarán con multa de 501 a 5.000 euros, y/o la suspensión de todos o alguno de los derechos siguientes: asistencia, voz y voto en la Asamblea General, Consejo Rector, ser electores y elegibles sus miembros para los cargos sociales o expulsión, según las circunstancias que concurran.

Artículo 29.- Procedimiento sancionador

La imposición de sanciones por faltas sociales es competencia del Consejo Rector, previa la incoación del correspondiente expediente, y se tramitará de conformidad con lo establecido en el artículo 33 de los Estatutos Sociales.

No obstante lo anterior, la Asamblea General podrá aprobar, a propuesta del Consejo Rector, un Reglamento específico que desarrolle dicho procedimiento, debiéndose en cualquier caso atender a los principios que regulan los procedimientos sancionadores en la normativa de general aplicación, garantizando especialmente el derecho de audiencia del interesado.

CAPITULO VIII. DE LA AUDITORÍA DE CUENTAS DE LAS COOPERATIVAS FEDERADAS

Artículo 30.- Aspectos generales

Las cooperativas de viviendas federadas, antes de presentar sus cuentas anuales a la Asamblea General ordinaria para su estudio y aprobación, han de someterlas a una auditoría de cuentas.

Esta obligación legal subsistirá en tanto no se produzca la adjudicación o cesión a las personas socias de las viviendas o locales.

Dicha auditoria, además de para cumplir los requisitos legales tendentes al depósito de las cuentas anuales, se depositará así mismo en la Federación.

La Asamblea General de la Federación determinará todos los años la Firma de auditoría externa que realizará dichas labores profesionales a las cooperativas federadas, debiendo ser la misma independiente de las Gestoras que asesoren a las Cooperativas federadas. Excepcionalmente, y por motivos que deberán ser acreditados ante el Consejo Rector, la Firma auditora podrá ser otra a la designada por la Asamblea General.

CAPITULO IX. DEL LETRADO ASESOR DE LAS COOPERATIVAS FEDERADAS

Artículo 31.- Aspectos Generales

Las Cooperativas federadas, deberán contar con carácter necesario de un Letrado Asesor para poder asociarse a la Federación en los términos regulados por la LCE

Dicho Letrado Asesor, que lo será el propuesto anualmente por la Asamblea General de la Federación para todas las Cooperativas federadas, dictaminará la sujeción a derecho de los siguientes contratos:

- a) De admisión de personas socias o de adhesión.
- b) De sustitución de ex socios por nuevas personas socias o por personas no socias.
- c) Contratos con la Gestora.
- d) Contratos de edificación.
- e) Los que se fijan en los estatutos sociales de las cooperativas de viviendas.

Así mismo, certificará que, en todo caso, las Cooperativas de vivienda asociarán mayoritariamente a personas físicas y adjudicatarias de vivienda.

La designación del Letrado Asesor por los órganos comunes de la Federación, que deberá ser ratificada debidamente por las Asambleas de cada una de las Cooperativas federadas, significa el necesario control de legalidad que se autoexige BIZIKOOP para sus miembros.

La no ratificación del Letrado Asesor como de la Firma Auditora que se establece en el artículo anterior significará la baja obligatoria en la Federación.

CAPITULO X. DEL DIRECTOR/A GENERAL

Artículo 32.- Aspectos Generales

El Consejo Rector de la Federación podrá conferir apoderamientos generales a un/a director/a general, cuyas facultades serán las otorgadas en la escritura de poder, que sólo podrá referirse al tráfico ordinario de la propia Federación.

Tanto el nombramiento como el apoderamiento, si fuera de carácter general, deberán inscribirse en el Registro de Cooperativas de Euskadi.

Por otro lado, el Consejo Rector también podrá conferir apoderamientos singulares a cualquier persona.

DISPOSICIONES FINALES.

Única.- Interpretación

La interpretación del presente Reglamento de Régimen Interior es competencia, en última instancia, del Consejo Rector, y cuando realice alguna función en dicho sentido será expuesta ante la Asamblea General primera que se celebre para su ratificación, sin perjuicio de su aplicación directa en base a la interpretación efectuada por el Consejo Rector.

ANEXO

**CÓDIGO ÉTICO Y NORMAS DE BUENAS PRÁCTICAS EMPRESARIALES DE LAS COOPERATIVAS
FEDERADAS A BIZIKOOP**

INTRODUCCION

El presente código ético y normas de buenas prácticas de las Cooperativas federadas a BIZIKOOP, pretende que la pertenencia a la Federación implique el cumplimiento de las mismas, además de las propiamente estatutarias, de un Código Deontológico y conlleve una garantía de responsabilidad.

En este sentido, BIZIKOOP establecerá un Comité Deontológico, elegido por la Asamblea General al objeto de seguimiento del presente Código Ético, debiendo presentar un informe anual al citado órgano social.

Las Normas recogidas en el presente documento se dividen en los siguientes apartados: modelo de cooperativa, Aspectos relativos a la empresa gestora, relación contractual y, por último, de gestión entre ambas.

1.- MODELO DE COOPERATIVA

1. Que en el modelo de Estatutos Sociales deberá establecerse una clara distinción entre las aportaciones a capital y las cantidades aportadas para la adjudicación de la vivienda y/u otros activos inmovilizados, realizado en base a un presupuesto y con un plan de actualización.
2. Que el Consejo Rector, elegido por los socios de la cooperativa – no tendrá vinculación alguna con la Empresa Gestora- y deberá ser ratificados por la Asamblea General en el momento de dar comienzo a la construcción de las viviendas.
3. Que se reconozca la responsabilidad limitada del socio frente a terceros siempre que sea para el cumplimiento de la actividad cooperativizada, y sin perjuicio del artículo 26.4 de la Ley 4/1993, de 24 de junio de Cooperativas de Euskadi. No obstante, cada socio debe pagar todo lo que haya costado realmente su vivienda una vez terminada, de acuerdo al Plan de aportaciones aprobado según los Estatutos Sociales.
4. Que exista una correcta información al socio de que no es un comprador sino un partícipe en un proyecto empresarial.
5. Que todas las aportaciones de los socios para la adjudicación de vivienda se utilicen, única y exclusivamente, para pago de los gastos de la misma, y se encuentran avaladas.

2.- NORMAS APLICABLES A LA EMPRESA GESTORA

- 2.1. Que tenga personalidad jurídica y de obrar y con estructura societaria suficiente que permita cumplir los compromisos acordados contractualmente.
- 2.2. Que no cuente entre sus socios o sus efectivos con personas incompatibles, según la legislación del Estado y de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- 2.3. Que cuente en plantilla o mediante contratos profesionales estables - siempre con conocimiento previo por parte del Consejo Rector de la Cooperativa-, con personal capaz de desempeñar eficazmente todos y cada uno de los servicios que requiere la promoción inmobiliaria en régimen de cooperativa de viviendas garantizando el cumplimiento de los servicios prestados.
- 2.4. Que en su funcionamiento como empresa cumpla estrictamente la normativa de general aplicación.
- 2.5. Que la Gestora cuente con el reconocimiento del ámbito público vasco, y más en concreto de la Dirección de Economía Social del Gobierno Vasco, así como del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, por su labor desarrollada.

2.6. Que para el cumplimiento de las obligaciones contractuales entre la Gestora y la cooperativa, aquellas cuenten con un seguro de responsabilidad civil.

2.7. Que, a solicitud del Consejo Rector de la Cooperativa, y en su calidad de empresa asesora, la Gestora presente a los órganos rectores de la Cooperativa un plan de actuación que ha de contemplar como mínimo lo siguiente:

- Memoria de la promoción.
- Calendario previsto.
- Procedimiento de admisión socios.
- Forma de adjudicación de viviendas.
- Coste estimado de la promoción desglosado por partidas.
- Calidades iniciales y plazo previsto de entrega.
- Plan Financiero.

Dicho plan de actuación ha de ser responsabilidad del Consejo Rector de la Cooperativa que contará con el asesoramiento de la Empresa Gestora en cada uno de estos criterios.

El Plan Financiero incorporado al Plan de Actuación ha de garantizar el cumplimiento de las obligaciones económicas que contraiga el Consejo Rector de la Cooperativa elaborándose de forma que asegure la viabilidad de la Promoción. En tanto no exista Plan financiero se aprobará por los órganos estatutariamente competentes de la Cooperativa, la correspondiente previsión de cobros y pagos detallada.

2.8. Que la Empresa Gestora elabore, a lo largo de la vida de la Promoción, los informes pertinentes que sean derivados de su gestión para su aprobación por el Consejo Rector y, en su caso, de la Asamblea General y siempre que sea requerido para ello por dichos órganos cooperativos.

2.9. Que las decisiones siempre correspondan al Consejo Rector como órgano de gobierno elegido por la Cooperativa. En caso de discrepancia, la Gestora deberá emitir un informe técnico que exprese su posición, a fin de que la Asamblea de la Cooperativa decida en última instancia.

3.- NORMAS APLICABLES AL CONTRATO DE GESTION ENTRE COOPERATIVA Y EMPRESA GESTORA

3.1. Que el contrato entre la Cooperativa y la empresa gestora se formalice siempre por escrito dando conocimiento a los socios del mismo con arreglo a lo dispuesto en sus Estatutos Sociales y que sea ratificado por la Asamblea General de la Cooperativa a propuesta del Consejo Rector de la misma, no existiendo la posibilidad de apoderar o delegar en personal de la empresa gestora para la firma del mismo.

3.2. Que el contrato debe estar basado en la confianza y por tanto establecer, las causas normales de resolución, con un preaviso, recurriendo a las fórmulas de arbitraje establecidas por Ley, todo ello sin perjuicio de la libertad de pacto que establece el código civil.

3.3. Que el contrato debe premiar como altamente deseable la contratación de todos los servicios necesarios para llevar a cabo una promoción inmobiliaria integral, pero dando no obstante libertad para contratar sólo servicios concretos o incluso, aspectos parciales de algunos de ellos.

3.4. Que en relación a la adjudicación de la obra, la misma deberá ser transparente, objetiva y deberá formalizarse mediante contratos cuidadosamente elaborados y aprobados por la Asamblea General a propuesta del Consejo Rector de la Cooperativa; incluyendo cláusulas resolutorias en las que queden recogidas las indemnizaciones aplicables en cada caso.

3.5. Que las normas anteriores del apartado 3.4. se aplicarán a todos los proveedores de bienes y servicios de la Cooperativa.

3.6. Que si resultara necesario que la entidad gestora adelante dinero o garantía de avales, se formalizará siempre por escrito y el interés deberá estar al tipo de mercado.

3.7. Que los honorarios de gestión deben estar fijados en el contrato de gestión de forma clara y deberán estar incorporados, en su cuantía, en el Plan de Actuación de la promoción, aprobado según los Estatutos Sociales, siendo los mismos proporcionados al mercado real de este sector, los cuales se distribuirán a lo largo de la vida de la promoción.

3.8. Una copia del contrato de gestión, con las debidas cautelas de protección de datos confidenciales, deberá registrarse en BIZIKOOP al objeto de su validación y control de legalidad. La ausencia de dicho registro hará imposible el alta como socio en la Federación.