

ESTUDI DE VIABILITAT

**EDIFICI D'HABITATGES BASE
AMB ESPAIS I SERVEIS COMPARTITS
UNITAT 8.01. SECTOR LA VORADA
LLINARS DEL VALLÈS**



RESUM EXECUTIU

Aquest Estudi té per objectiu determinar la viabilitat d'una promoció immobiliària a Llinars del Vallès, en un solar propietat municipal que seria cedit en dret de superfície a la cooperativa promotora del projecte en el cas que la proposta prosperés. L'Estudi parteix de les premisses contingudes en la proposta presentada per IesMed, SCEL a la convocatòria de subvencions a projectes singulars convocada pel Departament de Treball, Afers Socials i Famílies a través de la Resolució TSF/2567/2017, de 25 d'octubre i que va ser aprovada en el seu moment. Les premisses de partida, per tant, són:

1. Promoure edificis d'habitatges amb serveis i espais comuns, pensats per cobrir les necessitats dels usuaris en cada etapa del cicle vital: emancipació, maduració, plenitud i dependència;
2. Prioritzar els règims de lloguer i dret d'ús, per facilitar el canvi d'habitatge, per raons de mobilitat o de canvi de necessitats i per abaratir el cost de l'habitatge, i preferentment en promocions sobre sòl –públic o privat- cedit en dret de superfície o fórmules equivalents, per evitar l'especulació.
3. Impulsar el cooperativisme com a forma de promoció, d'explotació i de gestió dels edificis, però també de la vida comunitària en general, fent-ne partícips els mateixos usuaris.
4. Fomentar plantejaments innovadors des dels principis de l'economia circular o de les economies verda i blava.

En aquestes línies, aquest treball proposa la promoció, al sector de la Vorada, de Llinars del Vallès, d'un edifici de 39 habitatges. En un principi, s'ha considerat destinar l'edifici a usuaris de l'etapa d'emancipació i, per això, 21 dels habitatges tindran 2 habitacions, 10 habitatges en tindran 1 i els altres 8 en tindran 3. Els habitatges van des dels 41 fins al 79 m² útils i permeten des de 2 a 6 usuaris. La planta baixa estarà destinada a espais i serveis comuns i la planta soterrani a aparcament, per imperatiu normatiu, tot i que es considera que per a aquesta tipologia d'usuaris la previsió mínima obligatòria d'una plaça per habitatge és excessiva. Per això el projecte proposa una solució que permeti incorporar la planta soterrani, o almenys una part, a usos compatibles amb els de la planta baixa.

Els principals criteris per fixar si aquesta operació es considera viable o no, són dos:

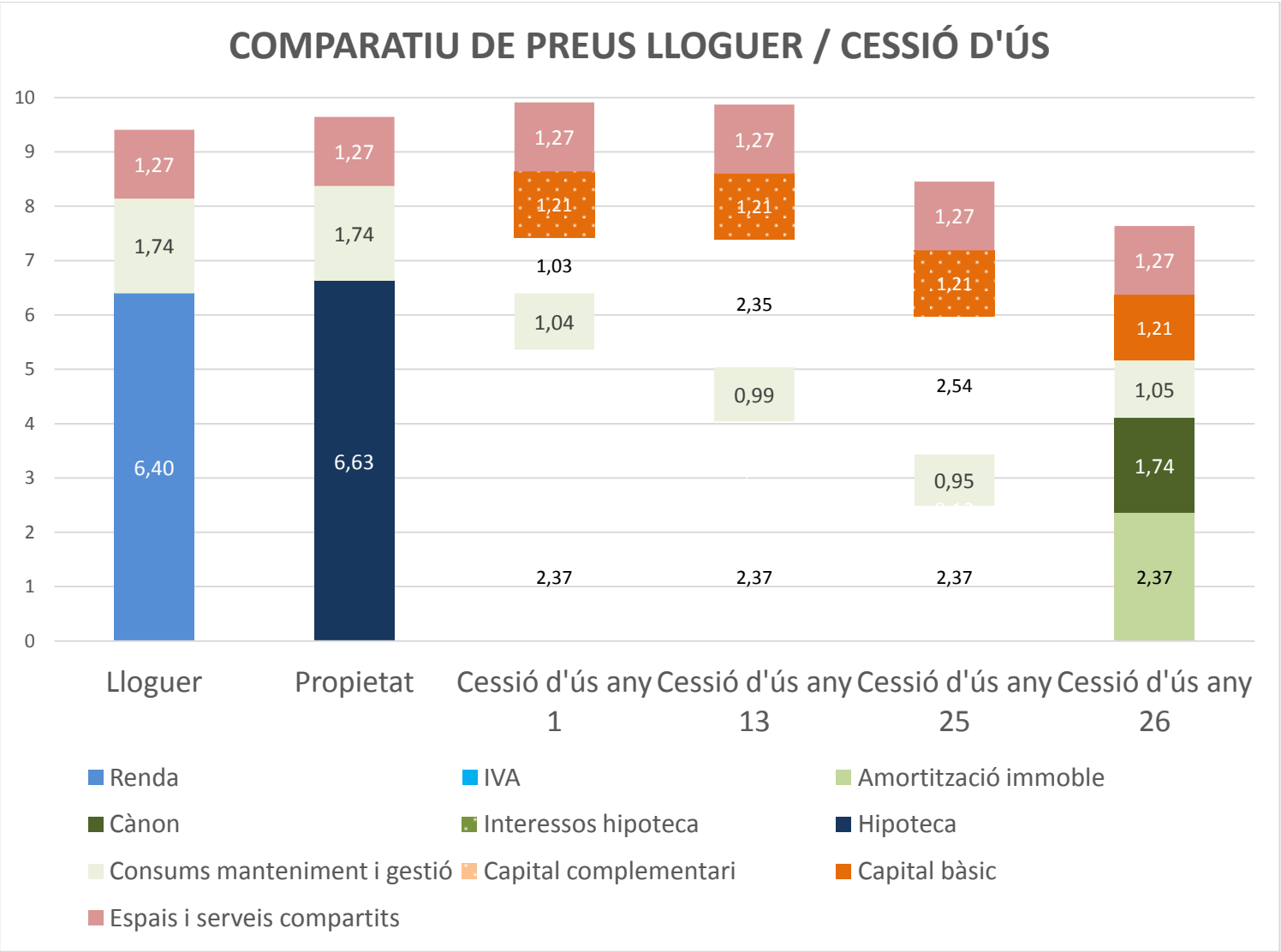
1. De tipus econòmic: s'ha fixat el mòdul de 6,40€/m² computable, determinat per la normativa vigent d'HPO per aquest municipi, com el topall màxim de la quota de dret d'ús. L'Estudi conclou que és possible construir un edifici que compleixi amb les premisses de partida i que les quotes es mantinguin dins d'aquests paràmetres.
2. Sufficiència de demanda: només a partir dels resultats d'aquest Estudi es podrà saber si existeix demanda suficient per cobrir les 152 places d'usuari de l'edifici. Per tant, el primer que caldrà fer és presentar la proposta a la ciutadania de Llinars i veure si existeix aquesta demanda, si part de la demanda s'ha de cobrir amb persones d'altres municipis o, en el pitjor dels casos, si s'ha de canviar la tipologia dels usuaris inicialment prevista.

L'Estudi conclou que la quota mensual que un usuari d'aquest edifici haurà d'abonar està situada entre 136,78 i 224,73€, quantitats que semblen assequibles per a la majoria d'usuaris potencials i que, sobretot, compleixen amb una de les altres premisses incorporades a l'Estudi: que el cost de l'habitatge i de tots els serveis associats no representi més d'una tercera part dels ingressos d'una persona. Alhora, el cost mensual de l'habitatge* –que en el projecte oscil·la entre els 308,27 i els 644,56€- també està dins el topall de 663,98€ mensuals fixat per la normativa vigent per poder ser qualificat d'HPO.

* sense comptar amb l'aportació a capital social, que és retornable

Més enllà d'aquestes dades econòmiques bàsiques, que han de ser considerades condició necessària del projecte, la proposta contempla una altre sèrie de factors que hi aporten un alt valor afegit. Són els següents:

- 1. El règim de dret d'ús assegura que l'usuari pot viure en el seu habitatge tant de temps com vulgui i, fins i tot, pot transmetre el dret d'ús als seus hereus.
- 2. Les quotes del règim de dret d'ús són equivalents a les de lloguer social, però l'usuari –com a soci de la cooperativa promotora- té dret a participar en totes les decisions sobre l'edifici des del primer moment, començant pel mateix projecte i, si així es decideix, sobre els materials d'acabat del que serà el seu habitatge. En aquest sentit, el soci/usuari actua com a veritable propietari del seu habitatge.
- 3. A més, el sistema de quotes proposat permet convertir el pagament de l'habitatge en un estalvi des del primer dia, ja que una part d'aquest pagament es considera com aportació al capital social de la cooperativa i, per tant, és reemborsable en el moment en que el soci/usuari decideixi renunciar al seu dret d'ús i a la seva condició de soci de la cooperativa. En el quadre següent es pot veure la comparativa entre els diferents règims de tinença:



4. El sistema de funcionament proposat permet que un soci/usuari pugui mantenir l'ús del seu habitatge durant un cert temps si, en un moment determinat, pateix risc d'exclusió residencial, ja sigui utilitzant l'estalvi acumulat per la via d'aportacions a capital social, pel fons de solidaritat cooperativa que es pugui crear o, en darrera instància, recorrent a la borsa municipal d'habitatge.
5. L'Estudi contempla diverses possibilitats de participació municipal en el projecte, com a soci/usuari o com a adjudicatari del dret d'ús d'un o més habitatges en compensació del cànon o pensió del dret de superfície sobre el sòl aportat al projecte.

En el quadre següent es pot veure un resum de les principals característiques dels habitatges en quan a superfícies computables a efectes de la qualificació com habitatges protegits (HPO) i superfície útil assignada a cada habitatge (la computable anterior més la part proporcional corresponent a la superfície d'espais i serveis comuns de l'edifici). El quadre explicita les quotes mensuals de cada habitatge pel diferents conceptes (el dret d'ús, a un cost unitari de 6,40€/m²; l'aportació a capital social –recuperable- i la quota mensual corresponent a l'ús i manteniment dels serveis i espais comuns). Les dues darreres columnes finals corresponen al pagament mensual total per habitatge i per persona.

Tipus d'habitatge/espai	Nombre unitats	Persones per habitatge	Superfície Computable HPO	Superfície útil assignada	Quota dret d'ús	Aportació a Capital	Serveis i ús d'espais comuns	Total pagaments per habitatge	Total Pagaments per persona
Tipus 1a: 1 habitació i 1 bany	7	2	41,00	49,72	262,40	92,00	45,87	400,28	200,14
Tipus 1b: 1 habitació i 1 bany	3	2	46,69	56,62	298,82	104,77	45,87	449,46	224,73
Tipus 2: 2 habitacions i 1 bany	21	4	56,34	68,32	360,58	126,43	91,75	578,75	144,69
Tipus 3a: 3 habitacions i 1 bany	8	6	79,02	95,82	505,73	177,32	137,62	820,67	136,78
Tipus 3b: 3 habitacions i 1 bany	1	6	79,21	96,05	506,94	177,75	137,62	822,31	137,05
Aparcaments cotxe	41	n/a			80,88	28,36	0,00	109,24	n/a

1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.1.- Antecedents generals: Aquest Estudi té per objectiu determinar la viabilitat d'una promoció immobiliària a Llinars del Vallès, en un solar propietat municipal que seria cedit en dret de superfície a la cooperativa promotora del projecte en el cas que la proposta prosperés. L'Estudi parteix de les premisses contingudes en la proposta presentada per IesMed, SCEL a la convocatòria de subvencions a projectes singulars convocada pel Departament de Treball, Afers Socials i Famílies a través de la Resolució TSF/2567/2017, de 25 d'octubre i que va ser aprovada en el seu moment. Un dels aspectes del projecte és la constitució d'una cooperativa de serveis tècnics, SERVIMcoop, SCCL, amb la finalitat de crear eines per al desenvolupament de noves solucions immobiliàries des de l'economia social i per l'economia social, a Catalunya però oberts a altres experiències o oportunitats en altres territoris o països del entorn.

Les principals característiques de la proposta de SERVIMcoop són les següents:

1. Promoure edificis d'habitatges amb serveis i espais comuns, pensats per cobrir les necessitats dels usuaris en cada etapa del cicle vital: emancipació, maduració, plenitud i dependència;
2. Prioritzar els règims de lloguer i dret d'ús, per facilitar el canvi d'habitatge, per raons de mobilitat o de canvi de necessitats i per abaratir el cost de l'habitatge, preferentment en promocions sobre sòl –públic o privat- cedit en dret de superfície o fórmules equivalents, per evitar l'especulació.
3. Impulsar el cooperativisme com a forma de promoció, d'explotació i de gestió dels edificis, però també de la vida comunitària en general, fent-ne partícips els mateixos usuaris.
4. Fomentar plantejaments trencadors des dels principis de la economia circular o de la economia blava

1.2.- Antecedents específics: Quan es va aprovar el pla parcial del sector de la Vorada, l'any 2006, el plantejament de l'Ajuntament de Llinars del Vallès era el de promoure habitatges d'HPO en el solar resultant de la cessió a l'administració municipal de l'aprofitament mitjà del sector. El poc espai de temps transcorregut entre la publicació d'aquella aprovació i l'arribada de la greu crisi que va començar a afectar de forma especial el sector immobiliari va fer que el desenvolupament del sector restés aturat i, per tant, també va quedar aturada la possible promoció dels habitatges de promoció pública que, amb tota probabilitat, s'hagués fet per algun dels sistemes usuals en aquells moments, mitjançant un concurs públic restringit als promotors socials d'HPO.

La incorporació com entitat agrupada al projecte singular impulsat per IesMed, SCEL, ha obert la possibilitat que el mateix ajuntament ajudi a impulsar la creació d'una cooperativa d'habitatges d'àmbit local que sigui la responsable de promoure la construcció de l'edifici d'habitatges amb serveis i espais comuns, sobre el sòl municipal cedit en dret de superfície i amb l'objectiu d'adjudicar els habitatges als socis de la nova cooperativa en règim de dret d'ús, tal com es preveu en la memòria del projecte singular impulsat per IesMed.

Aquest estudi de viabilitat té per objecte l'anàlisi de les condicions urbanístiques, legals, econòmiques i de tot tipus que incideixen sobre el solar i el projecte, alhora que servirà per determinar les característiques del projecte arquitectònic, el cost total de la promoció i, en conseqüència, les condicions d'accés a cada habitatge. Entre aquestes condicions, l'estudi de viabilitat es fixarà especialment en el cost mensual que, per tots els conceptes, hauran d'abonar els usuaris de cada habitatge, des del moment d'incorporar-se al projecte i mentre decideixin de viure-hi.

2. ANÀLISI DE LA DEMANDA

Avui, a mitjans de 2018, hi ha un decalatge cada cop més gran entre l'oferta i la demanda d'habitatge, tant pel que fa a la quantitat i a la tipologia com, sobretot, al preu. En molts llocs del país ja hi ha més demanda que oferta real i la política de preus i de retenció de producte que han seguit els grans propietaris d'habitatges –especialment els bancs-, han portat a encarir els preus de lloguer fins al punt que ben aviat podrà tornar a repetir-se la forta dinàmica especulativa que s'havia produït en els darrers setanta anys. Els grans agents del mercat immobiliari ja ho tenen tot a punt per tornar a treure al mercat habitatges en règim de compra-venda amb una quota mensual hipotecària més o menys equiparable als preus actuals del lloguer.

Una part de la demanda d'habitatges podrà tornar a accedir a la compra en unes condicions aparentment favorables, però una altra part de la demanda quedarà exclosa d'aquesta possibilitat. Els seus ingressos econòmics, la precarietat dels seus llocs de treball o les seves pensions, no els permetran accedir a la concessió d'una hipoteca. Per a tota aquesta part de la demanda, l'accés a un habitatge digne només serà possible des de l'oferta pública d'habitatges socials. És aquí on caldrà innovar de debò.

Un altre factor que ja està incidint en el sector de l'habitatge és el canvi d'hàbits de la societat actual en relació a unes dècades abans. Potser l'element més rellevant sigui el de la mobilitat residencial, cada cop més elevada i que incrementa gradualment l'índex de canvi de domicili. Avui, per raons laborals, de canvis en el sistema de convivència, de inadequació dels habitatges a les necessitats canviants dels seus usuaris, etc., el nombre d'habitatges que una persona utilitza al llarg de la seva vida, a Catalunya, està entorn dels quatre de mitjana i tot indica que aquesta xifra seguirà creixent. Aquesta dada, per sí sola, ja hauria de fer pensar si el règim de propietat, amb totes les despeses i impostos que representa, és el més adequat per la major part dels tipus de demanda que estan sorgint en aquest segle XXI.

3. ELS HABITATGES DEL FUTUR

Un factor que incideix en la tipologia dels habitatges, i incidirà cada cop més, és la relació entre treball, lleure i ús de l'habitatge. Si com es diu, moltes feines cada cop més es podran fer sense sortir de casa, en el programa funcional dels habitatges que surten al mercat rara vegada es preveu un espai adequat per a exercir l'activitat professional. Com a molt, es pot donar el cas de disposar d'una habitació que s'adequa com a estudi o, en el pitjor dels casos, la taula del menjador acaba fent la funció de taula de treball. La solitud i els problemes físics derivats d'una ergonomia inexistent, són les primeres conseqüències de la manca d'adaptació del programa funcional dels habitatges a les necessitats actuals de cada cop més gent.

Es pot dir el mateix de l'activitat de lleure. Les dimensions reduïdes dels habitatges actuals i, alhora, la diversitat d'activitats de lleure que es poden fer en el mateix habitatge, són antitètiques. En els habitatges actuals l'alternativa és evident: o cadascú es tanca a la seva habitació per fer l'activitat de lleure –o d'estudi, de treball,...- o tothom ha de fer la mateixa i en el mateix moment o la convivència es fa molt difícil.

Els habitatges actuals, amb una vida útil que pot superar de llarg la mitjana de vida dels seus usuaris, és evident que no donen respostes a les noves necessitats habitacionals de la majoria de les persones.

Una cosa semblant passa amb les normatives que determinen els usos dels edificis d'habitatges. Una normativa que, en general, obliga a la reserva d'una o més places d'aparcament per a cotxes per a cada habitatge, en funció de la seva superfície, i que dóna prioritat –o exclusivitat- a l'ús comercial en planta baixa. Una cosa i l'altra –per esmentar les dues més importants- semblen lògiques si analitzem l'evolució de la societat –i les ciutats- en els darrers 50 anys, però que trontollen si som capaços de veure com serà la nostra societat, i les nostres ciutats, d'aquí 50 anys, per no dir d'aquí 20...o abans.

La política urbanística, i la d'habitatge, han de fer una aposta clara i contundent per un nou model residencial, laboral, relacional, de mobilitat, en definitiva per un nou model econòmic. De fet, la política urbanística i la d'habitatge han de ser el reflex d'un nou model de societat com la que tindrem, o volem tenir, en el futur immediat. El que està passant ara és la conseqüència de la manca d'un projecte polític de futur que sigui capaç de donar resposta positiva a tots els canvis que s'estan produint en la nostra societat.

Un estudi de viabilitat d'un projecte cooperatiu per promoure habitatges en règim d'ús pels socis de l'entitat promotora podria orientar-se a definir el preu mensual per habitatge, per m² útil o per usuari, d'un projecte més o menys convencional o es podria plantejar quin model habitacional de futur és necessari per acabar, lògicament, definint el preu/cost mensual per a cada usuari, tant de l'habitatge com dels serveis i espais comuns que integrarien l'edifici.

Si la iniciativa d'aquest Estudi de Viabilitat sorgís d'un grup de possibles usuaris seria més fàcil definir el producte i acabar determinant el preu/cost final mensual per usuari. Quan la iniciativa parteix d'un grup de tècnics preocupats per definir els paràmetres dels edificis d'habitatges del futur (immediat) i d'un ajuntament disposat a facilitar aquest debat amb la única premissa en que s'ha de pensar és que, majoritàriament, els nous habitatges han de ser pel col·lectiu de gent en situació d'emancipació, l'Estudi de Viabilitat ha de tenir un doble objectiu: ajudar a definir un nou model d'edifici d'habitatges i, alhora, definir un nou sistema d'accés i ús que parteixi d'una premissa econòmica que podria servir ben bé per assentar les bases de la societat del benestar del segle XXI. Unes bases que, en el seu aspecte econòmic, parteixin d'un repartiment dels ingressos de la unitat de convivència fonamentat en que 1/3 es destini a l'ús de l'habitatge, dels espais comuns i dels serveis associats –energia i comunicacions-, 1/3 es destini a cobrir les necessitats bàsiques -menjar, salut, educació, vestir, transport,...- i 1/3 sigui de lliure disposició, fonamentalment pel lleure, la cultura, per desenvolupar les afeccions personals,...

4. UN CANVI DE PARADIGMA

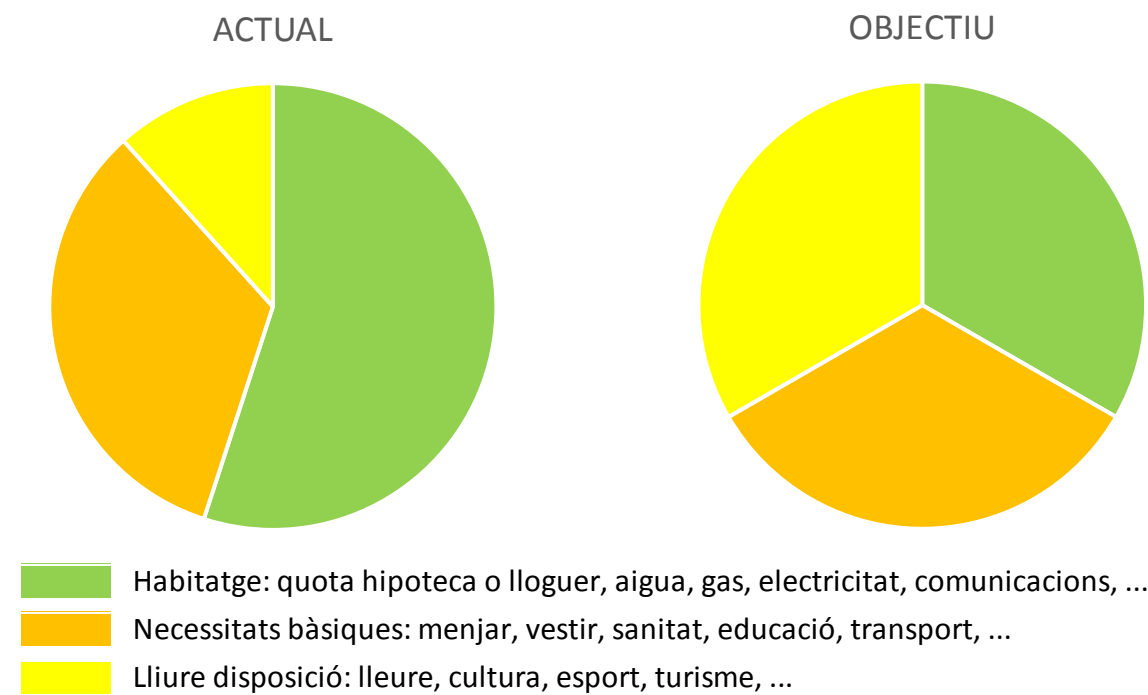
És evident que el segle XXI ens està portant un seguit de canvis que ja estan transformant les nostres vides. Tot sembla indicar que aquests canvis només acaben de començar i que s'aniran produint de forma cada cop més accelerada. Els hàbits tradicionals, les formes de relacionar-se, les unitats de convivència, el tipus de treball, l'oci, el temps lliure, els horaris, etc. estan canviant ràpidament d'una generació a la següent. El parc d'habitatges, però, respon a esquemes i patrons del passat i, fora de comptades excepcions, els nous habitatges que s'estan dissenyant estan concebuts des de plantejaments semblants i, com a màxim, introdueixen alguns elements relacionats amb la tecnologia i la sostenibilitat.

Malgrat que l'esperança de vida dels humans també tendeix a créixer de forma significativa, els edificis d'habitatges que dissenyem avui superaran, en general, la vida dels humans que neixin ara. Els avenços de tot tipus que es produeixen en els propers anys poden deixar obsolets aquests edificis en un període de temps inferior a l'esperança de vida dels humans. Pensar en construir edificis que ja no siguin per tota la vida pot acabar sent necessari i eficient, tant pels humans que els habitaran com pel medi ambient. Caldrà canviar radicalment els sistemes de construcció i molts dels materials emprats.

El dret a l'habitatge és un dret fonamental recollit en la Declaració Universal dels Drets Humans i en les Constitucions de la majoria de països del planeta. En molts d'aquests països s'ha legislat i es legisla per assegurar l'exercici d'aquest dret, però el cost de l'habitatge esdevé, de llarg, la partida pressupostària més important per la majoria de famílies. Moltes d'aquestes famílies han de reduir altres despeses relacionades amb altres drets bàsics (descans, educació, lleure, cultura,...) per poder fer front a les despeses relacionades amb l'habitatge.

Pensant en un futur, més o menys immediat, en el que totes les persones –adultes o no- tinguin una renda bàsica garantida que, juntament amb l'ampliació dels serveis públics bàsics –salut, educació, transport, ...- els permeti cobrir les seves necessitats vitals –les definides en els articles 24 a 27 de l'esmentada Declaració Universal-, l'objectiu passa a ser que l'habitatge –i les despeses energètiques directament relacionades- no superi la tercera part dels ingressos de la unitat familiar o de convivència. Això permetria poder destinar una altra tercera part a l'alimentació i al vestir i, finalment, una altra tercera part al lleure, la cultura, les relacions socials, etc. Avui en dia, per a molta gent, l'habitatge i els serveis associats, representen entorn del 50% dels seus ingressos, o fins i tot més.

El següent gràfic mostra l'estructura de la despesa familiar actual en comparació amb l'objectiu que, com a societat avançada, ens hem de fixar a curt termini si realment volem construir una societat justa i solidària.



Més enllà dels aspectes econòmics relacionats amb l’habitatge, cal introduir un altre element clau per afavorir la sociabilització de les persones i així trencar amb les dinàmiques individualistes derivades dels actuals sistemes de comunicació i convivència. És un error creure que els edificis plurifamiliars grans, amb gent de totes les edats i condicions afavoreix la mixtura social. La prova més evident la tenim en els molts edificis d’aquestes característiques construïts els darrers setanta anys al nostre país. Compartir un mateix edifici, normalment amb només dos espais comuns –el vestíbul general i l’ascensor- no garanteix la relació social entre els veïns. En tot cas, les polítiques públiques de dotar d’equipaments i d’espais lliures exteriors els barris i sectors urbans amb edificis plurifamiliars, han permès veure que la gent, els veïns, s’agrupen entorn de necessitats compartides i serveis comuns. Cal una visió crítica del model seguit i veure que un altre model és possible.

5. OBJECTIUS DE L'ESTUDI DE VIABILITAT

Aquest Estudi se centrarà en un triple objectiu. En primer lloc, la **definició d'un programa funcional** d'uns habitatges destinats al grup d'usuaris en situació d'emancipació familiar, ja sigui perquè busquen el seu primer habitatge o perquè necessiten reorientar les seves relacions, i que busquen una nova forma de relacionar-se amb els seus veïns, compartint espais –de treball, de lleure,...- o serveis –energètics, bugaderia, de transport,...-.

Un cop definit l'avantprojecte arquitectònic que respongui a aquest programa funcional, el segon gran objectiu d'aquest estudi és el **d'analitzar el cost total de la inversió necessària** per construir l'edifici i, sobretot, per acabar definint un compte d'explotació i de tresoreria anual de tot l'edifici que serveixi per tenir una orientació fidedigna del preu/cost mensual que cada soci/usuari haurà d'abonar a la cooperativa promotora/explotadora.

Finalment, el tercer gran objectiu és el de **definir el Pla d'Actuació** a seguir per realitzar el projecte, tant en la vessant organitzativa com en l'arquitectònica i econòmica.

6. LA NOSTRA PROPOSTA

La nostra proposta genèrica, a partir de la qual desenvolupem aquest estudi i altres de semblants, es basa en fer possible l'objectiu de distribució del pressupost d'un nucli de convivència que tingui uns ingressos equivalents a 3,5 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC), de manera que no hagi de destinar més d'una tercera part a les despeses associades amb l'habitatge i els espais i serveis associats. Aquest és el paràmetre fixat en la Resolució GAH/2908/2017, d'11 de desembre, per la qual s'aproven les bases reguladores d'accés a ajuts, en forma de bonificacions dels interessos d'operacions de préstec, per al finançament d'operacions d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer en règim general.

L'IRSC de l'any 2017 –el darrer any publicat- era de 569,12 € mensuals i 7.967,73 € anuals, per la qual cosa els ingressos dels usuaris de l'habitatge “tipus” no poden superar els 1.991,92 € mensuals (27.886,88 € anuals), segons el que es preveu en la resolució GAH/2908/2017, d'11 de desembre. Per tant, el topall de despeses associades a l'habitatge el fixem en 663,98 € mensuals (1/3 dels ingressos dels usuaris de l'habitatge), de les que la quota corresponent al dret d'ús de l'habitatge en serà la part principal.

Els eixos generals de la nostra proposta són els següents:

- a) Identificació d'un grup de persones o entitats, o un ajuntament que vulguin promoure un edifici d'habitatges.
- b) Localització d'un solar per a construir-hi l'edifici previst i establiment del sistema d'accés a l'ús d'aquest solar, ja sigui per compra, per concessió del dret de superfície o pel sistema de propietat temporal o compartida.
- c) En el cas que el solar sigui de titularitat pública, sembla que el sistema més adequat és el de atorgament del dret de superfície a canvi d'un cànon de la quantia i condicions que el mateix Estudi de viabilitat proposarà. En paral·lel, o de forma complementària, l'ajuntament titular del sòl podria d'integrar-se en la cooperativa promotora i ser titular d'un o més habitatges en règim de dret d'ús, com la resta de socis. Lògicament, aquests habitatges hauran de ser destinats a cobrir la demanda dels ciutadans amb risc d'exclusió habitacional i podrien formar part, parcialment o en la seva totalitat, del cànon abans esmentat, des del moment inicial o a partir del moment en que s'hagi amortitzat el préstec hipotecari necessari per a realitzar la construcció de l'edifici. Aquest és un dels altres elements que s'ha de contemplar en l'Estudi de viabilitat.
- d) Gràcies al projecte singular ServimCoop, es realitzarà un Estudi de viabilitat del nou projecte, que ha de contenir l'avantprojecte arquitectònic, l'estudi econòmic i un pla d'actuació, que permeti presentar el projecte complert als possibles futurs socis i iniciar la fase d'inscripció. Un cop estigui exhaurida la subvenció del projecte singular, s'haurà de definir el finançament de l'esmentat estudi.
- e) Els avantprojectes dels edificis han de partir de quatre eixos bàsics:
 - a. La previsió d'habitatges per a una o més de les tipologies de demanda actuals (emancipació, familiar, maduresa i dependència).
 - b. La previsió d'espais i serveis comuns per a l'ús dels residents en l'edifici i, si escau, per a d'altres socis de la mateixa cooperativa que no siguin residents.
 - c. Que els habitatges compleixin els requisits per poder ser qualificats com a protegits.
 - d. Que l'edifici sigui dissenyat amb criteris de sostenibilitat i que tendeixi a l'autosuficiència energètica.
- f) La cooperativa serà la promotora de l'edifici i, com a tal, la que adjudicarà els habitatges als seus socis, en règim de dret d'ús o de lloguer, en la forma i condicions que acordi la mateixa cooperativa.
- g) Els socis adjudicataris hauran de complir amb els requisits fixats en la Resolució del Departament de Governació, Administració Pública i Habitatge, de la Generalitat de Catalunya, especialment pel que fa al seu nivell d'ingressos.
- h) El funcionament de l'edifici i, especialment, la gestió dels espais i serveis comuns serà a càrrec dels socis/usuaris dels habitatges i dels espais i serveis comuns que, en tot cas, podran encarregar aquesta gestió a entitats especialitzades.

7. CONDICIONANTS DEL PROJECTE

Tenint en compte aquest model ideal al que volem tendir, cada projecte concret parteix d'uns condicionants –externs alguns i autoimposats els altres- que cal conèixer per definir el programa funcional de l'edifici.

7.1.- Condicionants urbanístics: Per definir el programa funcional dels habitatges però també de l'edifici en el seu conjunt, en primer lloc cal partir dels condicionants urbanístics fixats en el planejament general vigent:

- Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana (aprovació definitiva setembre 2002)
- Pla parcial urbanístic sector A “la Vorada”(aprovació definitiva març 2006)

En la parcel·la urbanística en la que es realitzarà l'avantprojecte arquitectònic objecte d'aquest estudi, la qualificació urbanística del sector preveu els paràmetres següents:

- Edificació tancada semi-intensiva en règim de protecció oficial. Subzona 4. Clau 2dHPO
- Superfície del solar: 1300 m²
- Condicions d'edificació:
- Edificabilitat màxima: 4645 m²st (3345 m² residencial) > 4251,44 m²st (3325 m² residencial)
- Altura reguladora: PB+2 (10.35m) i cos central de PB+5 (19.50m)
- Nombre màxim d'habitatges: 37 (l'Estudi en contempla 39+1 (destinat a serveis comuns), però en la fase de definició del projecte definitiu es podrà decidir entre impulsar un canvi de normativa que permeti ampliar el nombre d'habitatges o modificar el projecte per ajustar-lo als 37 previstos per la normativa urbanística)
- Reserva places d'aparcament: una per habitatge

La normativa urbanística preveu, doncs, un edifici plurifamiliar d'habitatges en règim de protecció oficial segons les condicions de l'edificació definides en el Pla parcial urbanístic sector “la Vorada”. En la parcel·la de propietat municipal, objecte d'aquest estudi, hi ha una volumetria diferenciada de la resta dels edificis del sector, amb tres plantes emergents per damunt les primeres dues plantes pis.

7.2.- Propietat del sòl: la parcel·la sobre la que es projecta l'edifici objecte d'aquest Estudi de viabilitat és de propietat municipal. Es parteix del supòsit d'una cessió municipal del dret de superfície, per un termini de 75 anys¹, a la cooperativa promotora de l'edifici. Aquest Estudi de viabilitat té per objecte, entre d'altres coses, definir el cànon aplicable a l'atorgament d'aquest dret de superfície.

7.3.-Règim de tinença dels habitatges: la cooperativa promotora adjudicarà el dret d'ús de cada habitatge als seus socis, pel sistema i en les condicions que s'estipulin en els estatuts socials de la cooperativa. Aquest dret d'ús serà extensiu als espais i serveis comuns de l'edifici, en les condicions que també es fixaran en els esmentats estatuts.

¹ amb la normativa actual podria arribar als 99 anys (Llei 5/2006, de drets reals. Títol VI, Capítol 4, article 564-3.2a)

8. PROGRAMA FUNCIONAL

8.1.- Tipologia dels habitatges: Es preveuen tres tipologies diferents d'habitatges, amb 1, 2 o 3 habitacions, totes amb superfície suficient per ser considerades com a dobles, encara que el seu ús pugui ser individual, i equipades amb un armari fix de gran capacitat. En totes les tipologies es preveu, lògicament, un espai central, obert, destinat a cuina-menjador-estar, i un bany equipat amb lavabo, wc i dutxa.

8.2.- Nombre d'habitatges: Amb la voluntat d'esgotar l'edificabilitat màxima permesa i, alhora, de preveure habitatges amb tipologies de 1, 2 i 3 habitacions en les plantes pis, el nombre total d'habitatges proposats en l'Estudi de viabilitat és de trenta-nou, situats en les plantes pis de l'edifici, i un en planta baixa, destinat al gestor de l'edifici. Aquest nombre supera en dos els 37 habitatges permesos, com a màxim, per la normativa urbanística aplicable. Aquest augment de densitat podria ser inclòs en la propera revisió del POUM o, si cal, es podria revisar el projecte, reduint el nombre d'habitatges a 37, augmentant els de 2 o 3 habitacions en substitució d'un parell dels d'una habitació.

8.3.- Espais i serveis comuns: La major part de la planta baixa es destina a serveis i espais comuns (sala de treball, sala multimèdia, sala fitness, cuina-menjador, rebost de recepció i espai polivalent). En les plantes superiors (3a, 4a i 5a) també es preveuen espais i serveis compartits, com la bugaderia (planta 3a) amb accés a una de les cobertes, amb espai d'estenedor. A les altres dues plantes s'hi preveuen una sala d'estar (o de treball compartit) i una sala d'instal·lacions.

8.4.- Organització de l'edifici: L'edifici s'organitza a partir d'un sol nucli de comunicació vertical amb corredor central de distribució a cada planta il·luminat de manera natural mitjançant patis que alhora faciliten la ventilació creuada dels habitatges.

La planta baixa allibera la franja edificable de cinc metres a llevant, per permetre la ventilació i la il·luminació natural de l'aparcament en planta soterrani i, en el futur, per poder substituir l'ús d'aparcament per altres usos comunitaris, ja sigui en tota la planta o parcialment.

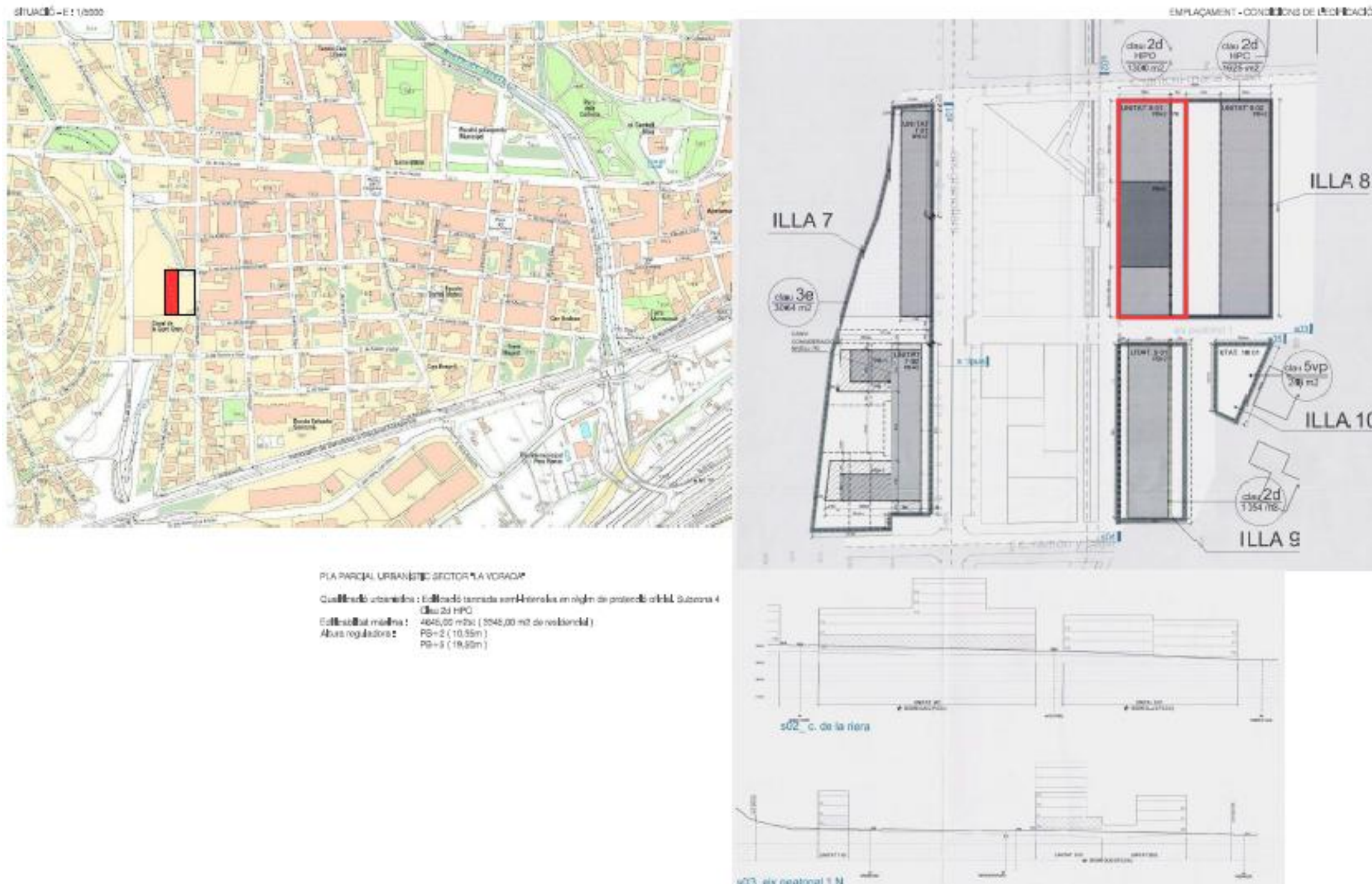
8.5.- Disseny eficient de les instal·lacions: Els habitatges disposaran de subministrament d'electricitat i de calor com a úniques fonts d'energia canalitzada. Cada habitatge disposarà d'un eficient equipament de ventilació forçada amb recuperació de calor.

Per cobrir la demanda tèrmica (ACS i calefacció) i maximitzar l'eficiència de la generació de calor i fred es proposa un sistema centralitzat de bombes de calor i captadors termohídrics, sense descartar la possibilitat de comptar amb un bescanvi geotèrmic.

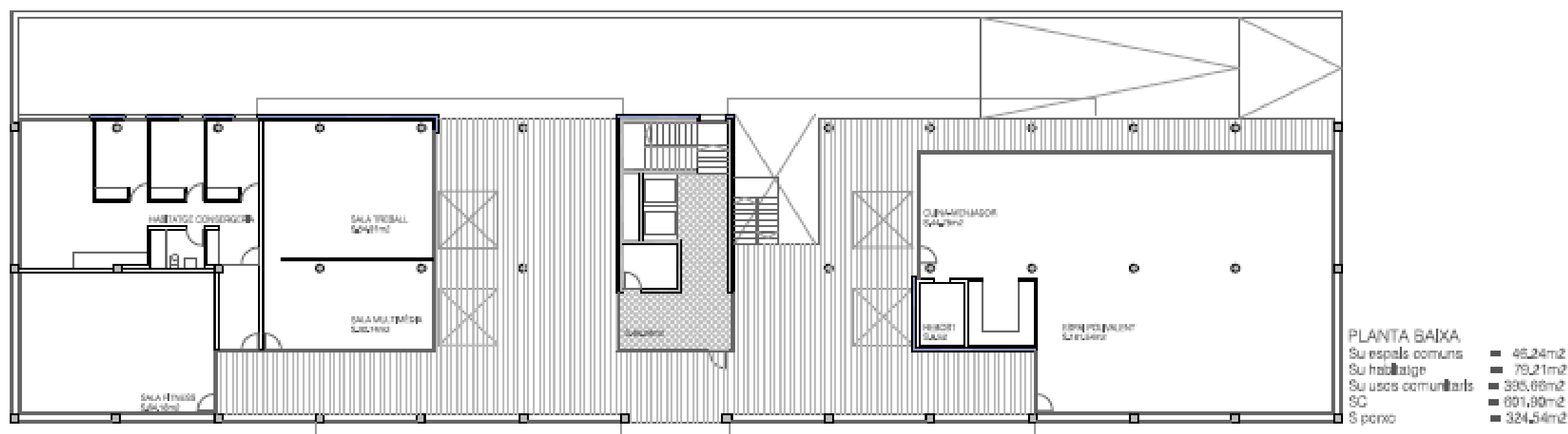
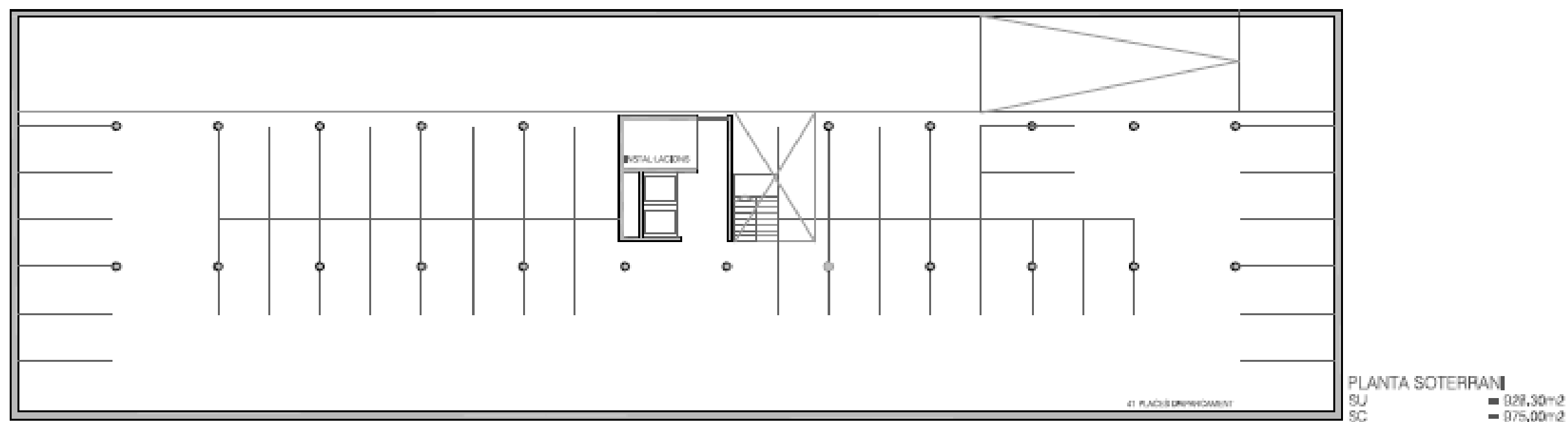
9. AVANTPROJECTE ARQUITECTÒNIC

Aquest avantprojecte arquitectònic ha estat realitzat per l'equip d'arquitectes LÓPEZ-PEDRERO-RODA, que ha partit del programa de necessitats definit pels impulsors de l'Estudi de viabilitat i que s'ajusta als requisits tècnics fixats en la Resolució GAH/2908/2017, d'11 de desembre, per la qual s'aproven les bases reguladores d'accés a ajuts, en forma de bonificacions dels interessos d'operacions de préstec, per al finançament d'operacions d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer en règim general. Aquest avantprojecte servirà de base pel càlcul del pressupost de la promoció i del repartiment de les despeses entre els diferents elements que componen l'edifici.

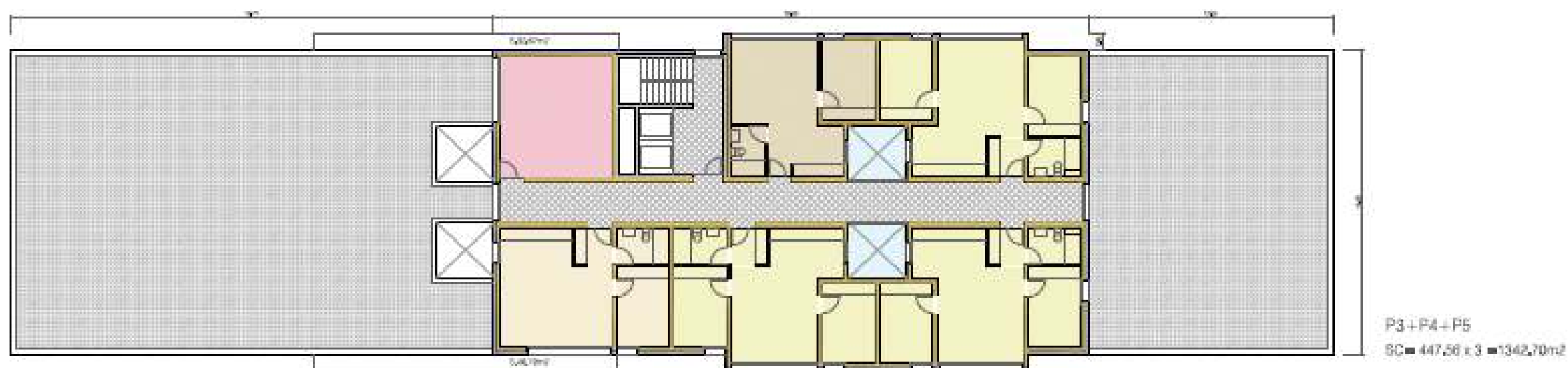
9.1.- Emplaçament i situació



9.2.- Planta soterrani i baixa

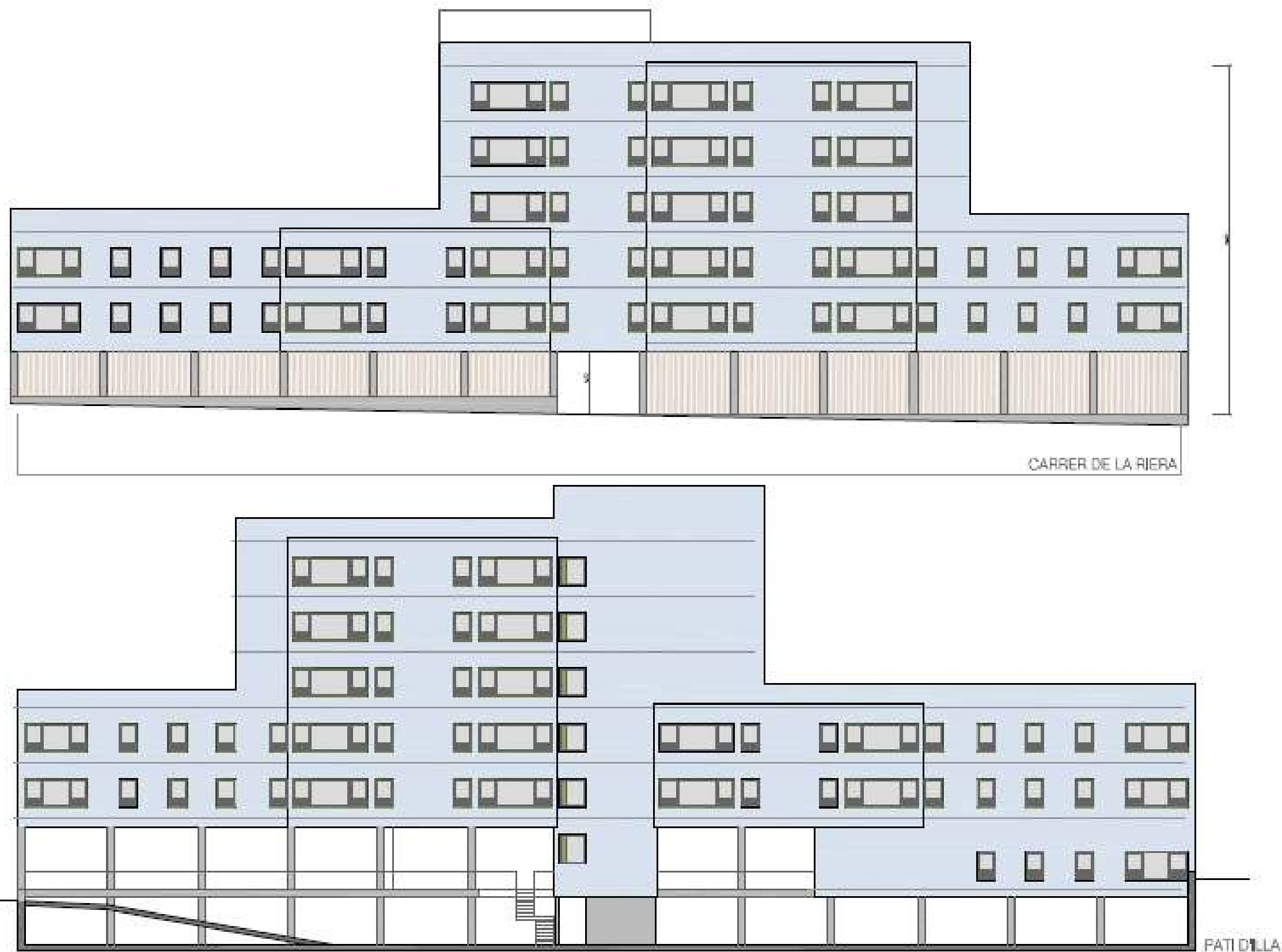


9.3.- Plantes pisos



7 HABITATGES DE 1H	41,00m² = 287,00m²
3 HABITATGES DE 1H	46,89m² = 140,07m²
21 HABITATGES DE 2H	56,34m² = 1183,14m²
9 HABITATGES DE 3H	79,02m² = 632,16m²
30 HABITATGES	SCtotal = 2242,37m²
USOS COMUNS	3x 32,67m² = 98,01m²
ESPAYS COMUNS	SC = 416,63m²
	SCtotal = 3325,58m²

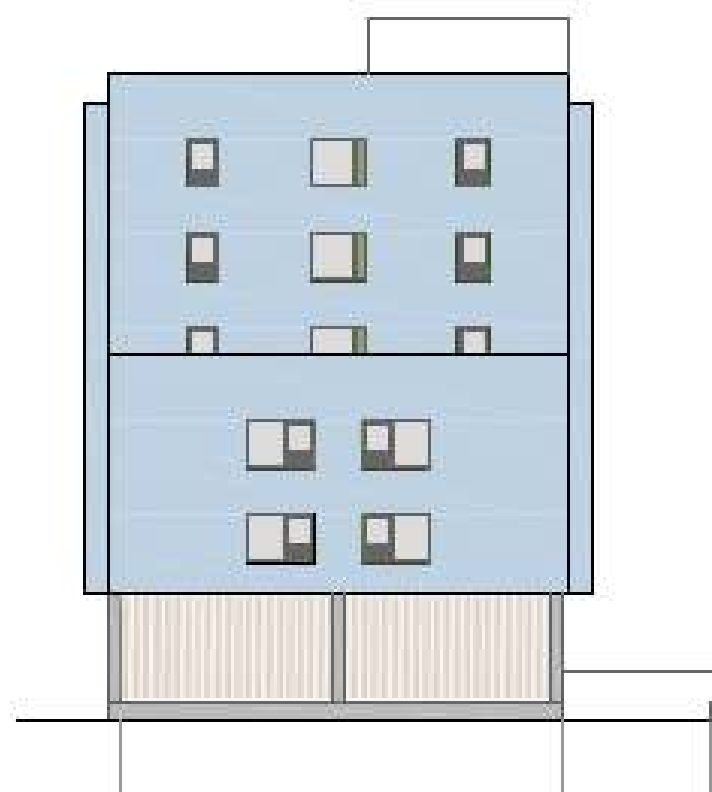
9.4.- Façanes principals



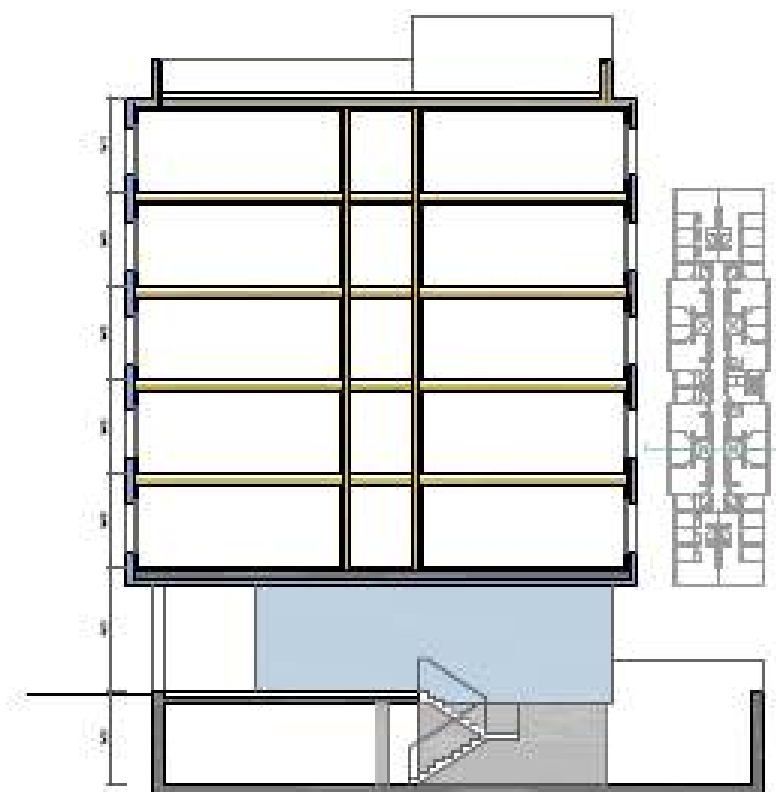
9.5.- Façanes laterals, seccions i axonòmetrica



CARRER ANTONI MARIA CLARET



EIX FEATONAL 1

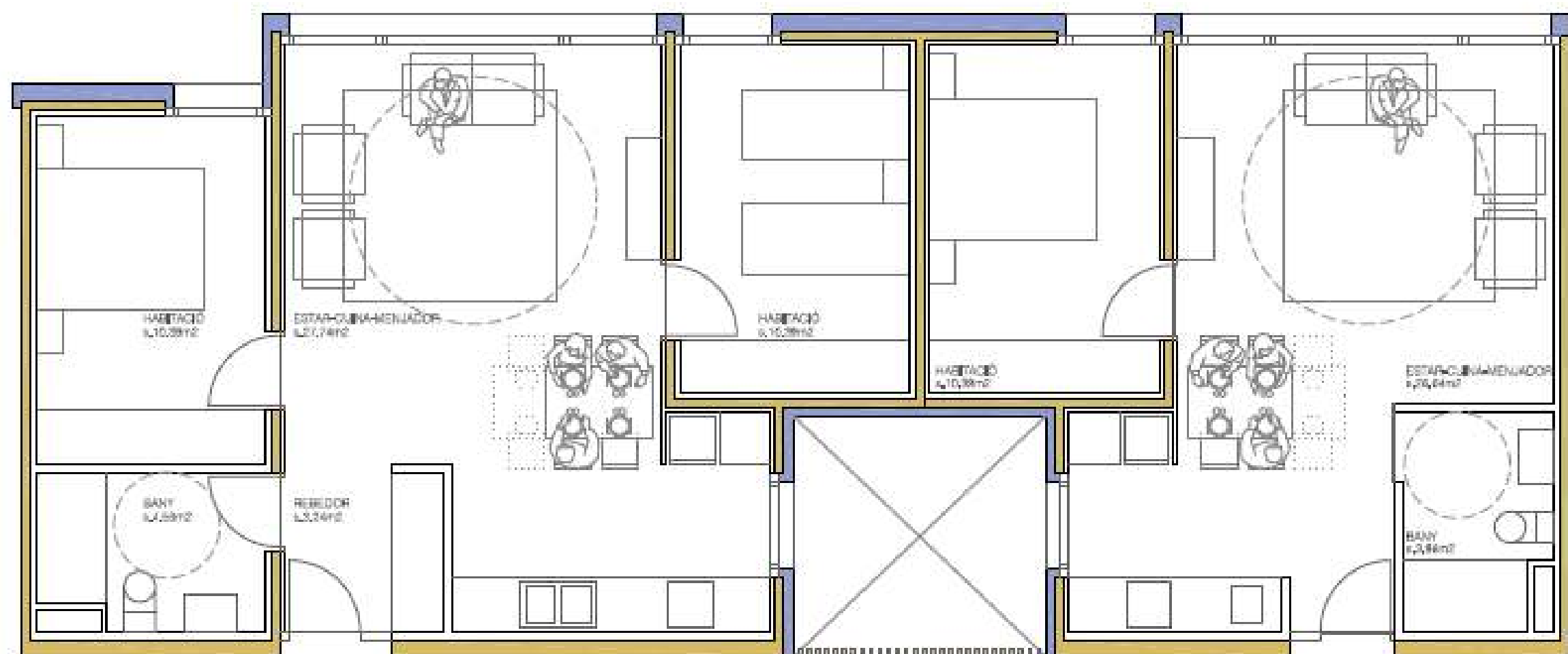


SECCIÓ

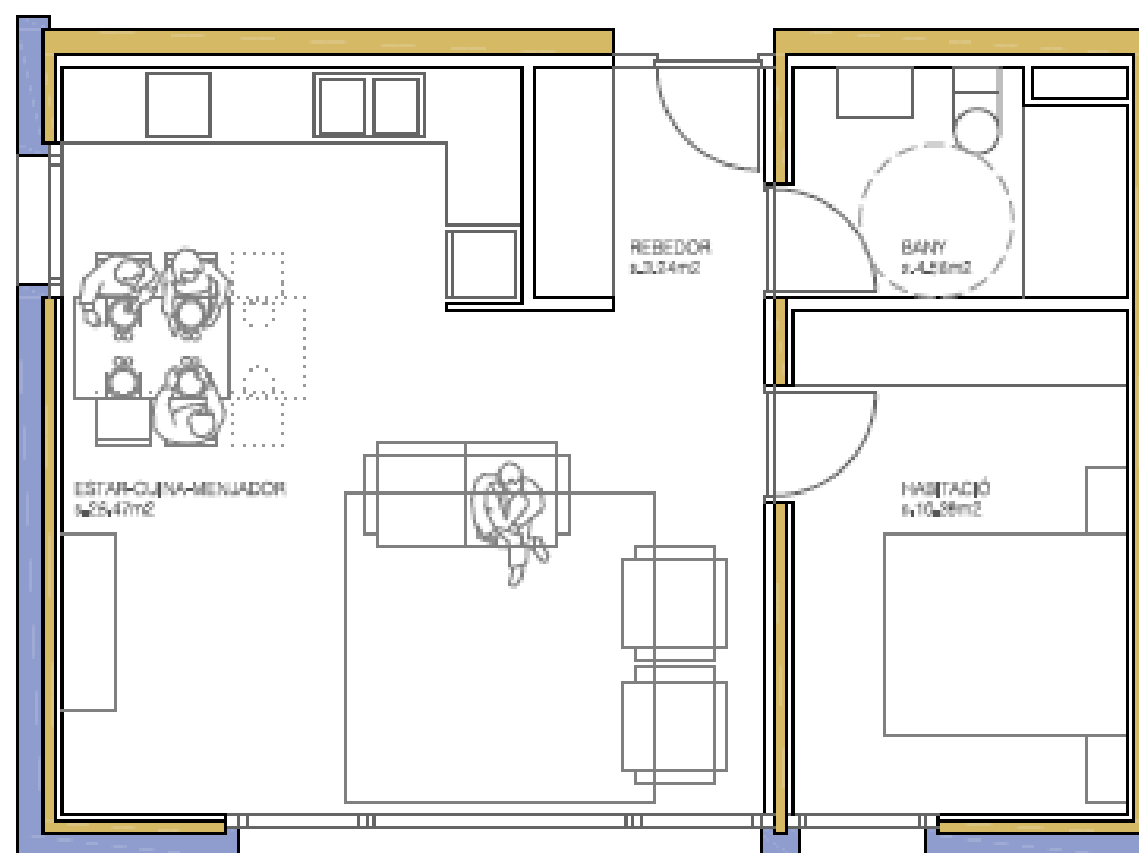


SECCIÓ

9.6.- Habitatges tipus 1a i 2



9.7.- Habitatges tipus 1b i 3a



HABITATGE TIPUS 1b
S.U. = 46.69m²



HABITATGE TIPUS 3a
S.U. = 79.02m²

10. CARACTERÍSTIQUES TÈCNIQUES DE L'EDIFICI

En la mateixa línia d'innovació introduïda a l'hora de definir el programa funcional dels habitatges i del conjunt de l'edifici, en aquest Estudi de viabilitat ens plantegem la necessitat d'introduir sistemes constructius i d'instal·lacions que contribueixin a la sostenibilitat del planeta i facilitin el reciclatge un cop esgotada la vida útil dels diferents materials emprats. És per això que per elaborar l'objectiu de pressupost s'han tingut en consideració els elements següents:

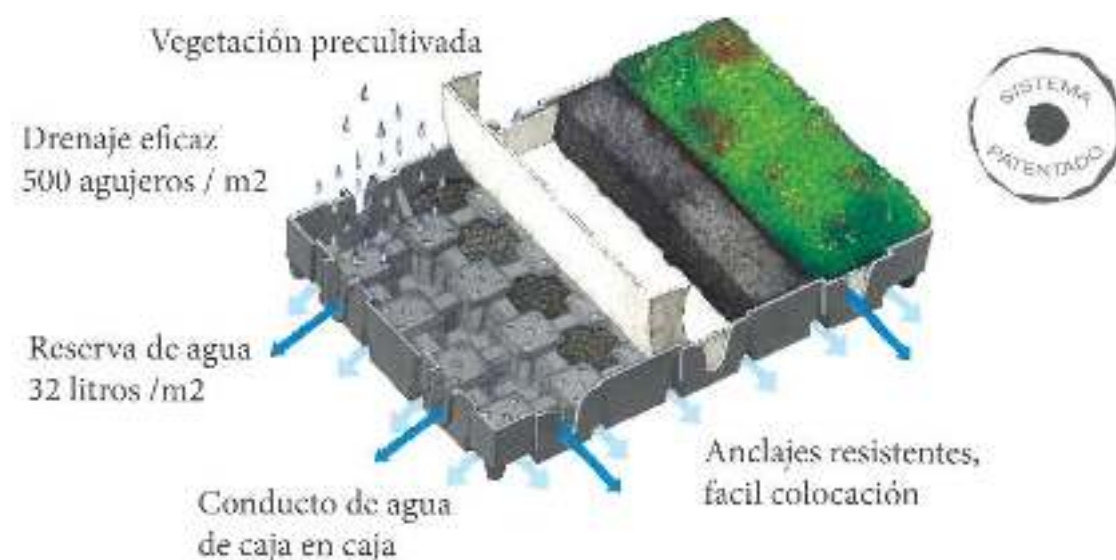
10.1.- Elements estructurals: estructura de pilars, murs i forjats de formigó armat en nucli central d'escaleres i ascensors, planta baixa i plantes soterrani. En les plantes pis, l'estructura vertical i horitzontal serà de plafons de gran format de fusta contralaminada; sistema preindustrialitzat que redueix els residus en tot el procés i l'emissió de CO₂, redueix el pes de l'edifici, té un baix impacte ambiental i és un material natural, renovable i reutilitzable.



10.2.- Façanes: amb sistema SATE amb plafó aïllant, de fibra de fusta Gutex amb Thermowall de 6 cm de gruix, fixat sobre entramat de 14 cm amb cambra insuflada d'aïllament de fibres de fusta, acabat amb malla i arrebossat amb morter de resines.



10.3.- Coberta: plana, enjardinada extensiva invertida, làmina reguladora de vapor, entramat de fusta de 140 mm per a formació de cambra, insuflat d'aïllament de fibres de fusta, panell rígid aïllant de fibres de fusta, làmina d'etilè propilè diè (EPDM), làmina geotèxtil, safates de cultiu de polipropilè regenerat no tòxic i substrat de terra vegetal de 10 cm de gruix.



10.4.- Estratègia energètica: en la línia dels objectius marcats per la Directiva Europea 2010/31/UE es proposa que el disseny de l'edifici incorpori un conjunt de criteris de l'arquitectura bioclimàtica, solucions passives o actives de baix manteniment, així com, l'aplicació d'estratègies d'eficiència energètica i d'aigua a les instal·lacions, i d'ús d'energies renovables per tal que la demanda energètica convencional es redueixi dràsticament.

L'avantprojecte contempla el disseny passiu bioclimàtic de molt baixa demanda tèrmica, de manera que la ventilació creuada passiva queda garantida als habitatges en cantonada amb obertures a dues façanes, i a la resta amb obertures a façana i a pati interior. De la mateixa manera, els tancaments exteriors han de ser amb un gran aïllament tèrmic, absència de ponts tèrmics i alta estanquitat a l'aire.

11. OBJECTIU DE PRESSUPOST

Una de les parts més importants d'aquest Estudi de Viabilitat és la de fixar el pressupost final de la promoció, de manera que aquest pressupost es converteixi en el topall màxim del cost total de la promoció.

11.1.- Quadre de superfícies construïdes i útils, per plantes i usos: per a determinar aquest pressupost de forma fiable, partim d'un avantprojecte que defineix acuradament les superfícies construïdes de cada planta de l'edifici i també per usos, ja que el cost de construcció està estretament relacionat amb l'ús al que es destina cada espai.

QUADRE DE SUPERFÍCIES											
Planta	Ús		Construïda sobre rasant	Construïda sota rasant	Construïda total	Útils	computable HPO	Unitats	sup.const.mitjana	sup.útil mitjana	Rati Const/útil
Soterrani			0,00	975,00	975,00	863,55	863,55				88,6%
	Aparcament			902,25	902,25	863,55	863,55	41,00	22,01	21,06	95,7%
	Zones de pas, ascensors i escales			72,75	72,75				0,00	0,00	0,0%
	Trasters			0,00	0,00				0,00	0,00	0,0%
Baixa			601,89	324,54	926,43	474,87	79,21				51,3%
	Serveis comuns		442,86		442,86	395,66		1,00	442,86	395,66	89,3%
	Zones de pas, ascensors i escales		66,58		66,58				0,00	0,00	0,0%
	Habitatges		92,45		92,45	79,21	79,21	1,00	92,45	79,21	85,7%
	Porxo			324,54	324,54				0,00	0,00	0,0%
Pis 1r			991,42	0,00	991,42	736,12	736,12				74,2%
	Habitatges		861,37		861,37	736,12	736,12	12,00	71,78	61,34	85,5%
	Zones de pas, ascensors i escales		130,05		130,05				0,00	0,00	0,0%
Pis 2n			991,42	0,00	991,42	736,12	736,12				74,2%
	Habitatges		861,37		861,37	736,12	736,12	12,00	71,78	61,34	85,5%
	Zones de pas, ascensors i escales		130,05		130,05				0,00	0,00	0,0%
Pis 3r			447,57	0,00	447,57	289,38	256,71				64,7%
	Habitatges		305,60		305,60	256,71	256,71	5,00	61,12	51,34	84,0%
	Zones de pas, ascensors i escales		104,05		104,05				0,00	0,00	0,0%
	Serveis comuns		37,92		37,92	32,67		1,00	37,92	32,67	86,2%
Pis 4t			447,57	0,00	447,57	289,38	256,71				64,7%
	Habitatges		305,60		305,60	256,71	256,71	5,00	61,12	51,34	84,0%
	Zones de pas, ascensors i escales		104,05		104,05				0,00	0,00	0,0%
	Serveis comuns		37,92		37,92	32,67		1,00	37,92	32,67	86,2%
Pis 5è			447,57	0,00	447,57	289,38	256,71				64,7%
	Habitatges		305,60		305,60	256,71	256,71	5,00	61,12	51,34	84,0%
	Zones de pas, ascensors i		104,05		104,05				0,00	0,00	0,0%

	escales										
	Serveis comuns		37,92		37,92	32,67		1,00	37,92	32,67	86,2%
TOTAL			3.927,44	1.299,54	5.226,98	3.678,80	3.185,13				70,4%

TOTAL HABITATGES		2.731,99	0,00	2.731,99	2.321,58	2.321,58	40,00	68,30	58,04	85,0%
TOTAL ESPAIS I SERVEIS COMUNS		556,62	0,00	556,62	493,67	0,00				
TOTAL ZONES PAS, ASCENS., ESC.		638,83	72,75	711,58	0,00	0,00				
TOTAL APARCAMENTS		0,00	902,25	902,25	863,55	863,55	41,00	22,01	21,06	95,7%

11.2.- Característiques dels habitatges: en el quadre següent es poden veure les principals característiques de les diferents tipologies d’habitatges, la seva ubicació, quantitat, capacitat i superfícies, construïda, útil i computable a efectes de qualificació d’HPO i de càlcul de les càrregues econòmiques corresponents (quota dret d’ús, aportacions complementàries, aportacions a capital social, etc.)

CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES									
Tipologia d'habitatges	plantes	unitats	persones/habitatge	sup. construïda	sup. útil	sup. computable	sup. construïda total	sup. útil total	sup. computable total
Tipus 1a: 1 habitació i 1 bany	1r, 2n, 3r, 4t i 5è	7,00	2,00	48,51	41,00	46,01	339,57	287,00	322,06
Tipus 1b: 1 habitació i 1 bany	1r, 2n i 3r	3,00	2,00	55,38	46,69	51,70	166,14	140,07	155,10
Tipus 2: 2 habitacions i 1 bany	1r, 2n, 3r, 4t i 5è	21,00	4,00	66,61	56,34	66,36	1.398,81	1.183,14	1.393,56
Tipus 3a: 3 habitacions i 1 bany	1r i 2n	8,00	6,00	91,87	79,02	94,05	734,96	632,16	752,40
Tipus 3b: 3 habitacions i 1 bany	Baixa*	1,00	6,00	92,47	79,21	94,24	92,47	79,21	94,24
TOTAL HABITATGES		40,00	158,00				2.731,95	2.321,58	2.717,35

*no computa pel nombre màxim d’habitatges, ja que té la consideració de serveis comuns

11.3.- Ús dels habitatges: Tots els habitatges seran destinats als socis de la cooperativa, en règim de cessió del dret d’ús, a excepció de l’habitatge situat en planta baixa, destinat al gestor de l’edifici, que serà cedit per la cooperativa en règim de cessió gratuïta i considerat com a espai per serveis comuns de l’edifici.

ÚS DELS HABITATGES									
Tipologia d'habitatges	unitats lloguer	unitats cessió d'us	unitats cessió gratuïta	usuaris lloguer	usuaris cessió d'ús	usuaris cessió gratuïta	sup. computable lloguer	sup. computable cessió d'ús	sup. computable cessió grat.
Tipus 1a: 1 habitació i 1 bany	0	7	0	0	14	0	0,00	287,00	0,00
Tipus 1b: 1 habitació i 1 bany	0	3	0	0	6	0	0,00	140,07	0,00
Tipus 2: 2 habitacions i 1 bany	0	21	0	0	84	0	0,00	1.183,14	0,00
Tipus 3a: 3 habitacions i 1 bany	0	8	0	0	48	0	0,00	632,16	0,00
Tipus 3b: 3 habitacions i 1 bany	0	0	1	0	0	6	0,00	0,00	79,21
TOTAL	0	39	1	0	152	6	0,00	2.242,37	79,21
PROPORCIÓ SOBRE TOTAL	0,0%	97,5%	2,5%	0,0%	96,2%	3,8%	0,0%	96,6%	3,4%

11.4.- Característiques dels aparcaments: en aquesta promoció, les places d’aparcament no aniran vinculats als habitatges, seguint el que es prescriu en la normativa d’ajuts vigent. Per tant, podran ser llogades, o cedides en dret d’ús, a qualsevol persona no resident, sigui sòcia o no de la cooperativa. Les 41 places previstes estan situades en la planta soterrani, 40 de les quals podran ser en règim de lloguer o dret d’ús i la restant serà vinculada a l’habitatge del gestor de l’edifici.

CARACTERÍSTIQUES DELS APARCAMENTS I TRASTERS										
Tipologia d'habitatges	plantes	unitats		sup. const.	sup. útil		sup. computable	sup. const. total	sup. útil total	sup. computable total
Aparcaments cotxe	Soterrani	41,00		22,01	21,06		12,64	902,25	863,55	518,13
Aparcaments motos/bicicletes	Soterrani	0,00					0,00	0,00	0,00	0,00
Trasters	Soterrani	0,00					0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL APARCAMENTS I TRASTERS		41,00						902,25	863,55	518,13

11.5.- Pressupost de despeses de promoció: el pressupost total de la promoció s’ha comptat a partir de dos sistemes generals diferents i, a més, els arquitectes autors de l’avantprojecte han elaborat un pressupost d’execució material de l’obra, a partir dels criteris tècnics específics d’aquest projecte.

11.5.1.- Pressupost per ràtios de cost, per capítols i en funció de la superfície construïda: Aquest sistema es basa en aplicar a cada capítol de cost de construcció un preu unitari en funció de l’ús principal de cada planta i, quan en una planta coexisteixen dos o més usos importants, s’aplica el cost unitari a la superfície construïda de cada ús (en aquest edifici, és el cas de la planta baixa). A partir del cost total de construcció, per a calcular el cost de la resta de capítols de la promoció, s’aplica un % extret de l’experiència en d’altres edificis d’habitatges i utilitzats de forma habitual en la majoria de promocions immobiliàries per a obtenir una primera aproximació al cost total de la promoció.

1. MÈTODE D'APLICACIÓ DE RATIS DE COST PER SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA						
concepte	superfície construïda	cost unitari €/m2st	total	%	cost previst	IVA
1.1. Solar					0,00	0,00
1.2. Construcció	5.226,98	749,16	3.915.855,00	100,00%	3.915.855,00	156.634,20
Soterrani	975,00	400,00	390.000,00	9,96%		
Baixa (Serveis i Espais Comuns)	509,44	700,00	356.608,00	9,11%		
Baixa (Porxos)	324,54	550,00	178.497,00	4,56%		
Baixa (Habitatges)	92,45	875,00	80.893,75	2,07%		
Pis 1r	991,42	875,00	867.492,50	22,15%		
Pis 2n	991,42	875,00	867.492,50	22,15%		
Pis 3r	447,57	875,00	391.623,75	10,00%		
Pis 4t	447,57	875,00	391.623,75	10,00%		
Pis 5è	447,57	875,00	391.623,75	10,00%		
1.3. Urbanització	80,00			sobre l'espai lliure d'edificació, al solar	26.000,00	2.600,00
1.4. Honoraris tècnics	9,5%			sobre P.E.M	372.006,23	78.121,31
1.5. Llicències administratives	1,5%			condonades parcialment	14.684,46	0,00
1.6. Notaria, Registre, Hisenda	2,65%			sobre P.EM., amb exempcions, per ser HPO. Sense DH	103.770,16	15.565,52
1.7. Altres i imprevistos	5,00%			sobre PEM	195.792,75	29.368,91

1.8. Assegurances, Seguretat i Salut	1,70%	sobre PEM	66.569,54	0,00
1.9. Estructura pròpia de promoció i gestió	5,00%	sobre suma capítols anteriors	234.733,91	49.294,12
1.10. Finançament			139.730,27	0,00
Pressupost total			5.069.142,30	331.584,06

11.5.2.- Pressupost detallat per conceptes: El segon sistema és molt semblant al primer, però detalla els grans conceptes –o partides- que integren cada capítol, tant de la construcció com de la resta de capítols i, a més, precisa la unitat de càlcul més adequada per a cada partida, de manera que el marge d'error es redueix.

2. MÈTODE DE RATIS DETALLATS								
2.1. SOLAR								
capítol	previsió €	%	partida	unitat càlcul	preu/unit. €	previsió cost	€/m2 const.	€/m2 útil
2.1.1. SOLAR	0,00					0,00	0,00	0,00
			Compra del solar	€/m2st	0,00	0,00	0,00	0,00
			Cànon constitució dret de superfície	€/mesos obra	0,00	0,00		
2.1.2. NOTARIA, REGISTRE, HISENDA	0,00					0,00	0,00	0,00
			Solar (compra, dret de superfície,...)	valor escripturat	1,00%	0,00	0,00	0,00
			Registre de la Propietat.	cost solar	0,20%	0,00	0,00	0,00
			Actes Jurídics documentats. Solar	valor escripturat	1,50%	0,00	0,00	0,00
			Impost Transmissions Patrimonials. Solar	valor escripturat	10,00%	0,00	0,00	0,00
			Altres	preu alçat		0,00	0,00	0,00
TOTAL SOLAR	0,00					0,00	0,00	0,00
2.2. PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL (p.e.m.)								
capítol	previsió €	%	partida	unitat càlcul	preu/unit. €	previsió cost	€/m2 const.	€/m2 útil
2.2.1. CONSTRUCCIÓ	4.141.362,63	77,22%				4.141.362,63	792,31	1.125,74
Materials			0,54%	Grúa i mitjans elevadors	unitats/mesos	1.250,00	22.500,00	4,30
			2,52%	D'obra vasta en general	0	20,00	104.539,60	20,00
			0,22%	Contenidors	0	250,00	9.000,00	1,72
			1,39%	Marbres, pedres i granit	0	11,00	57.496,78	11,00
			1,06%	Sanitaris i aixetes	0	1.100,00	44.000,00	8,42
			0,63%	Mobles de bany	0	650,00	26.000,00	4,97
			0,14%	Ferreteria i petit material	0		6.000,00	1,15
			0,02%	Extintors	unitats	200,00	800,00	0,15
			0,19%	Altres	preu alçat		8.000,00	1,53
Industrials			0,09%	Enderroc/treballs previs	m3	6,00	3.900,00	0,75
			2,35%	Mov. Terres	m3	25,00	97.500,00	18,65
			24,61%	Estructurista (inclòs fonaments)	m2 const.	195,00	1.019.261,10	195,00

		15,78%	Ram de paleta (inclòs paviments rígids)	m2 const.	125,00	653.372,50	125,00	177,60
		0,65%	Impermeabilitzacions	m2 coberta	27,50	26.812,50	5,13	7,29
		5,68%	Aïllaments tèrmic i acústic	m2 const.	45,00	235.214,10	45,00	63,94
		2,35%	Alumini	m2 comput.	75,00	97.465,50	18,65	26,49
		1,84%	Mobles de cuina	nombre habitat.	1.900,00	76.000,00	14,54	20,66
		3,16%	Manyà (ferro i diversos)	m2 const.	25,00	130.674,50	25,00	35,52
		0,14%	Escomeses, provisionals,..	preu alçat		6.000,00	1,15	1,63
		1,51%	Instal·lacions (baixants i ventilació)	m2 const.	12,00	62.723,76	12,00	17,05
		14,49%	Instal·lacions (aigua, elect., gas, telecom, domòtica.)	nombre habitat.	15.000,00	600.000,00	114,79	163,10
		6,45%	Climatització (sòl radiant, caldera biomassa,..)	m2 útils habitat.	115,00	266.981,70	51,08	72,57
		4,42%	Guix i pladur (envans i fals sostre)	m2 const.	35,00	182.944,30	35,00	49,73
		1,26%	Falsos sostres (no pladur)	m2 const.	10,00	52.269,80	10,00	14,21
		1,68%	Paviments flexibles (parquet, vinil,...)	m2 útils habitat.	30,00	69.647,40	13,32	18,93
		2,52%	Fuster (portes, armaris, serveis comuns)	0	45,00	104.471,10	19,99	28,40
		1,64%	Pintor	m2 const.	13,00	67.950,74	13,00	18,47
		0,64%	Ascensors	unitats	26.500,00	26.500,00	5,07	7,20
		0,43%	Neteja	nombre habitat.	450,00	18.000,00	3,44	4,89
		0,32%	Seguretat	m2 const.	2,50	13.067,45	2,50	3,55
		1,26%	Diversos (pluvials, bastida, forats,...)	m2 const.	10,00	52.269,80	10,00	14,21
2.2.2. URBANITZACIÓ	34.150,00	0,64%				34.150,00	6,53	9,28
		0,00%	impermeabilització (inclòs a construcció)	m2 coberta	0,00	0,00	0,00	0,00
		35,21%	paviments exteriors en planta baixa (patís)	m2	37,00	12.025,00	2,30	3,27
		23,43%	reposició voreres	preu alçat		8.000,00	1,53	2,17
		23,79%	jardineria	m2	25,00	8.125,00	1,55	2,21
		17,57%	altres	preu alçat		6.000,00	1,15	1,63
TOTAL P.E.M.	4.175.512,63	77,85%				4.175.512,63	798,84	1.135,02

2.3. DESPESES GENERALS								
capítol	previsió €	%	partida	unitat càlcul	preu/unit. €	previsió cost	€/m2 const.	€/m2 útil
2.3.1. HONORARIS TÈCNICS								
	414.851,16	7,74%				414.851,16	79,37	112,77
		0,63%	Aixecament topogràfic/replantejament	m2	2,00	2.600,00	0,50	0,71
		2,89%	Estudi geotècnic	unitats	12.000,00	12.000,00	2,30	3,26
		49,14%	Arquitecte- projectes	m2st/tipologia	39,00	203.852,22	39,00	55,41
		16,38%	Arquitecte- direcció d'obres	m2st/tipologia	13,00	67.950,74	13,00	18,47
		20,16%	Aparellador- Direcció d'obres	m2st/tipologia	16,00	83.631,68	16,00	22,73
		6,30%	Enginyer- legalitzacions	m2pk/tipologia	5,00	26.134,90	5,00	7,10
		1,89%	Enginyer- telecomunicacions	m2st/tipologia	1,50	7.840,47	1,50	2,13
		1,41%	Col·legis professionals	% suma anterior	1,50%	5.841,15	1,12	1,59
		1,21%	Altres	preu alçat		5.000,00	0,96	1,36

2.3.2. LLICÈNCIES ADMINISTRATIVES	10.290,52	0,19%					
					10.290,52	1,97	2,80
	31,98%	Llicència municipal d'obres (bonificació 95%)	PEM	1,50%	3.290,52	0,63	0,89
	0,00%	Impost de construcció i obres (ICO). Exempt	PEM	2,50%	0,00	0,00	0,00
	0,00%	Llicència municipal pàrquing	places	250,00	0,00	0,00	0,00
	0,00%	Llicència municipal d'ocupació	nombre habitat.	100,00	0,00	0,00	0,00
	0,00%	Altres llicències munic. (grua, gual, clavg...)	preu alçat		0,00	0,00	0,00
	58,31%	OCA (EC,ATISAE,...)	preu alçat		6.000,00	1,15	1,63
	0,00%	Cèdules habitabilitat. Exemptes	nombre habitat.	50,00	0,00	0,00	0,00
	9,72%	Altres	preu alçat		1.000,00	0,19	0,27
2.3.3. NOTARIA, REGISTRE, HISENDA	100.553,56	1,87%					
					100.553,56	19,24	27,33
	10,91%	Obra Nova (sense DH). Bonificació	PEM	0,25%	10.968,41	2,10	2,98
	3,98%	Altres Notaria.	preu alçat		4.000,00	0,77	1,09
	8,73%	Registre de la Propietat.	cost solar + PEM	0,20%	8.774,72	1,68	2,39
	65,45%	Actes Jurídics documentats. ON.	valor escripturat	1,50%	65.810,43	12,59	17,89
	5,97%	IBI + IAE	preu alçat		6.000,00	1,15	1,63
	4,97%	Altres impostos (IRPF, Cambra,...)	preu alçat		5.000,00	0,96	1,36
2.3.4. ALTRES I IMPREVISTOS	200.020,87	3,73%					
					200.020,87	38,27	54,37
	2,70%	Escomesa d'aigua	unitats	5.400,00	5.400,00	1,03	1,47
	2,50%	Escomesa elèctrica	unitats	5.000,00	5.000,00	0,96	1,36
	0,00%	Escomesa de telefonia/ telecomunicacions	unitats	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00%	Escomesa de gas	unitats	0,00	0,00	0,00	0,00
	2,00%	Provisional d'obra d'electricitat	unitats	4.000,00	4.000,00	0,77	1,09
	2,00%	Proviisonal d'obra d'aigua	unitats	4.000,00	4.000,00	0,77	1,09
	25,00%	Centre Transformador	unitats	50.000,00	50.000,00	9,57	13,59
	65,80%	Previsió d'imprevistos	% sobre PEM	3,00%	131.620,87	25,18	35,78
2.3.5. ASSEGURANCES I SEGURETAT I SALUT	63.576,55	1,19%					
					63.576,55	12,16	17,28
	0,00%	Tot Risc Construcció		0,00	0,00	0,00	0,00
	4,11%	Responsabilitat civil	m2 const.	0,50	2.613,49	0,50	0,71
	32,89%	Assegurana Decennal	m2 const.	4,00	20.907,92	4,00	5,68
	0,00%	Materials i altres de seguretat (inclòs a const.)	m2 const.	0,00	0,00	0,00	0,00
	16,44%	Control qualitat formigó	m2 const.	2,00	10.453,96	2,00	2,84
	14,39%	Redacció estudi i pla de Seguretat i Salut	m2/tipologia	1,75	9.147,22	1,75	2,49
	0,00%	Coordinador Seguretat i Salut (inclòs)	m2/tipologia	0,00	0,00	0,00	0,00
	16,44%	OCT	m2/tipologia	2,00	10.453,96	2,00	2,84
	15,73%	Altres	preu alçat		10.000,00	1,91	2,72
2.3.6. ESTRUCTURA PRÒPIA	258.755,07	4,82%					
					258.755,07	49,50	70,34
		Repercussió de local i altres d'estructura	m2/mesos	100,00	2.800,00	0,54	0,76

		Personal administratiu	nombre/mesos	750,00	21.000,00	4,02	5,71
		Manteniment web: informació als socis	mesos	300,00	8.400,00	1,61	2,28
		Personal de comptabilitat	nombre/mesos	800,00	22.400,00	4,29	6,09
		Project Manager (gestió d'obres)	mesos	4.500,00	81.000,00	15,50	22,02
		Serveis externs: Direcció de la promoció	% pressup. total	0,60%	32.330,02	6,19	8,79
		Serveis externs: Estudi de viabilitat	% pressup. total	0,30%	16.165,01	3,09	4,39
		Serveis externs: supervisió projecte	% pressup. total	0,50%	26.941,68	5,15	7,32
		Serveis externs: direcció econòmica	% pressup. total	0,30%	16.165,01	3,09	4,39
		Serveis externs: organització social	% pressup. total	0,30%	16.165,01	3,09	4,39
		Serveis externs: assessorament jurídic	% pressup. total	0,10%	5.388,34	1,03	1,46
		Altres	preu alçat		10.000,00	1,91	2,72
3.3.7. FINANÇAMENT	139.730,27	2,61%			139.730,27	26,73	37,98
		Taxacions solar, edificació i hipoteca	preu alçat		3.500,00	0,67	0,95
		Comissió obertura hipoteca	% valor hipot.	0,50%	20.000,00	3,83	5,44
		Notaria: escriptura constitució hipoteca	% valor hipot.	0,30%	12.000,00	2,30	3,26
		Registre: inscripció escriptura d'hipoteca	% valor hipot.	0,20%	8.000,00	1,53	2,17
		Hisenda: AJD escriptura d'hipoteca	% valor hipot.	0,00%	0,00	0,00	0,00
		Interessos préstec hipotecari durant obres	%/mesos	2,00%	60.000,00	11,48	16,31
		Comissió obertura préstec complementari	% valor préstec	0,25%	1.715,82	0,33	0,47
		Notaria: escriptura préstec complementaria	% valor préstec	0,30%	2.058,98	0,39	0,56
		Interessos préstec complementari durant obres	%/mesos	2,75%	14.155,48	2,71	3,85
		Taxacions certificacions obra realitzada	nombre	600,00	10.800,00	2,07	2,94
		Despeses bancàries	estimatiu €		2.500,00	0,48	0,68
		Altres	preu alçat		5.000,00	0,96	1,36
TOTAL DESP. GENERALS	1.187.778,00	22,15%			1.187.778,00	227,24	322,87
TOTAL solar, P.E.M. i D. G.	5.363.290,63	100,00%			5.363.290,63	1.026,08	1.457,89

11.5.3.- Pressupost d'execució material: Aquest pressupost parteix d'un amidament més acurat per a cada partida i l'aplicació dels preus unitaris corresponents a la descripció de cada partida d'aquest projecte. Atès el nivell d'aprofundiment del treball, només en fase d'avantprojecte, tots els amidaments s'han de considerar aproximats però, malgrat això, aquest pressupost parteix d'un nivell de detall molt superior als dos anteriors. Això i el fet que ja no es parteix de valors genèrics per a un sistema de construcció habitual, fa que s'hagi de considerar aquest pressupost com a molt més fiable que els anteriors.

MÈTODE DE COSTOS DETALLATS

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL

0	TREBALLS PREVIS				0
1		Enderrocs		€	€
2		Neteja parcel·la		€	€
3		Delimitació zona de treball		€	€
1	DESPESES GENERALS				88.737
1	m2	Grua (m2 panell fusta)	6.908,00	6 €	41.448 €
2		Bastida			
a	m2	Muntatge i desmuntatge	2.866,00	8 €	21.495 €
b	m2	Lloguer (6 mesos)	2.866,00	9 €	25.794 €
2	MOVIMENT DE TERRES				18.720
	m3	Excavació soterrani i rases	4.680,00	4 €	18.720 €
3	FONAMENTS				193.344
1	m2	Llosa	1.300,00	96 €	124.800 €
2	m3	Murs	244,80	280 €	68.544 €
4	ESTRUCTURA				1.062.971
1		Formigó armat			
a	m2	Plantes	2.600,00	98 €	254.800 €
b	m3	Núcli vertical: murs	172,10	280 €	48.188 €
	m2	forjats	175,80	82 €	14.416 €
2		Fusta contralaminada			
a	m2	vertical 10	2.930,18	86 €	251.995 €
b	m2	vertical 20	929,80	144 €	133.891 €
c	m2	horitzontal 16	3.048,14	118 €	359.681 €
5	COBERTES				114.159
1	m2	Cos principal	1.300,00	85 €	110.500 €
2	m2	Cossos volats	51,54	71 €	3.659 €
6	FAÇANES				367.343
1	m2	Exteriors	2.232,67	149 €	332.668 €
2	m2	Patis	288,96	120 €	34.675 €
7	TANCAMENTS EXTERIORS PRACTICABLES				401.287
1	m2	Habitatges	434,36	275 €	119.449 €
2	m2	Protecció solar	434,36	372 €	161.582 €
3	m2	Espais comuns	30,08	320 €	9.626 €
4	m2	Planta baixa	299,00	370 €	110.630 €
8	DIVISIONS FIXES INTERIORS				405.743
1	m2	Habitatges: extradossats	5.000,00	52 €	260.000 €
	m2	envans	1.649,93	75 €	123.745 €
2	m2	Planta baixa: envans	239,11	92 €	21.998 €
9	TANCAMENTS PRACTICABLES INTERIORS				72.426
1	uts	Habitatges: entrada	37,00	600 €	22.200 €
2	uts	interiors	137,00	348 €	47.676 €
3	uts	Espais comuns	5,00	510 €	2.550 €
10	REVESTIMENTS INTERIORS				215.596
1		Habitatges (sense nuclis humits)			

	a	m2	verticals	8.299,86	6 €	49.799 €
	b	m2	horitzontals	2.413,31	7 €	16.893 €
	c	m2	fals sostres	2.413,31	28 €	67.573 €
2			Espais comuns			
	a		verticals		7 €	0 €
	b	m2	horitzontals	460,35	8 €	3.683 €
	c	m2	fals sostres	298,82	52 €	15.539 €
3			Planta baixa			
	a	m2	verticals	480,00	7 €	3.360 €
	b	m2	horitzontals	930,81	9 €	8.377 €
	c	m2	fals sostres	930,81	42 €	39.094 €
4			Aparcament			
	a	m2	verticals	434,20	6 €	2.605 €
	b	m2	horitzontals	1.239,06	7 €	8.673 €
11			CUINES			629.000
1	uts		Revestiments	37,00	11.000 €	407.000 €
	a		verticals			
	b		horitzontals			
	c		fals sostres			
2	uts		Equipament	37,00	6.000 €	222.000 €
	a		sanitaris			
	b		griferia			
	c		mobiliari			
12			CAMBRES HIGIÈNIQUES			142.800
1	uts		Revestiments	42,00	2.200 €	92.400 €
	a		verticals			
	b		Horitzontals			
	c		fals sostres			
2	uts		Equipament	42,00	1.200 €	50.400 €
	a		Sanitaris			
	b		Griferia			
	c		Mobiliari			
13			SERRALLERIA			118.782
1			Planta baixa			
	a	m2	tancaments practicables	34,31	390 €	13.381 €
	b	m2	tancaments fixes	261,51	320 €	83.683 €
	c	ml	Baranes	40,00	230 €	9.200 €
2			Espais comuns			
	a	ml	barana escala	42,00	230 €	9.660 €
	b	m2	frontal ascensors	49,28	58 €	2.858 €
14			INSTAL·LACIONS			525.954
1			Sanejament			36.300
	a		Habitatges			
	uts		cuina+bany	32,00	900 €	28.800 €
	uts		cuina+2banys	5,00	1.100 €	5.500 €
	b	PA	espais comuns	1,00	1.400 €	1.400 €
	c	uts	planta baixa	2,00	300 €	600 €
2			Aigua			36.170
	a		Habitatges			
	uts		cuina+bany	32,00	910 €	29.120 €
	uts		cuina+2banys	5,00	1.150 €	5.750 €
	b		espais comuns			

c	uts	planta baixa	2,00	650 €	1.300 €	
3		Electricitat				124.636
a		Habitatges				
	uts	36m2	6,00	1.750 €	10.500 €	
	uts	56m2	14,00	1.950 €	27.300 €	
	uts	79m2	12,00	2.850 €	34.200 €	
	uts	107m2	5,00	3.100 €	15.500 €	
b	m2	espais comuns	460,35	18 €	8.286 €	
c	m2	planta baixa	639,11	18 €	11.504 €	
d	m2	Aparcament	1.239,00	14 €	17.346 €	
4		Il·luminació				8.338
a	uts	Habitatges	6,00	70 €	420 €	
	uts	36m2	14,00	70 €	980 €	
	uts	56m2	12,00	70 €	840 €	
	uts	79m2	5,00	100 €	500 €	
		107m2				
b	m2	espais comuns	460,35	4 €	1.841 €	
c	m2	planta baixa	639,11	2 €	1.278 €	
d	m2	Aparcament	1.239,00	2 €	2.478 €	
5		Gas				0
6		Ventilació				84.100
a		Habitatges				
	uts	36m2	6,00	2.000 €	12.000 €	
	uts	56m2	14,00	2.200 €	30.800 €	
	uts	79m2	12,00	2.400 €	28.800 €	
	uts	107m2	5,00	2.500 €	12.500 €	
b		espais comuns				
c	m2	planta baixa	340,72	0 €	0 €	
d		Aparcament	0,00	0 €	0 €	
7		ACS i calefacció				40.400
a		Habitatges				
	uts	36m2	6,00	1.000 €	6.000 €	
	uts	56m2	14,00	1.000 €	14.000 €	
	uts	79m2	12,00	1.200 €	14.400 €	
	uts	107m2	5,00	1.200 €	6.000 €	
b	m2	espais comuns	460,35	0 €	0 €	
c	m2	planta baixa (5 locals)	340,72	0 €	0 €	
8		Telecomunicacions				15.010
a	uts	Habitatges	37,00	380 €	14.060 €	
b	uts	espais comuns (ascensors)	2,00	250 €	500 €	
c	uts	planta baixa	5,00	90 €	450 €	
9		Domòtica				111.000
a	uts	Habitatges	37,00	3.000 €	111.000 €	
b		espais comuns				
c	uts	planta baixa	5,00	0 €	0 €	
10		Comunicacions verticals				70.000
	uts	Ascensor	2,00	35.000 €	70.000 €	
11		Incendis				2.400
		espais comuns			1.000 €	
		Aparcament			1.400 €	
12		Senyalització				2.100

espais comuns
Aparcament

600 €
1.500 €

15	ESCOMESSES					0
1	Ut	Sanejament	1,00	€	0 €	
2	Ut	Aigua	1,00	€	0 €	
3	Ut	Electricitat	1,00	€	0 €	
4	Ut	Gas	0,00	€	0 €	
5	Ut	Telecomunicacions	1,00	€	0 €	
22	TOTAL					4.361.362 €
m2	Superfície construïda		4.481,00			
	Repercussió unitària			973,31 €/m2		

11.5.4.- **Objectiu de pressupost final:** En el següent quadre es fa una anàlisi comparativa dels tres sistemes de càlcul de pressupost considerats anteriorment i, en negreta, es destaca l’opció escollida que, en resum, és la tercera opció per al cost de construcció i la segona per a totes les altres. Per tant, per fer aquest Estudi de viabilitat agafarem els valors de la columna “COST SELECCIONAT” com a base per determinar l’objectiu de pressupost, essent el valor de 5.504.045,96€ el topall màxim al que s’haurà d’ajustar el cost total màxim de la promoció.

concepte	1. RATIS PER SUPERFÍCIE	2. RATIS DETALLATS	3. COSTOS DETALLATS	OPCIÓ	COST SELECCIONAT	IVA	COST TOTAL	COST €/m2	COST €/ HABITATGE	COST €/ USUARI	% sobre total
1. Solar	0,00	0,00	N/A	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
2. Construcció	3.915.855,00	4.141.362,63	4.361.362,18	3	4.361.362,18	174.454,49	4.535.816,67	1.597,28	113.395,42	28.707,70	79,2%
3. Urbanització	26.000,00	34.150,00	0,00	1	26.000,00	1.040,00	27.040,00	9,52	676,00	171,14	0,5%
4. Honoraris tècnics	372.006,23	414.851,16	N/A	1	372.006,23	78.121,31	450.127,53	158,51	11.253,19	2.848,91	6,8%
5. Llicències administratives	14.684,46	10.290,52	N/A	2	10.290,52	0,00	10.290,52	3,62	257,26	65,13	0,2%
6. Notaria, Registre, Hisenda	103.770,16	100.553,56	N/A	2	100.553,56	15.083,03	115.636,60	40,72	2.890,91	731,88	1,8%
7. Altres i imprevistos	195.792,75	200.020,87	N/A	1	195.792,75	29.368,91	225.161,66	79,29	5.629,04	1.425,07	3,6%
8. Assegurances, Seguretat i Salut	66.569,54	63.576,55	N/A	2	63.576,55	0,00	63.576,55	22,39	1.589,41	402,38	1,2%
9. Estructura de promoció i gestió	234.733,91	258.755,07	N/A	1	234.733,91	49.294,12	284.028,03	100,02	7.100,70	1.797,65	4,3%
10. Finançament	139.730,27	139.730,27	N/A	2	139.730,27	0,00	139.730,27	49,21	3.493,26	884,37	2,5%
Pressupost total	5.069.142,30	5.363.290,63	4.361.362,18		5.504.045,96	347.361,86	5.851.407,82	2.060,57	146.285,20	37.034,23	100,0%

12. FINANÇAMENT

Considerant que la del dret d'ús de la cooperativa promotora als seus socis, està exempta d'IVA i que l'impost suportat durant la fase de promoció es converteix en cost, per calcular el balanç financer de la promoció cal establir, en primer lloc, els ingressos provinents de les aportacions inicials dels socis i les aportacions durant les fases de projecte i execució d'obres.

12.1.- Aportacions dels socis: Per a finançar aquesta promoció s'haurà de comptar amb les aportacions dels socis i futurs usuaris de l'edifici i d'un préstec extern, normalment hipotecari. Es parteix de la base d'una aportació inicial, per a cada soci/usuari, de 4.400,- € i, durant els 28 mesos en els que es preveu que es pugui completar la fase de projecte i d'execució de les obres, el pagament d'una quota mensual, per habitatge, semblant -però inferior- a la quota que s'hauria d'abonar a partir del moment de l'adjudicació del dret d'ús de l'habitatge. Totes aquestes aportacions realitzades abans del lliurament dels habitatges suposen aproximadament un 20% de la inversió total.

4. INGRESSOS PREVISTOS FASES DE PROJECTE I D'EXECUCIÓ							
4.1. Aportació inicial socis							
tipologia d'elements	unitats	superfície construïda	superfície computable	usuaris	quota/usuari (€)		ingressos
Tipus 1a: 1 habitació i 1 bany	7,00	48,51	41,00	2,00	3.800,00		53.200,00
Tipus 1b: 1 habitació i 1 bany	3,00	55,38	46,69	2,00	3.800,00		22.800,00
Tipus 2: 2 habitacions i 1 bany	21,00	66,61	56,34	4,00	3.800,00		319.200,00
Tipus 3a: 3 habitacions i 1 bany	8,00	91,87	79,02	6,00	3.800,00		182.400,00
Tipus 3b: 3 habitacions i 1 bany	1,00	92,47	79,21	6,00	3.800,00		22.800,00
Aparcaments cotxe	41,00	22,01	12,64	0,00	0,00		0,00
Aparcaments motos/bicicletes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Trasters	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00		0,00
0	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00		0,00
Total aportació inicial							600.400,00
4.2. Aportació durant fases de projecte i execució							
tipologia d'elements	unitats	superfície construïda	superfície computable	quota/m2út. (€)	quota/mes	durada fases	ingressos
Tipus 1a: 1 habitació i 1 bany	7,00	48,51	41,00	6,40	262,40	28	51.430,40
Tipus 1b: 1 habitació i 1 bany	3,00	55,38	46,69	6,40	298,82	28	25.100,54
Tipus 2: 2 habitacions i 1 bany	21,00	66,61	56,34	6,40	360,58	28	212.018,69
Tipus 3a: 3 habitacions i 1 bany	8,00	91,87	79,02	6,40	505,73	28	113.283,07
Tipus 3b: 3 habitacions i 1 bany	1,00	92,47	79,21	6,40	0,00	28	0,00
Aparcaments cotxe	41,00	22,01	12,64	6,40	80,88	28	92.848,90
Aparcaments motos/bicicletes	0,00	0,00	0,00	6,40	0,00	28	0,00
Trasters	0,00	0,00	0,00	6,40	0,00	28	0,00
0	0,00	0,00	0,00	6,40	0,00	28	0,00
Total fases de projecte i execució							494.681,60

(1) s'inclou la superfície útil corresponent als elements externs d'ús privatiu, computada al 50%

12.2.- Finançament extern: El quadre següent -balanç financer de la promoció- té per objectiu determinar el finançament extern necessari per a portar a terme la promoció, normalment en forma d'hipoteca bancària, i el cost d'aquest finançament durant la fase d'execució de les obres, abans de l'adjudicació dels habitatges als seus usuaris.

BALANÇ FINACER DE LA PROMOCIÓ			
		cost	finançament
cost total sense finançament		5.364.315,69	
IVA durant obres		347.361,86	
despeses financeres previstes		139.730,27	
recursos propis (lliurament inicial, socis)	3.800,00	durant el període d'execució d'obres	600.400,00
recursos propis (lliurament durant obres, socis)	6,40	€/usuari. Aportació a capital social.	494.681,60
aportació municipal		aportació a capital social, recuperable	0,00
ajuts i subvencions públiques		aplicació Pla de l'habitatge vigent. Ajuts europeus per temes energètics,....	70.000,00
Devolució IVA durant obres		només en casos que sigui aplicable	0,00
Devolució IVA final d'obres		només en casos que sigui aplicable	0,00
Finançament hipotecari		previsió inicial	4.000.000,00
Finançament bancari complementari sense despeses		previsió inicial	546.595,95
Finançament de despeses financeres			139.730,27
TOTAL		5.851.407,82	5.851.407,82

El préstec hipotecari necessari és valora en 4.000.000,00 €, corresponent a l'aplicació del màxim de 100.000,-€ per habitatge fixat en la Resolució GAH/2908/2017, d'11 de desembre. Sobre el pressupost total previst, de 5.851.407,82 €, el préstec hipotecari representa un 68,36% d'aquest total. Considerant que el valor del sòl en aquesta operació el podem situar entorn dels 800.000,- € (4.645 m²st valorats a uns 175,00 €/m²), si l'integrem en el cost total el pressupost total de la promoció estaria entorn del 6.650.000,- € i, per tant, la hipoteca sol·licitada representaria entorn del 60% de la inversió necessària total. Si al préstec hipotecari hi sumem el finançament bancari complementari previst (546.595,95€), el finançament extern total representaria un 77% sobre el pressupost total previst i un 68% sobre el valor total de la promoció, amb sòl inclòs.

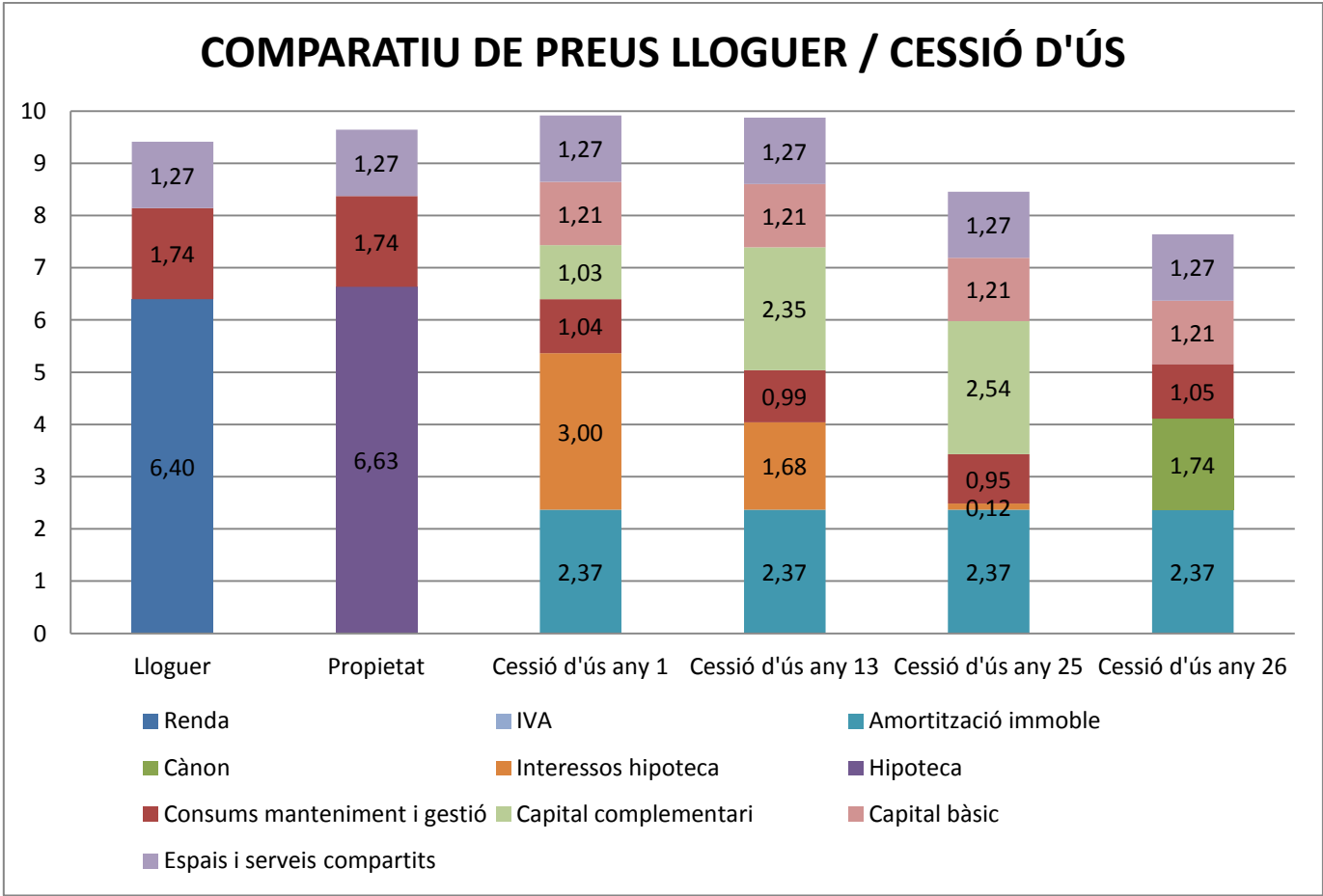
12.3.- Quotes mensuals per cada habitatge: El pas final és el d'establir les quotes resultants per a cada tipologia d'habitatge. Aquesta quota portarà associat el dret d'ús dels espais i serveis comunitaris. En el quadre següent es pot veure la distribució de quotes i el sistema de càlcul emprat, proporcional a la superfície computable de cada habitatge i, pel que fa a l'ús dels serveis comuns, proporcional al nombre de residents de cada habitatge.

1. QUOTES RESULTANTS PER TIPOLOGIA D'HABITATGE I ALTRES ESPAIS								
tipus d'element	concepte	unitats	superfície computable	unitat de mesura	preu unitari	usuaris/ut.	quota mensual/habitatge	quota mensual/usuari
Tipus 1a: 1 habitació i 1 bany		7	41,00			2		
	dret d'ús, quota bàsica			€/m2 útil	3,40		139,46	
	dret d'ús, quota complementària			€/m2 útil	3,00		122,94	
	Quota dret d'ús habitatge				6,40		262,40	131,20
	IVA s/quotes dret d'ús			0%	0,00		0,00	0,00
	aportació bàsica a capital social			€/m2 útil	1,21		49,66	
	aportació compl. a capital social			€/m2 útil	1,03		42,34	
	total aportació a capital social				2,24		92,00	46,00
	espais i serveis comuns (ús, consums, neteja, ascensor, ...)			€/resident	22,94		45,87	
	total manteniment i consums serveis comunitaris				1,12		45,87	22,94
	Suma costos mensuals per habitatge i per usuari				9,76		400,28	200,14

Tipus 1b: 1 habitació i 1 bany		3,00	46,69	2	
dret d'ús, quota bàsica	€/m2 útil	3,40	158,82		
dret d'ús, quota complementària	€/m2 útil	3,00	140,00		
Quota dret d'ús habitatge		6,40	298,82		149,41
IVA s/quotes dret d'ús	0%	0,00	0,00		0,00
aportació bàsica a capital social	€/m2 útil	1,21	56,56		
aportació compl. a capital social	€/m2 útil	1,03	48,22		
total aportació a capital social		2,24	104,77		52,39
espais i serveis comuns (ús, consums, neteja, ascensor, ...)	€/resident	22,94	45,87		
total manteniment i consums serveis comunitaris		0,98	45,87		22,94
Suma costos mensuals per habitatge i per usuari		9,63	449,46		224,73
Tipus 2: 2 habitacions i 1 bany		21,00	56,34	4	
dret d'ús, quota bàsica	€/m2 útil	3,40	191,64		
dret d'ús, quota complementària	€/m2 útil	3,00	168,94		
Quota dret d'ús habitatge		6,40	360,58		90,14
IVA s/quotes dret d'ús	0%	0,00	0,00		0,00
aportació bàsica a capital social	€/m2 útil	1,21	68,25		
aportació compl. a capital social	€/m2 útil	1,03	58,18		
total aportació a capital social		2,24	126,43		31,61
espais i serveis comuns (ús, consums, neteja, ascensor, ...)	€/resident	22,94	91,75		
total manteniment i consums serveis comunitaris		1,63	91,75		22,94
Suma costos mensuals per habitatge i per usuari		10,27	578,75		144,69
Tipus 3a: 3 habitacions i 1 bany		8,00	79,02	6	
dret d'ús, quota bàsica	€/m2 útil	3,40	268,79		
dret d'ús, quota complementària	€/m2 útil	3,00	236,94		
Quota dret d'ús habitatge		6,40	505,73		84,29
IVA s/quotes dret d'ús	0%	0,00	0,00		0,00
aportació bàsica a capital social	€/m2 útil	1,21	95,72		
aportació compl. a capital social	€/m2 útil	1,03	81,60		
total aportació a capital social		2,24	177,32		29,55
espais i serveis comuns (ús, consums, neteja, ascensor, ...)	€/resident	22,94	137,62		
total manteniment i consums serveis comunitaris		1,74	137,62		22,94
Suma costos mensuals per habitatge i per usuari		10,39	820,67		136,78
Tipus 3b: 3 habitacions i 1 bany		1,00	79,21	6	
dret d'ús, quota bàsica	€/m2 útil	3,40	269,43		
dret d'ús, quota complementària	€/m2 útil	3,00	237,51		
Quota dret d'ús habitatge		6,40	506,94		84,49
IVA s/quotes dret d'ús	0%	0,00	0,00		0,00
aportació bàsica a capital social	€/m2 útil	1,21	95,95		
aportació compl. a capital social	€/m2 útil	1,03	81,80		
total aportació a capital social		2,24	177,75		29,62
espais i serveis comuns (ús, consums, neteja, ascensor, ...)	€/resident	22,94	137,62		

...)				
total manteniment i consums serveis comunitaris			1,74	137,62
Suma costos mensuals per habitatge i per usuari			10,38	822,31
Aparcaments cotxe	41,00	12,64	1	
dret d'ús, quota bàsica		€/m2 útil	3,40	42,99
dret d'ús, quota complementària		€/m2 útil	3,00	37,89
Quota dret d'ús habitatge			6,40	80,88
IVA s/quotes dret d'ús		0%	0,00	0,00
aportació bàsica a capital social		€/m2 útil	1,21	15,31
aportació compl. a capital social		€/m2 útil	1,03	13,05
total aportació a capital social			2,24	28,36
espais i serveis comuns (ús, consums, neteja, ascensor, ...)		€/resident		0,00
total manteniment i consums serveis comunitaris			0,00	0,00
Suma costos mensuals per habitatge i per usuari			8,64	109,24

12.4.- Viabilitat econòmica de la promoció: La comparativa entre les quotes resultants i les quotes màximes fixades per la normativa vigent d’Habitatges protegits és la que ens dirà si el projecte, tal com està plantejat, es pot acollir als ajuts previstos en el Pla de l’Habitatge i, en conseqüència, si sembla viable econòmicament. En tot cas, la viabilitat dependrà de l’existència de la demanda suficient per a posar en marxa el projecte.



En les tres primeres columnes d'aquest gràfic es pot veure la comparativa entre els dos sistemes més usuals d'accés a l'habitatge –lloguer i propietat- i el de cessió del dret d'ús, tenint en compte que en aquest darrer sistema parlem del primer any, el que té més despeses, ja que la part corresponent als interessos de la hipoteca és més alta.

En les dues primeres columnes només tenim dos components. Per una banda, la quota de lloguer o l'amortització de la hipoteca (capital més interessos), i per l'altra, la part corresponent a consums, manteniment i gestió dels elements comuns (els mateixos espais i serveis comuns previstos en l'avantprojecte, per poder fer una comparativa justa). El primer comentari a fer és la proximitat entre el preu final mensual d'aquests dos sistemes, degut sobretot a dos factors, el preu cada cop més alt dels lloguers i els baixos tipus d'interès. Tal com hem dit anteriorment, aquesta situació no és casual i està pensada per tornar a la dinàmica prèvia a la crisi i treure els importants estocs d'habitatge buit que encara estan en mans de les principals entitats financeres del país, normalment per mitjà de societats creades per gestionar aquests estocs i per acabar generant importants marges de benefici a curt o mitjà termini.

Les quotes a pagar pels usuaris durant els 25 primers anys, durant els quals s'ha de tornar el préstec, han de ser suficients per a pagar les despeses de consums, manteniment i gestió de l'edifici, així com les quotes del préstec a l'entitat bancària (que al gràfic anterior són tots els conceptes que apareixen pigats). Cal tenir en compte la diferent naturalesa d'aquests conceptes. Els de color verd (l'amortització comptable i els interessos del deute) formen part del compte d'explotació, mentre que els de color taronja són aportacions al capital. Es fa aquesta distinció, perquè si la totalitat dels pagaments dels usuaris es consideressin quotes d'ús, per un costat no serien retornables al socis (com veurem més endavant) i, d'altra, generarien uns beneficis comptables a la cooperativa que estarien subjectes al pagament de l'Impost de societats.

En comparació a les dues primeres columnes, la tercera –primer any de la cessió del dret d'ús- ofereix resultats globals lleugerament per sobre del lloguer i de la propietat, però amb una primera gran diferència a favor: dels 7,82€/m² computable de cost total per habitatge (dret d'ús + serveis i espais comunitaris), quasi un 29% -2,24€/m²- van destinats a reserva de capital social, a nom dels socis/usuaris de cada habitatge. El primer any, un 29% del pagament total per aquests conceptes passa a ser estalvi que el soci/usuari pot recuperar quan marxi de la cooperativa per iniciativa pròpia. Aquest percentatge va augmentat any a any, de manera que a l'any 13è passa a ser un 45% -3,56€/m²- i a l'any 25è un 48% -3,75€/m²-. Al final d'aquest primers 25 anys, el soci/usuari haurà fet un estalvi situat lleugerament per sobre del 38% de la suma de tots els pagaments fets per aquests conceptes. Per posar una magnitud de referència, això representaria que un soci/usuari d'un habitatge tipus 2 (més de la meitat dels habitatges d'aquest edifici, amb 4 residents per habitatge), dels 144,69€ mensuals que pagaria per tots els conceptes, generaria un estalvi potencial d'uns 16.500,00€ durant aquests 25 anys que, sumats a les aportacions inicials (3.800,-€ + 90,14€x28= 6.324,06€ en el cas del mateix exemple), el doten de capacitat econòmica suficient per afrontar un canvi de domicili, voluntari o forçat per circumstàncies personals o professionals. Seguint el mateix exemple, però prenent l'habitatge com a referència, això representaria un estalvi de 91.000,00€ en aquests 25 anys.

La segona gran diferència és el règim de tinença, molt vinculat a la solidaritat entre els socis de la cooperativa. El dret d'ús garanteix que el soci/usuari tingui els mateixos drets que un propietari pel que fa a la seguretat que, mentre compleixi amb les seves obligacions econòmiques, podrà viure en el seu habitatge. En tot cas, l'estalvi generat per les aportacions bàsica i complementària a capital social pot servir per cobrir els pagaments d'alguns mesos –o fins i tot anys- de dificultats o, en el pitjor dels casos, el soci/usuari pot recórrer al fons de solidaritat de la mateixa cooperativa o a la borsa d'habitatge municipal per a situacions de risc d'exclusió residencial, en el cas que existeixi (veure capítol 14 d'aquest estudi de viabilitat). La combinació del dret d'ús i de la promoció cooperativa pot garantir, millor que el mercat privat, que una persona no sigui desnonada del seu habitatge.

Les quatre darreres columnes, totes dedicades al sistema de cessió del dret d'ús, mostren l'evolució dels pagaments mensuals al llarg del període d'amortització del préstec hipotecari (25 anys) i la comparació amb l'any 26è, el primer en que ja no hi ha aquesta amortització. En síntesi, podem dir que les columnes 3, 4 i 5 (anys 1, 13è i 25è) mostren

la variació en la distribució interna dels pagaments mensuals dels socis/usuaris, de manera que va disminuint la part destinada als interessos de la hipoteca i, en la mateixa proporció, va augmentat la part destinada a aportació complementària a capital social. La resta de conceptes es manté pràcticament igual. La columna final, la sisena (any 26è), mostra la distribució interna del pagament mensual que es proposa aplicar durant els 50 anys restants de vigència del dret de superfície sobre el sòl, o sigui el període de temps en que la cooperativa promotora mantindrà la gestió i titularitat de l'edifici, però ja no haurà de tornar el préstec. La proposta contempla una rebaixa significativa del pagament mensual, que passa dels 7,82€/m² als 6,37€/m², o sigui un 18,5% menys, tot i que s'introdueix un nou concepte, el cànon econòmic per la concessió del dret de superfície sobre el sòl, amb una repercussió unitària de 1,74€/m². En el capítol 14 s'aprofundirà aquest tema.

Es podria prendre l'opció de mantenir el pagament mensual dels socis/usuaris en el mateix nivell, o semblant, als 25 primers anys, però considerem que hi ha tres motius que justifiquen aquesta rebaixa:

- a) S'ha partit de la premissa d'anar a buscar l'equilibri en el balanç anual, sense generar excedents per a la cooperativa. En tot cas, quan s'acosti l'any 26è, els socis/usuaris de la cooperativa podran decidir mantenir aquest criteri o qualsevol altra. Si es decidís mantenir-ho, tal i com hem contemplat en l'estudi, la cooperativa començarà a acumular tresoreria que li serviria per a construir un nou edifici a la finalització del dret de superfície.
- b) La perspectiva del dret d'ús ja no serà la mateixa, perquè s'haurà consumit una tercera part del període de concessió del dret de superfície sobre el sòl.
- c) El cànon econòmic pel dret de superfície establert és més que suficient, ja que al cap dels 50 anys en que es farà efectiu, l'ajuntament rebrà 2.874.961,19€ per un solar que, avui, pot tenir un valor en venda situat entorn dels 800.000,-€.

En tot cas, el model exposat en aquest Estudi parteix del criteri que a qui cal capitalitzar és als socis/usuaris i fer-ho, lògicament, a partir de les seves aportacions. Ningú impedeix que, en qualsevol moment a partir de l'any 26è, es pugui acordar augmentar l'aportació a capital social o que la cooperativa ofereixi als seus socis la possibilitat de fer aportacions voluntàries a capital social que permetin a la cooperativa disposar de la tresoreria suficient per escometre altres projectes o millores en el propi edifici.

13. PROJECCIÓ ECONÒMICA ANUAL

L'objectiu d'aquest capítol és analitzar l'evolució del compte d'explotació i la tresoreria anual d'aquest edifici, buscant sempre l'equilibri en el balanç final anual. S'ha de distingir entre l'etapa en que es retorna el préstec hipotecari que haurà permès la realització de la promoció, etapa que té una durada prevista de 25 anys, i l'etapa posterior, fins els 75 anys previstos per a la vigència de la cessió del sòl en dret de superfície per part de l'Ajuntament de Llinars del Vallès, moment en el que sòl i edifici passen a mans de l'Ajuntament, que en serà el titular de ple dret i, per tant, podrà renovar la cessió o no.

En el quadre següent es pot veure com s'aconsegueix aquest equilibri, anualment, i a partir de l'any 26 es passa a abonar un cànon anual per la cessió del dret de superfície. Un cànon que s'estableix en 53.578,- € anuals durant els darrers 50 anys restants fins expirar la cessió del sòl en dret de superfície.

	ANY 0	ANY 1	ANY 12	ANY 25	ANY 26	ANY 50	ANY 75
DETALL QUOTES/M2							
dret d'ús, quota bàsica		3,40	3,36	3,31	5,16	5,16	5,16
dret d'ús, quota complementària		3,00	1,80	0,12	0,00	0,00	0,00
aportació bàsica a capital social		1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
aportació complement. a capital social		1,03	2,23	2,54			
IVA		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL		8,64	8,61	7,19	6,37	6,37	6,37
COMPTE D'EXPLOTACIÓ							
Dret d'ús habitatges, quota bàsica		91.529	90.532	89.135	138.857	138.857	138.857
Dret d'ús aparcaments i trasters vinculats, qb		20.633	20.408	20.093	31.302	31.302	31.302
Dret d'ús, quota complementària		98.874	59.371	4.017	0	0	0
Serveis i recursos mancomunats		41.837	41.837	41.837	41.837	41.837	41.837
Lloguer habitatges		0	0	0	0	0	0
Lloguer places aparcament no vinculades		0	0	0	0	0	0
Lloguer locals comercials		0	0	0	0	0	0
Imputació subvencions a resultats		933	933	933	933	933	933
- Vacants e impagaments		-7.614	-6.392	-4.680	-6.388	-6.388	-6.388
TOTAL INGRESSOS		246.192	206.689	151.335	206.542	206.542	206.542
Manteniment Edifici i assegurances		18.974	18.974	18.974	18.974	18.974	18.974
Manteniment pàrquing		4.763	4.763	4.763	4.763	4.763	4.763
Canon dret de superfície		0	0	0	57.499	57.499	57.499
Consums i despeses corrents		11.616	11.616	11.616	11.616	11.616	11.616
Manteniment serveis comunitaris		11.848	11.848	11.848	11.848	11.848	11.848
Gestió administrativa de la cooperativa		5.808	5.808	5.808	5.808	5.808	5.808
Gestor de proximitat		12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Altres i imprevistos		4.291	4.291	4.291	6.016	6.016	6.016
Interessos préstec hipotecari		80.000	49.607	4.017	0	0	0
Interessos préstec complementari		18.874	9.764	0	0	0	0
Amortització		78.019	78.019	78.019	78.019	78.019	78.019
TOTAL DESPESES		246.192	206.689	151.335	206.542	206.542	206.542
RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS		0	0	0	0	0	0
IS		0	0	0	0	0	0
RESULTAT TOTAL		0	0	0	0	0	0

TRESORERIA

SALDO INICIAL	0	0	0	0	2.808.676	5.734.380
Quotes dret d'ús d'habitatges	190.403	149.903	93.152	138.857	138.857	138.857
Serveis i recursos mancomunats	50.623	50.623	50.623	50.623	50.623	50.623
Quotes dret d'ús places aparcament	20.633	20.408	20.093	31.302	31.302	31.302
Lloguers habitatges	0	0	0	0	0	0
Lloguers aparcaments i locals	0	0	0	0	0	0
- Vacants e impagaments	-7.614	-6.392	-4.680	-6.388	-6.388	-6.388
Aportacions bàsiques al capital	39.943	39.943	39.943	39.943	39.943	39.943
Aportacions complementàries al capital	34.052	73.555	83.836	0	0	0
TOTAL COBRAMENTS	328.039	328.039	282.967	254.338	254.338	254.338
Quotes hipoteca	204.882	204.882	204.882	0	0	0
Quotes préstec complementari	45.072	45.072	0	0	0	0
Canon dret de superfície	0	0	0	57.499	57.499	57.499
Manteniment Edifici i assegurances	22.958	22.958	22.958	22.958	22.958	22.958
Consums i despeses corrents	14.055	14.055	14.055	14.055	14.055	14.055
Manteniment serveis comunitaris	14.336	14.336	14.336	14.336	14.336	14.336
Manteniment pàrquing	5.763	5.763	5.763	5.763	5.763	5.763
Gestió administrativa de la cooperativa	7.028	7.028	7.028	7.028	7.028	7.028
Gestor de proximitat	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Altres i imprevistos	5.192	5.192	5.192	7.279	7.279	7.279
LIQUIDACIÓ IVA	-3.247	-3.247	-3.247	-3.609	-3.609	-3.609
LIQUIDACIÓ IS		0	0	0	0	0
Devolució aportació municipal				0	0	0
TOTAL PAGAMENTS	328.039	328.039	282.967	137.309	137.309	137.309
SALDO FINAL	0	0	0	117.028	2.925.704	5.851.408

BALANÇ

Edifici	5.851.408	5.851.408	5.851.408	5.851.408	5.851.408	5.851.408	5.851.408
Amortització acumulada	0	-78.019	-936.225	-1.950.469	-2.028.488	-3.900.939	-5.851.408
Cèdit Fiscal		0	0	0	0	0	0
Tresoreria	0	0	0	0	117.028	2.925.704	5.851.408
TOTAL ACTIU	5.851.408	5.773.389	4.915.183	3.900.939	3.939.948	4.876.173	5.851.408
Capital Social	1.095.082	1.169.076	2.211.551	3.854.272	3.894.215	4.852.840	5.851.408
Reserves		0	0	0	0	0	0
Subvencions no amortitzades	70.000	69.067	58.800	46.667	45.733	23.333	0
Aportació municipal	0	0	0	0	0	0	0
Hipoteca	4.000.000	3.875.118	2.325.075	0	0	0	0
Préstec complementari	686.326	660.128	319.757	0	0	0	0
IS		0	0	0	0	0	0
TOTAL PASSIU	5.851.408	5.773.389	4.915.183	3.900.939	3.939.948	4.876.173	5.851.408

14. CONDICIONS PEL DRET DE SUPERFÍCIE

Tot i que la normativa vigent permet que el dret de superfície es pugui concedir per un termini màxim de 99 anys, en aquest Estudi s'ha fixat un termini de 75 anys, en la previsió que quan expiri aquest termini un edifici construït avui pot ser totalment obsolet i/o les millores a introduir poden ser tant costoses que, un cop amortitzat, sigui millor la seva deconstrucció, reciclatge i substitució per un edifici de nova planta que respongui a les necessitats de la seva època. Només cal mirar 75 enrere i situar-nos l'any 1943. Pocs edificis plurifamiliars d'aquella època subsisteixen avui en dia o, si ho fan, és perquè són anteriors i construïts generalment amb materials naturals i, a més, han sofert diverses intervencions importants per anar-los adequant a les noves necessitats. La majoria del parc d'edificis construïts els anys 40, 50 i 60 del segle passat tenen, avui, problemes més o menys greus i tot indica que, a curt i mitjà termini, quedaran totalment obsolets.

L'estudi econòmic anterior determina dues etapes clarament diferenciades dins els 75 anys de vigència del dret de superfície sobre el sòl. La primera, de 25 anys, està caracteritzada principalment per l'existència d'una càrrega hipotecària que condiciona totalment qualsevol decisió de tipus econòmic. La segona, dels anys 26è al 75è, ja no existeix aquesta càrrega i, per tant, s'obre la possibilitat d'introduir el pagament de nous conceptes, com ho és el cànon derivat del dret de superfície sobre el sòl.

Justificar com s'ha determinat el valor d'aquest cànon és un dels objectius d'aquest capítol. L'altre gran objectiu és exposar les diferents fórmules de pagament d'aquest cànon.

14.1.- Justificació del cànon proposat: Aquest estudi proposa que el cànon sigui exclusivament econòmic, amb un únic pagament anual de 57.499,-€ anuals a partir de l'any 26è i per anys vençuts. Tal com ja s'ha dit anteriorment, es proposa que sigui a partir del moment en que s'haurà amortitzat completament la càrrega hipotecària perquè fer-ho abans representaria un encariment dels pagaments mensuals dels socis per sobre dels límits màxims establerts per als habitatges protegits, ja que seria un pagament imputable a la quota bàsica del dret d'ús, en provenir d'un dels elements imprescindibles per poder construir l'habitatge, com ho és el sòl.

Aquesta quantitat és la que s'ha calculat que pot suportar el compte d'explotació de la cooperativa sense incórrer en pèrdues i que a l'hora permet que es vagi acumulant tresoreria suficient com per a abordar la construcció d'un edifici del mateix cost a la finalització del dret de superfície.

14.2.- Fórmules de pagament del cànon: Tot i que el cànon proposat, o pensió, és econòmic, la llei reguladora del dret de superfície –article 564-4 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals- contempla la possibilitat d'establir els pactes següents, entre d'altres:

- a) La fixació del termini per a fer la construcció o la plantació, atribuïnt eficàcia extintiva i, si escau, resolutòria a l'incompliment del dit termini. El que s'hagi construït o plantat reverteix en el propietari o propietària de la finca, llevat de pacte en contra.
- b) L'atribució al propietari o propietària de la finca, en cas de nova construcció, d'un dret d'ús, per qualsevol concepte, sobre habitatges o locals integrats en la nova construcció.
- c) L'atribució als superficiaris de la facultat d'establir el règim de la propietat horitzontal, en cas de nova construcció d'un edifici al qual es pugui aplicar aquest règim. Aquesta facultat s'entén, llevat de pacte en contra, pel temps de durada del dret i amb els límits que estableix el títol de constitució del dret de superfície.
- d) Es pot pactar, respecte al dret de superfície sobre una construcció o una plantació preexistents, l'extinció o, si escau, la resolució en cas d'impagament de la pensió, d'un mal ús o d'una destinació diferent de la pactada que posi en perill l'existència mateixa de la construcció o la plantació.
- e) Els propietaris i els superficiaris poden establir, en el títol de constitució o en un altre de posterior, drets d'adquisició preferent, recíprocs o no, als quals s'aplica supletòriament el règim que aquest codi estableix per a la fadiga amb relació a la transmissió del dret de cens o de la finca gravada amb un cens emfitèutic.

En el cas d'aquest edifici, es podria plantejar la possibilitat de substituir, totalment o parcial, el cànon o pensió per un dret d'ús sobre habitatges o locals (places de pàrquing potser) integrats en la nova construcció. Per altra banda, i ateses les característiques de la cooperativa promotora –una cooperativa integral d'habitatges- no es considera necessari establir la possibilitat de declarar el règim de propietat horitzontal, almenys en el període inicial. No obstant això, potser seria convenient de deixar la porta oberta per a fer-ho més endavant, si la situació i perspectives del moment ho fessin necessari, igual que amb la possibilitat d'establir un dret d'adquisició preferent a favor de l'ajuntament, per cobrir exclusivament la possibilitat de mala gestió i funcionament de la cooperativa beneficiària de la concessió del dret de superfície.

14.3.- Participació de l'Ajuntament de Llinars del Vallès en la promoció: La participació de l'Ajuntament de Llinars del Vallès es pot reduir a l'establiment del dret de superfície a favor de la cooperativa que es pugui generar a partir d'aquest estudi o, en l'altre extrem, pot acabar impulsant aquesta cooperativa des del primer moment i formant-ne part, com a soci/usuari d'un o més habitatges que passarien a integrar la borsa d'habitatges públics del municipi, per cobrir part o la totalitat de la demanda provinent del col·lectiu amb risc d'exclusió habitacional. Entremig, hi caben totes les solucions, inclosa la de deixar oberta la possibilitat de substituir el cànon o pensió pel dret de superfície per la cessió d'ús d'un o més habitatges. Això podria representar, per exemple, que enlloc del cànon econòmic, l'Ajuntament de Llinars rebria la cessió del dret d'ús d'un màxim de 5 habitatges del tipus 2 i 2 habitatges del tipus 3, amb una ocupació màxima de 32 persones. De nou, entre el cànon o pensió econòmica i aquests 5 habitatges hi caben moltes combinacions. Seria convenient d'estipular l'acord final en el mateix contracte de concessió del dret de superfície per tal de no afectar els interessos dels usuaris dels habitatges que passessin a formar part de la compensació de la pensió del dret de superfície a partir de l'any 26è. En aquest sentit, la solució millor seria que l'Ajuntament de Llinars del Vallès concretés una pensió mixta, econòmica i d'habitatges –o exclusivament en habitatges- i s'integrés com a soci/usuari en la cooperativa des del primer moment, amb la cessió del dret d'ús dels mateixos habitatges contemplats en l'acord de concessió del dret de superfície. Això representaria que, a partir de l'any 26è, l'esmentat ajuntament quedaria deslliurat d'abonar a la cooperativa els pagaments corresponents als habitatges que se li haurien adjudicat en dret d'ús. Aquests pagaments quedarien compensats per la pensió del dret de superfície.

En tot cas, el primer pas seria l'adjudicació directa del dret de superfície a la cooperativa de nova creació que assumiria la promoció de l'edifici i la seva explotació durant 75 anys. Aquesta adjudicació d'un sòl de titularitat municipal es podria fer en aplicació dels articles 17.7 i 51.2a i b, de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, que determinen que les cooperatives d'habitatges que tinguin per objecte social i com a objecte de llur activitat efectiva la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer (el dret d'ús és assimilat al lloguer), poden ésser receptores de cessions directes, a títol gratuït, i d'alienacions directes de béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials.

15. PLA D'ACTUACIÓ

Un cop aprovat el contingut definitiu de l'Estudi de Viabilitat per les entitats associades directament implicades –Ajuntament de Llinars de Vallès i iesMed, SCEL-, el primer pas consistirà en convocar i celebrar una o més sessions informatives, obertes a tota la població, per exposar la proposta de creació d'una cooperativa integral d'habitatges que sigui la promotora del projecte, seguint les pautes fixades en aquest mateix Estudi. D'aquestes sessions n'hauria de sortir el nucli promotor de la cooperativa. Amb caràcter previ, l'Ajuntament ha de decidir si forma part d'aquest grup impulsor o si es limitarà a formalitzar la concessió del dret de superfície a favor de la cooperativa quan aquesta es constitueixi legalment. SERVIMcoop, la cooperativa de serveis tècnics constituïda gràcies a l'impuls d'IesMed, SCEL, prendrà el relleu d'aquesta i assessorarà el nucli impulsor de la nova cooperativa i, un cop aquesta estigui constituïda, es formalitzarà el contracte de serveis que servirà de marc d'actuació durant les fases del procés de promoció i, si cal, d'explotació de l'edifici.

El Pla d'actuació que es proposa per aquesta promoció es divideix en quatre fases: inicial, projecte, execució i explotació. S'adjunten els gràfics que expliquen, de forma genèrica, cadascuna de les quatre fases, però només es desenvolupa la fase inicial, ja que aquesta fase acaba un cop constituïda la cooperativa promotora i amb l'encàrrec formal de la gestió de tot el procés a SERVIMcoop. A partir d'aquell moment, SERVIMcoop presentaria un Pla d'actuació detallat per a les fases que siguin objecte de contractació.

15.1.- Fase inicial: els treballs a realitzar en la fase inicial es poden sistematitzar de la forma següent:

15.1.1.- Detecció: En aquest cas, el procés comença amb la iniciativa d'IesMed, SCEL de presentar-se a la convocatòria de subvenció per a projectes singulars i l'Ajuntament de Llinars del Vallès decideix incorporar-s'hi com entitat agrupada.

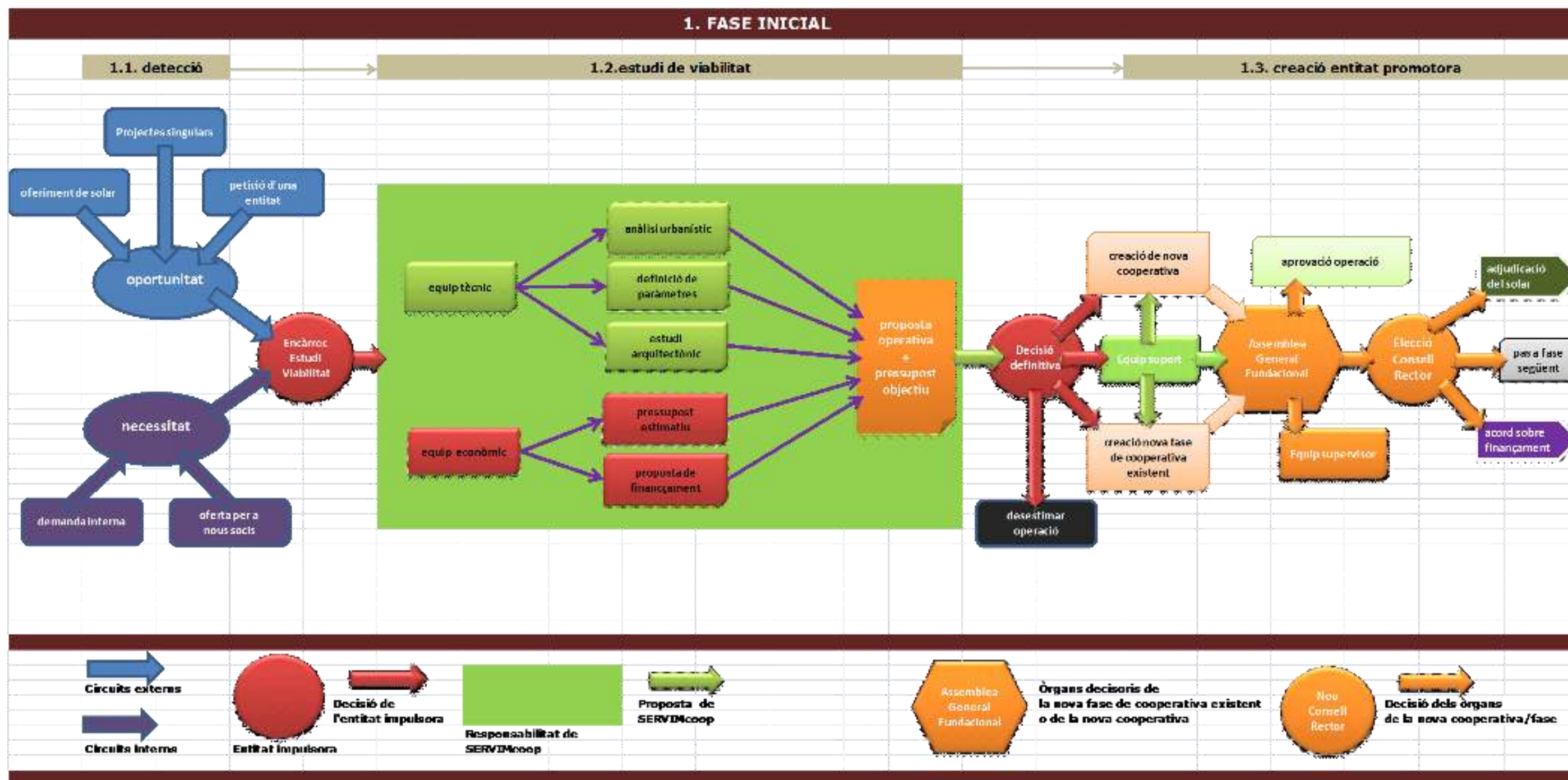
15.1.2.- Estudi de viabilitat: La proposta presentada, i aprovada, per la concessió de la corresponent subvenció incloïa la creació d'una cooperativa de serveis tècnics, SERVIMcoop, destinada a realitzar aquests Estudis de viabilitat i a portar a la pràctica els projectes que se'n poguessin derivar. Aquest Estudi de viabilitat ja ha estat realitzat per les persones que s'integren a SERVIMcoop com a sòcies fundadores, ja siguin de treball o col·laboradores. Aquest Estudi de viabilitat ha de ser aprovat per les entitats agrupades involucrades –Ajuntament de Llinars del Vallès i iesMed- com a pas previ al pas següent.

15.1.3.- Creació de l'entitat promotora: En no existir, a Llinars del Vallès, cap cooperativa d'habitatges o integral que assumeixi el paper d'entitat promotora, el primer pas a fer serà el de constituir una nova cooperativa que, segons aquest estudi, hauria de ser una cooperativa integral d'habitatges que, a més de promoure habitatges en règim de cessió del dret d'ús per als seus socis, pugui gestionar els espais i serveis comuns previstos en l'edifici proposat en aquest mateix estudi. Com annex 1 s'adjunten uns estatuts tipus que podrien servir de pauta per a la creació d'aquesta cooperativa. Els passos concrets a fer serien els següents:

- a) Creació d'un equip tècnic de suport per a la constitució de la cooperativa (tasca que podria assumir SERVIMcoop, amb el suport d'algun tècnic municipal si s'opta per la creació d'una cooperativa d'impuls municipal).
- b) Presentació del projecte de creació de la nova cooperativa i de l'Estudi de viabilitat, amb l'objectiu de constituir-la. Els socis amb dret d'adjudicació d'un habitatge han d'inscriure's al Registre municipal de sol·licitants d'habitatges protegits i complir les condicions estipulades actualment.
- c) Celebració de l'Assemblea Fundacional de la nova cooperativa, per aprovar l'operació proposada en aquest estudi (amb les modificacions que calgui), escollir el primer Consell Rector de la cooperativa i, si escau, un equip supervisor (integrat per socis de la nova cooperativa i que actuaria com a doble garant).

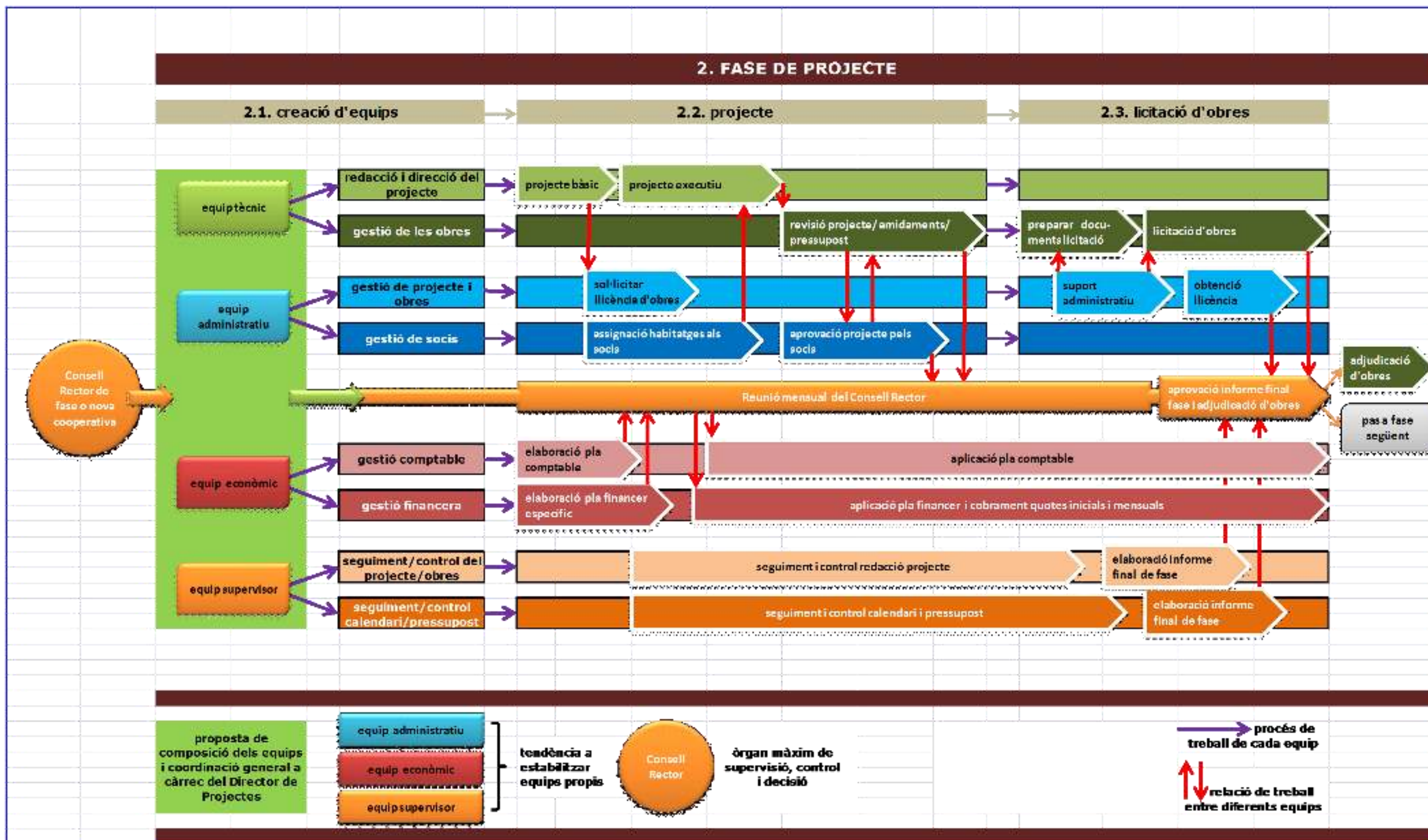
- d) El nou Consell Rector, amb l'operació ja aprovada, seria l'encarregat de prendre els acords necessaris per tirar-la endavant i formalitzar tots els documents necessaris (adjudicació del solar, acords sobre finançament, etc.), així com de mantenir regularment informats els socis sobre la marxa del projecte i el compliment de les previsions fetes.

El gràfic genèric de la fase inicial d'una promoció d'aquest tipus és aquest:

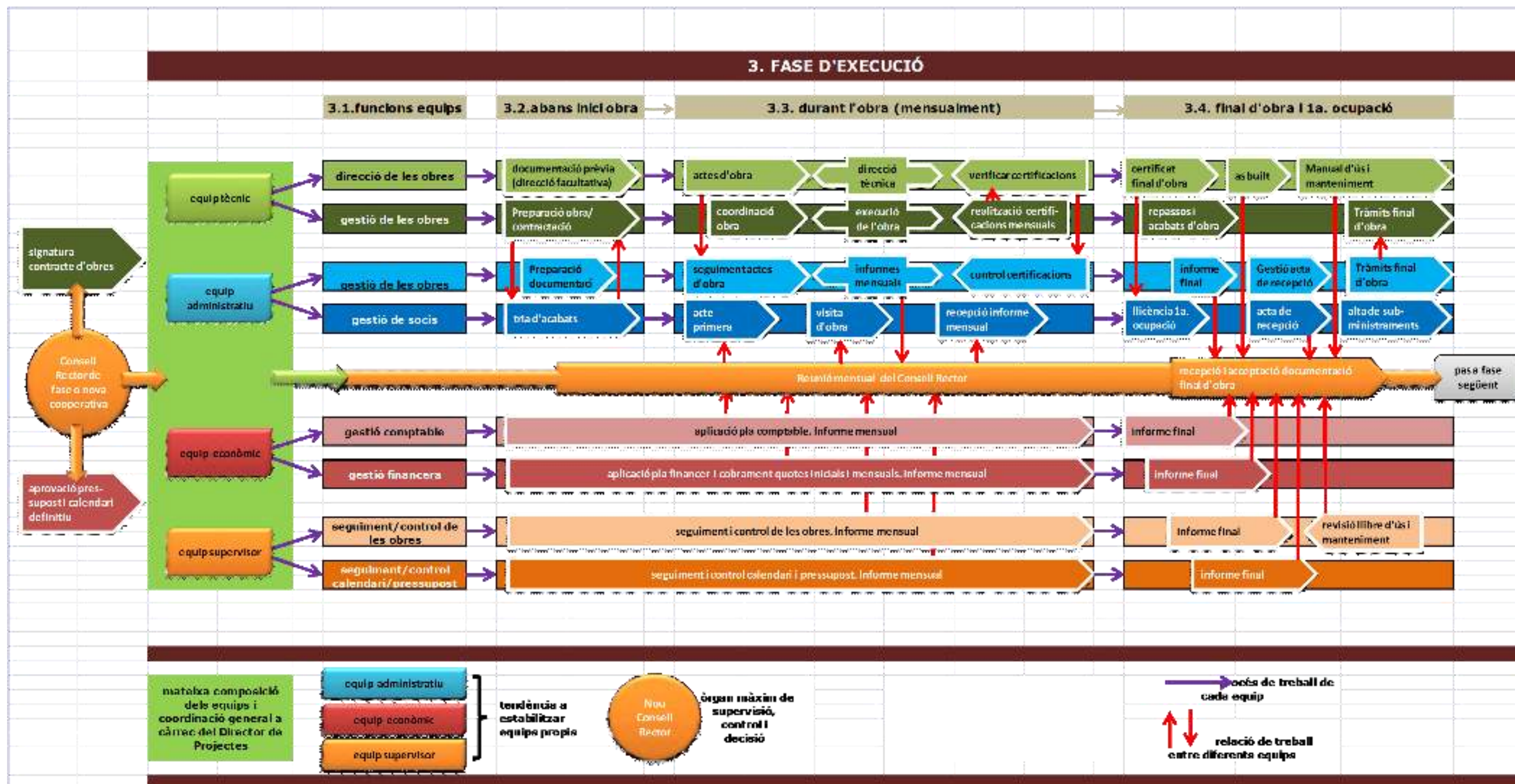


Les fases posteriors, el desenvolupament i gestió de les quals formaria part d'un encàrrec específic, queden recollides i sintetitzades en els gràfics següents:

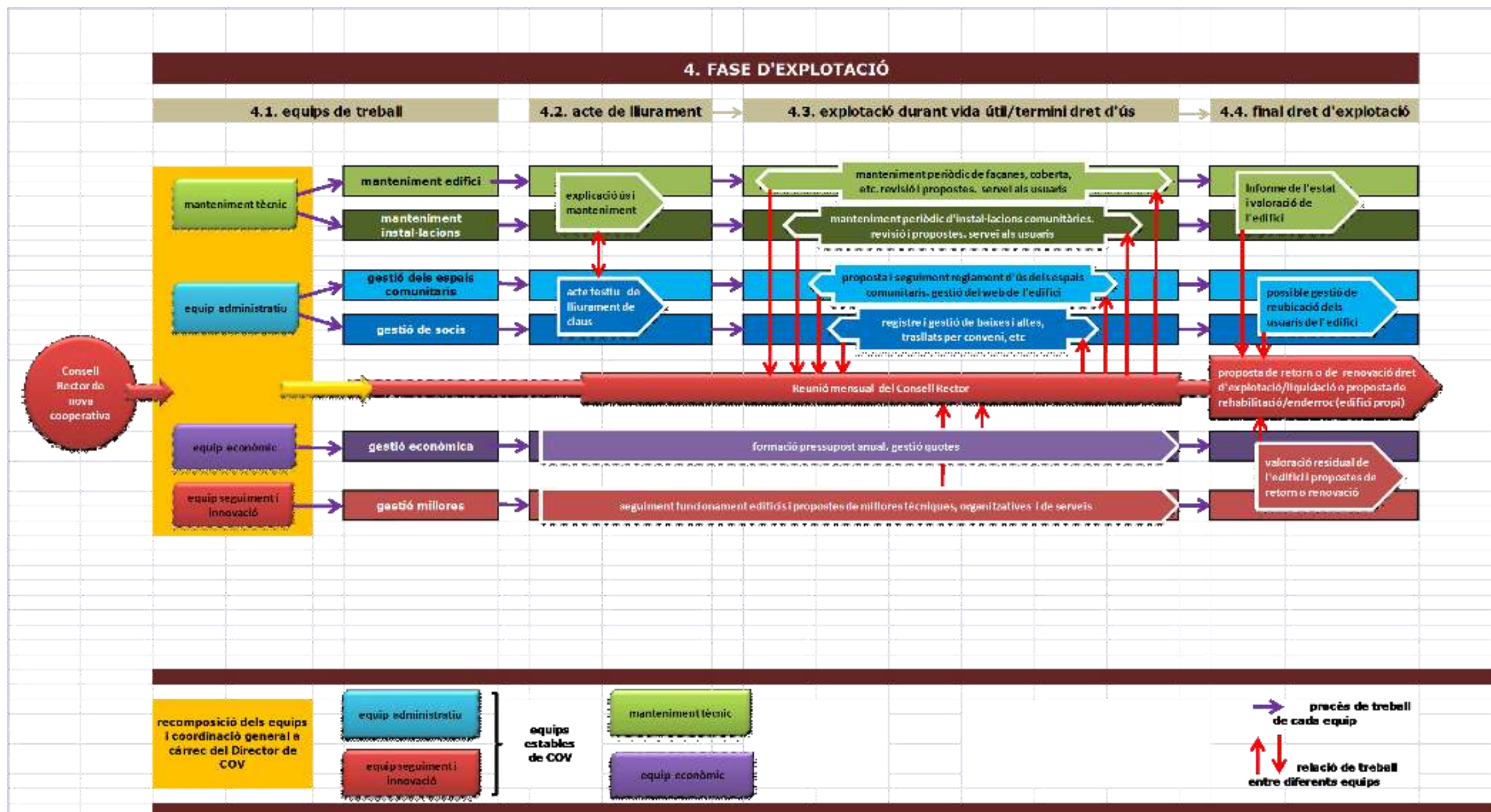
15.2.- Fase de projecte:



!5.3.- Fase d'execució:



15.4.- Fase d'exploració:



SERVIMcoop
30 d'Octubre de 2018

ANNEX 1:
ESTATUTS TIPUS COOPERATIVA INTEGRAL D'HABITATGES

ESTATUTS DE LA COOPERATIVA INTEGRAL D'HABITATGES EN RÈGIM DE CESSIÓ D'ÚS I DE CONSUM “....., SCCL”

CAPÍTOL I. BASES DE LA SOCIETAT

Article 1. Denominació

Amb la denominació de, **SCCL** es constitueix una societat cooperativa integral de persones consumidores i usuàries i d'habitatge en règim d'ús, sense ànim de lucre, amb subjecció a la legislació catalana sobre cooperatives vigent en cada moment, que es regirà igualment pels presents estatuts i pels reglaments de règim intern que aprovi l'assemblea general.

Article 2. Objecte i activitats

2.1. En tant que cooperativa d'habitatges, té per objecte procurar als seus socis i sòcies, en les millors condicions possibles d'informació, qualitat i preu i en règim de d'ús els habitatges, locals, aparcaments, serveis o edificacions complementàries, organitzar-ne l'ús, en particular pel que fa als elements comuns, i regular-ne i dur a terme la seva administració, conservació, rehabilitació i millora, mitjançant l'obtenció dels recursos financers, la programació, la construcció, la conservació, la rehabilitació i l'administració dels esmentats béns, per sí mateixa o mitjançant un contracte amb tercers. La cooperativa pot adquirir, parcel·lar i urbanitzar terrenys en propietat o per qualsevol altre títol i, en general, dur a terme totes les activitats necessàries per complir el seu objecte social (CNAE 4121 i 6832).

2.2. En tant que cooperativa de consum, és igualment objecte de, **SCCL** el subministrament de béns i serveis necessaris per a l'adequat manteniment i sosteniment de l'edifici i de les seves instal·lacions, tant d'ús privatiu, com d'ús comú, així com la provisió per al consum de les persones sòcies i de llurs familiars dels béns i serveis complementaris com els serveis a energia, aigua, residus, comunicació, mobilitat, i el subministrament a les persones sòcies dels altres béns i serveis que acordi l'assemblea general. (CNAE 8110)

2.3. Entre els objectius de la cooperativa s'hi inclou la defensa del dret a un habitatge digne i adequat de la ciutadania, en tant que bé essencial per al desenvolupament integral de la persona, apostant pel model de cessió del dret d'ús, mitjançant l'organització de les persones sòcies usuàries en forma cooperativa.

2.4. També constitueix l'objecte de la cooperativa, la defensa, la informació, l'educació, la formació, l'assistència i la representació de les persones consumidores, i que hagin constituït un fons amb aquest objecte, d'acord amb la legislació específica.

2.5. La Cooperativa pot dur a terme el seu objecte social directament, a títol propi, tant amb persones sòcies com amb tercers persones que no tinguin aquesta condició, sense més límits que els derivats de la legislació cooperativa, com indirectament, a través de participacions en altres societats, d'acord amb la legislació vigent.

Article 3. Compromís d'intercooperació

D'acord amb els principis cooperatius formulats per l'Aliança Cooperativa Internacional, la Cooperativa assumeix el compromís d'intercooperació, i de foment, de formació i de difusió del cooperativisme com a model empresarial i de relació entre les persones i de compromís amb l'entorn.

Article 4. Existència de Fases

La cooperativa podrà actuar per Fases, d'acord amb els articles 6 i 126 de la Llei, procedint, si s'escau, a modificar aquests estatuts, per regular les competències de cada Fase, que no poden afectar les indelegables dels òrgans socials preceptius, i que igualment es reguli el funcionament de les seccions cooperatives als estatuts o en virtut d'un reglament de règim intern.

Article 5. Durada

La Cooperativa es constitueix per temps indefinit. En tot cas, no es pot dissoldre fins que no hagi transcorregut un mínim de 5 anys o un termini superior si ho exigeixen els convenis de col·laboració amb entitats públiques, d'ençà de la data d'atribució dels drets d'ús dels habitatges o de la darrera promoció que s'hagi fet, d'acord amb la Llei de cooperatives.

Article 6. Domicili social i àmbit territorial

El domicili social de la Cooperativa s'estableix a de la ciutat de, districte postal Aquest domicili es pot traslladar a un altre lloc dins el mateix terme municipal per acord del Consell Rector; fora d'aquest cas, el canvi de domicili exigeix l'acord de l'Assemblea General que modifiqui aquest precepte estatutari.

La Cooperativa desenvolupa principalment la seva activitat cooperativitzada a Catalunya.

CAPÍTOL II. DE LES PERSONES SÒCIES

Article 7. Classes de persones sòcies

Les persones sòcies de la cooperativa podran adscriure's a alguna de les següents classes de socis:

a) **Persones sòcies d'habitatges:** Són les titulars dels drets d'ús dels habitatges i locals cooperatius. Poden tenir aquesta condició les persones físiques que precisin allotjament per a sí mateixes i per les persones que amb elles convisquin, configurant el que entenem com a Unitat Efectiva de Convivència (UEC), segons es defineix a l'article 11 d'aquests estatuts. La titularitat del dret d'ús de l'habitatge pot ser compartida entre diferents membres de la UEC sempre que cadascun d'ells reuneixi els requisits per a ser persona sòcia destinatària d'un dret d'ús i sol·liciti la seva admissió al Consell Rector.

Igualment poden tenir la condició de socis d'habitatge els ens públics, les cooperatives i les entitats sense ànim de lucre que necessitin locals o habitatges per a dur a terme llurs activitats i, en especial, els ens locals que vulguin destinar els habitatges cooperatius l'ús dels quals els sigui atribuït per a destinar-los a ser ocupats per persones vulnerable en el marc de les seves polítiques municipals d'habitatge.

També poden ser sòcies d'habitatge i de consum les persones físiques o jurídiques que precisin un local o una edificació complementària propietat de la cooperativa per poder desenvolupar la seva activitat empresarial, professional, artística, associativa o similar.

b) **Persones sòcies consumidores i usuàries:** Poden ser persones sòcies i consumidores i usuàries de la cooperativa totes les persones físiques que, compartint les finalitats i els objectius establerts a l'article 2 d'aquests estatuts, desitgin obtenir serveis o productes per al consum i ús propi i dels seus familiars, en les millors condicions de qualitat, oportunitat, informació i preu.

c) **Persones sòcies expectants:** Són aquelles que, tenint la voluntat de ser titulars d'un dret d'ús d'un habitatge cooperatiu, i complint els requisits previstos en aquests estatuts, no el poden fer efectiu per la manca d'habitatges o de locals disponibles a la Cooperativa, i que sol·liciten la seva admissió com a persones sòcies expectants per esdevenir titulars del dret d'ús en el moment en què quedin habitatges o locals disponibles. El Consell Rector de la cooperativa controla, custodia i actualitza la llista de persones sòcies expectants, la qual es classifica en una del contingent general i una altra del contingent especial format per persones que tinguin la condició de sòcies de la cooperativa d'alguna classe diferent a la de sòcies d'habitatge i que demanin ser sòcies d'habitatge, així com les sòcies d'habitatge d'altres fases. Cadascuna d'aquestes classificacions s'ordenen per antiguitat d'inscripció als efectes de tenir-ho en consideració, en el seu cas, en el procés de noves adjudicacions o d'atorgament de la dret d'ús. El contingent especial tindrà preferència sobre el contingent general.

d) **Persones sòcies col·laboradores:** Són aquelles persones físiques o jurídiques, públiques o privades, que, sense desenvolupar les activitats cooperatives descrites a l'article 2 d'aquests estatuts, contribueixen a la consecució de les finalitats i propòsits de la Cooperativa.

Article 8. Requisits comuns per a l'admissió d'una persona sòcia d'habitatge, com a sòcia consumidora i usuària o com a sòcia expectant

8.1. Per a l'admissió d'una persona com a sòcia d'habitatge, com a sòcia consumidora i usuària o com a sòcia expectant, cal que es compleixin els requisits següents:

a) Ser majors d'edat i tenir plena capacitat d'obrar, d'acord amb el que preceptua el Codi civil. En el cas de les persones que no es puguin representar a sí mateixes poden tenir la condició de persona sòcia el seu representant legal o, sempre que ho determini la sentència d'incapacitació, la persona incapacitada, si el seu representant legal en completa el consentiment.

b) No haver estat expulsada o sancionada per falta greu o molt greu de la Cooperativa, ni d'una altra cooperativa d'habitatges, en els cinc anys immediatament anteriors a la sol·licitud d'ingrés, ni ser deutor per cap concepte de la pròpia Cooperativa o d'una altra cooperativa d'habitatge.

c) Sol·licitar per escrit adreçat al Consell Rector el seu ingrés com a persona sòcia d'habitatge i consum o, si s'escau, com a persona sòcia expectant, acompanyat dels documents que acreditin el compliment dels requisits continguts en aquests Estatuts.

d) Subscriure l'aportació econòmica obligatòria al capital social i fer-la efectiva d'acord amb els articles 70 i 71 de la Llei de cooperatives de Catalunya i amb aquests i fer efectives les altres aportacions obligatòries, d'acord amb el regulat en aquests Estatuts.

e) Acceptar els estatuts i reglaments i les obligacions que se'n deriven per a les persones sòcies.

8.2. en el cas de les persones sòcies d'habitatge o sòcies expectants, a més, han de complir els requisits següents:

f) Necessitar un habitatge per a elles mateixes i/o per als membres de la seva unitat efectiva de convivència.

g) Complir els requisits exigits per la normativa que regula els habitatges en règim de protecció oficial, atès que els habitatges titularitat de la Cooperativa estan subjectes a aquest.

h) No ser titular del dret d'ús de més d'un habitatge de la Cooperativa, llevat dels casos en què la condició de família nombrosa faci necessària la utilització de dos habitatges, sempre que puguin constituir una unitat vertical o horitzontal. Aquesta obligació no afecta als titulars del dret d'ús d'un local cooperatiu ni a els ens públics, les cooperatives i les entitats sense ànim de lucre que, d'acord amb els presents estatuts, necessitin locals o habitatges per a dur a terme llurs activitats.

i) No ser membre d'una altra cooperativa d'habitatge en el mateix municipi. Aquest requisit no s'exigirà als titulars del dret de cessió d'ús dels locals comercials.

8.3. en el cas de les persones sòcies consumidores i usuàries, a més, han de complir els requisits següents:

j) Estar en condicions d'adquirir els béns i serveis que subministri la cooperativa, per la seu consum propi o per al dels membres de la seva unitat efectiva de convivència.

Article 9. Requisits per a l'admissió d'una persona sòcia col·laboradora

Per a l'admissió d'una persona com a sòcia col·laboradora cal que es compleixin els requisits següents:

a) Compartir els objectius i propòsits de la Cooperativa, quant a la promoció i foment del model d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús, i estar en condicions de contribuir a la seva consecució, malgrat no dur a terme l'activitat cooperativitzada.

b) En el cas de les persones jurídiques, tant públiques com privades, el seu objecte social no pot ser incompatible amb el de la Cooperativa.

c) No haver estat expulsada o sancionada per falta greu o molt greu de la Cooperativa, ni d'una altra cooperativa d'habitatges en els cinc anys immediatament anteriors a la sol·licitud d'ingrés, ni ser deutor per cap concepte de la pròpia Cooperativa o d'una altra cooperativa d'habitatge.

d) Sol·licitar per escrit adreçat al Consell Rector el seu ingrés com a persona sòcia col·laboradora, acompanyat dels documents que acreditin el compliment dels requisits continguts en aquests Estatuts.

e) Subscriure l'aportació econòmica obligatòria al capital social i fer-la efectiva d'acord amb els articles 70 i 71 de la Llei de cooperatives de Catalunya i amb aquests estatuts.

f) Acceptar els estatuts i reglaments i les obligacions que se'n deriven per a les persones sòcies.

En particular, poden sol·licitar el seu ingrés com a sòcia col·laboradora altres cooperatives d'habitatge, la societat gestora a la qual s'encarregui la gestió de la promoció i construcció de l'edifici cooperatiu, la seva administració, manteniment i conservació, així com les altres entitats i professionals que col·laborin amb la Cooperativa.

Article 10. Procediment d'admissió de les persones sòcies

10.1. La sol·licitud d'admissió com a persona sòcia s'ha de formular per escrit adreçat al Consell Rector, en el que s'acrediti el compliment dels requisits exigits als dos articles precedents, en funció de la classe de persona sòcia.

10.2. El Consell Rector ha d'adoptar l'acord pertinent sobre l'admissió de la persona sol·licitant en el termini de tres mesos i comunicar-ho, també per escrit, a la persona interessada, donant-ne comptes a l'Assemblea General. Si transcorre el termini de tres mesos sense que se n'hagi notificat la resolució a la persona interessada, la sol·licitud s'entén estimada.

10.3. La denegació de l'admissió com a persona sòcia ha d'ésser motivada, en base als presents estatuts o a la Llei. En tot cas la denegació de l'admissió és susceptible de recurs per la persona sol·licitant davant l'Assemblea General, en el termini d'un mes a comptar de la data de la notificació de l'acord del Consell Rector. L'Assemblea ha de resoldre el recurs amb l'audiència prèvia preceptiva de la persona interessada, en el termini de tres mesos. Si transcorre aquest termini i no hi ha resolució expressa, el recurs s'entén desestimat. L'acord que resol els recursos interposats davant de l'Assemblea General és susceptible de recurs davant la jurisdicció ordinària.

10.4. L'adquisició de la condició de persona sòcia resta en suspens fins a la subscripció i el desemborsament de les aportacions al capital social o les altres aportacions obligatòries que corresponguin a cada classe de persona sòcia. Satisfetes aquestes obligacions econòmiques, la persona aspirant adquireix la condició de soci.

10.5. Les notificacions per escrit a les quals es refereix aquest article es poden practicar per mitjans electrònics a l'adreça que el soci hagi facilitat a la Cooperativa.

Article 11. Persones beneficiàries

D'acord amb l'article 115 de la Llei de cooperatives, tenen la consideració de persones beneficiàries dels drets, béns i serveis que subministra la cooperativa, a més de la persona d'habitatge o de la sòcia de consum i usuària, els altres membres que visquin amb la persona sòcia, constituint una Unitat Efectiva de Convivència (UCE).

Als efectes d'aquests estatuts s'entén per UEC la formada per la persona sòcia i les persones que visquin amb aquesta, de manera permanent i estable a l'habitatge sobre el que recau el dret d'ús, per proveir-se de la seva residència habitual. A efectes enunciats, i en cap cas, limitatius, tenen la condició d'UEC les unitats familiars, ja estiguin formades pels dos progenitors i els seus descendents, o per un sol d'ells i els descendents, tant si es tracta de parelles matrimonials, com d'unions afectives anàlogues o de parelles de fet, i també si en formen part els ascendents d'un d'ells o d'ambdós; les formades per una persona o una parella i els ascendents d'un d'ells o d'ambdós; les formades per germans, i qualsevol altra unitat de convivència, comunicada pel soci per escrit adreçat al Consell Rector.

Article 12. Obligacions de les persones sòcies

12.1. Obligacions comunes per a totes les classes de persones sòcies:

Les persones sòcies estan obligades a:

- Desemborsar les aportacions obligatòries al capital social per a cada classe de persona sòcia, així com les altres obligacions econòmiques que s'estableixen en aquests estatuts, al reglament de règim intern i als acords adoptats vàlidament pels òrgans de la Cooperativa.
- Assistir a les reunions de les assemblees generals i del altres òrgans socials als quals siguin convocades.

- c) Acceptar els càrrecs socials, llevat de causa justificada apreciada per l'Assemblea General.
- d) Complir els acords vàlidament adoptats pels òrgans socials.
- e) Comportar-se amb la deguda consideració en les seves relacions amb les altres persones sòcies.
- f) No dedicar-se a activitats de competència amb les de la Cooperativa ni col·laborar amb qui les dugui a terme, llevat que siguin expressament autoritzades pel Consell Rector.
- g) Participar en les activitats de formació i d'intercooperació.
- h) Guardar secret sobre els assumptes i les dades de la Cooperativa, la divulgació dels quals pugui perjudicar els interessos socials.
- i) Complir els altres deures que resultin de preceptes legals i d'aquests estatuts.

12.2. Obligacions específiques de les persones sòcies d'habitatge:

A més de les obligacions consignades a l'apartat 1 precedent, les persones sòcies d'habitatge i de consum venen igualment obligades a:

- a) Subscriure el contracte d'adjudicació de l'ús de l'habitatge
- b) Desemborsar les aportacions obligatòries al capital social per a cada classe de persona sòcia, així com les altres obligacions econòmiques que s'estableixen en aquests estatuts, en especial a l'article 31, així com les que s'estableixin al reglament de règim intern o als acords adoptats vàlidament pels òrgans de la Cooperativa. Tanmateix les persones sòcies han de fer efectiva l'aportació de la part proporcional de les despeses de funcionament i de manteniment de l'edifici atribuïble a l'habitatge o local objecte de la cessió d'ús.
- c) Ocupar l'habitatge cooperatiu que els sigui assignat en el termini màxim que acordi l'Assemblea General o el Consell Rector, des de la finalització de la construcció o des que s'hagi signat el contracte d'adjudicació i destinar l'habitatge cooperatiu únicament i exclusivament a residència habitual i permanent de la persona sòcia i/o de la UEC de la que en forma part.

Aquesta obligació només és exigible per als socis d'habitatge i es considera complerta inclusiu quan la persona sòcia es vegi privada temporalment de l'ús de l'habitatge, per motius justificats apreciats pel Consell Rector o quan així ho decreti una resolució administrativa ferma o una resolució judicial, sempre que la persona sòcia ho hagi comunicat per escrit al Consell Rector dins el termini dels dos mesos següents a que es produeixi la causa que l'impedeix usar l'habitatge, i que la resta de membres de la UEC continuïn destinant-lo a la seva residència habitual i permanent. En cas de locals cooperatius és necessari realitzar la seva activitat amb continuïtat i regularitat, tret de circumstàncies excepcionals justificades apreciades pel Consell Rector.

- d) No usar simultàniament més d'un habitatge cooperatiu, tret en aquells casos en què la condició de família nombrosa faci necessari la utilització de dos habitatges, sempre que puguin constituir una unitat vertical o horitzontal, o que per raons de mobilitat laboral o per circumstàncies excepcionals que ho

justifiquin faci necessari l'ús residencial habitual i permanent de dos habitatges cooperatius en diferents localitats.

Aquesta limitació no afecta als titulars d'un dret d'ús d'un local cooperatiu ni als ens públics, les cooperatives i les entitats sense ànim de lucre que, d'acord amb aquests estatuts, tinguin la condició de sòcies d'habitatge.

- e) No imposar limitacions temporals en la transmissió del dret d'ús ni transformar el règim de tinença d'ús de l'habitatge cooperatiu de durada indefinida en el règim de tinença de propietat o similar, incloent el lloguer amb opció de compra. La titularitat del dret d'ús només s'extingirà en cas de baixa de la persona sòcia com a sòcia o soci destinatari del dret d'ús o per procediment d'expulsió.
- f) Utilitzar de forma adient els elements comuns, així com sistemes d'energia, aigua, residus, mobilitat i eficiència energètica de l'habitatge d'ús comú, d'acord amb les finalitats de la Cooperativa i amb les normes de funcionament establertes al reglament de règim intern.
- g) Fer-se càrrec de totes aquelles obres de manteniment i conservació ordinàries i extraordinàries i les de millora ordinàries que siguin necessàries per a la conservació en bon estat i la rehabilitació dels elements d'ús privatiu de l'habitatge cooperatiu, i de mantenir en funcionament correcte els serveis i instal·lacions d'ús privatiu, de manera que sempre estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat. Així mateix, les despeses ordinàries i extraordinàries de manteniment i conservació dels elements d'ús comú amb ús restringit són a càrrec de les persones sòcies usuàries que gaudeixen d'aquest ús restringit.
- h) No fer obres a l'habitatge o local comercial sobre el que recau el dret d'ús, tret que sigui expressament autoritzada per escrit pel Consell Rector o per l'òrgan que en determini al reglament de règim intern. En tot cas, les obres que es realitzin en virtut d'aquesta autorització, quedaran en benefici de la Cooperativa, sense meritjar cap dret a indemnització per part de la persona sòcia usuària.
- i) Satisfer el rescabament dels danys i perjudicis en els elements d'ús comú de l'immoble i/o en l'habitatge cooperatiu que la persona sòcia o els membres de la unitat de convivència causin per l'incompliment de l'obligació de conservació, ús diligent i adequat.
- j) La persona sòcia destinatària del dret d'ús i els membres de la UEC abandonaran l'habitatge cooperatiu en els casos de baixa.
- k) Notificar per escrit al Consell Rector de la Cooperativa:

- els canvis dels membres de la unitat de convivència de la persona sòcia d'habitatge i de consum;
- la voluntat de transmetre les seves aportacions a capital social a un altre membre de la seva unitat efectiva de convivència, d'acord amb els presents estatuts i amb els reglaments de la Cooperativa, i amb elles la titularitat del dret d'ús de l'habitatge o local cooperatiu;
- notificar per escrit al Consell Rector la baixa voluntària, amb l'antelació prevista en aquests estatuts, excepte en el casos de causa justificada apreciada pel Consell Rector
- en cas de defunció de la persona sòcia, els hereus han de notificar-ho al Consell Rector en el termini màxim dels dos mesos següents des que la persona sòcia ha traspassat, sens perjudici del dret a sol·licitar el reembors a les aportacions al capital social o l'ingrés com a persona sòcia d'habitatge, d'acord amb aquests e
- estatuts;

- les resolucions judicials o els convenis reguladors dels efectes de la separació o el divorci que atribueixi l'ús i gaudi de l'habitatge objecte del dret d'ús temporalment a un dels membres de la unitat familiar, així com qualsevol altre situació que impliqui la desocupació temporal i justificada de l'habitatge o del local cooperatiu.

Les notificacions per escrit a les quals es refereix aquest apartat es poden practicar per mitjans electrònics a l'adreça que el soci hagi facilitat a la Cooperativa.

12.3. Obligacions de les persones sòcies expectants:

A més de les obligacions consignades a l'apartat 1, les persones sòcies expectants venen igualment obligades a practicar les notificacions regulades a l'article 12.2k) anterior.

Article 13. Drets de les persones sòcies

13.1. Drets comuns pera totes les classes de persones sòcies:

Les persones sòcies, sigui quina sigui la seva classe, tenen dret a:

- Participar en la realització de l'objecte social de la Cooperativa, d'acord amb la naturalesa de la seva vinculació a la societat.
- Elegir i ser elegits per als càrrecs dels òrgans socials
- Participar, amb veu i vot, en la presa d'acords a l'Assemblea General i a la resta d'òrgans dels quals hi formin part.
- Sol·licitar i rebre informació sobre les qüestions que afecten els seus interessos econòmics i socials en els termes establerts als presents estatuts i a la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya.
- Percebre el reemborsament de l'aportació a capital social, si s'escau, en cas de baixa, liquidació o separació per fusió, escissió o transformació de la Cooperativa, dret que no s'ha de veure afectat per una suspensió temporal dels drets a causa d'un expedient sancionador, sens perjudici del que disposen aquests estatuts socials amb relació a les aportacions el reemborsament de les quals pot ser refusat incondicionalment pel Consell Rector.
- Tot allò que resulti de les normes legals i estatutàries, així com dels altres acords adoptats vàlidament pels òrgans de la Cooperativa.

13.2. Drets específics de les persones sòcies d'habitatge i de consum

Les persones sòcies d'habitatge, a més dels drets recollits a l'apartat 1 precedent, tenen dret a:

- Constituir unitats efectives de convivència (UEC) en els termes establerts a l'article 11 d'aquests estatuts, els quals membres tindran la consideració de persones beneficiàries de l'activitat cooperativizada.
- La persona sòcia i els membres de la UEC, en tant que beneficiaris, tenen dret a exercir l'ús privatiu de l'habitatge destinat a residència habitual i permanent amb els elements arquitectònics i instal·lacions privatis compresos dins els seus límits i a l'ús i gaudi dels elements comuns, en els termes que derivin dels reglaments i altres normes cooperatives.

- Que la Cooperativa es faci càrrec de totes aquelles obres de manteniment, conservació i millora ordinàries i extraordinàries que siguin necessàries per a la conservació en bon estat i la rehabilitació dels elements d'ús comú de l'edifici, i de mantenir en funcionament correcte els serveis i instal·lacions d'ús comú, de manera que sempre estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat, així com de les obres de millora extraordinària efectuades a l'habitatge cooperatiu, sens perjudici de repercutir-les a les persones sòcies, d'acord amb els presents estatuts.
- Percebre el reemborsament de les aportacions efectuades per finançar la construcció de l'edificació, en cas de baixa, liquidació o separació per fusió, escissió o transformació de la Cooperativa, en els termes, en els terminis i en la quantia determinada en aquests estatuts.
- Sol·licitar que la Cooperativa, en la mesura de les seves possibilitats i conveniències, li pugui garantir el crèdit o préstec bancari que demani per fer front a l'aportació d'ús mitjançant la constitució d'un aval.
- Poder gaudir, a la vegada, de la condició de persones sòcies consumidores i usuàries.
- Sol·licitar una excedència en l'usdefruit del dret d'ús d'un habitatge, amb una durada màxima d'un any, prorrogable a un altre, per motius familiars, de formació o de projectes personals. S'haurà de sol·licitar al Consell Rector i aquest s'haurà de pronunciar segons els terminis que estableixi el reglament de règim intern. Les sòcies i socis en excedència del dret d'ús no poden ser membres dels òrgans rectors de la Cooperativa.

13.3. Drets de les persones sòcies expectants:

Les persones sòcies expectants, a més dels drets recollits a l'apartat 1 d'aquest article, tenen dret a:

- Estar adscrit a la llista de socis expectants per rigorós ordre d'inscripció, segons el general o especial (per a socis de classes diferents als socis d'habitatge o socis d'habitatge adscrits a altres fases cooperatives) que els correspongui, essent preferent el contingent especial de socis, sobre el contingent general.
- Acumular antiguitat com a sòcies o socis expectants mentre no siguin destinataris d'un dret d'ús sobre un habitatge, i a que aquesta antiguitat sigui tinguda en compte per allò establert a l'article 15 d'aquests estatuts.
- En funció de les disponibilitats de la cooperativa, quan quedi un habitatge o local o dependència desocupat, i no estigui gravat per un dret d'ús, esdevenir persones sòcies usuàries, i per tant, adjudicatàries del dret d'ús de l'habitatge o local cooperatiu, dels seus elements vinculats i dels elements comuns, per ordre d'antiguitat, i en els termes que deriven d'aquests estatuts, sempre que així ho sol·licitin, d'acord amb les normes estatutàries i reglamentàries, i sempre que la Cooperativa estigui en disposició de proporcionar drets d'ús a nous socis.
- Poder gaudir, a la vegada, de la condició de persones sòcies consumidores i usuàries.
- No podran ésser membres dels òrgans rectors i el conjunt dels vots atribuïts a les persones sòcies expectants a l'Assemblea General no podrà ésser superior al 5%, per a cada votació, dels vots totals de l'Assemblea General, incloent els vots de les persones sòcies col·laboradores.

13.4. Drets de les persones sòcies consumidores i usuàries

Les persones sòcies consumidores i usuàries tenen dret a consumir els serveis i productes que subministri la cooperativa en les millors condicions de formació, de qualitat i de preu.

13.5 Drets de les persones col·laboradores

Les persones sòcies expectants tenen dret a rebre l'interès que, si s'escau, s'estableixi per a les seves aportacions al capital social en l'acord subscrit en la Cooperativa. Tenen igualment dret a ocupar els càrrecs socials amb les limitacions establertes als articles 26, 48.3 i 55 de la Llei de cooperatives de Catalunya.

13.6. Suspensió dels drets de les persones sòcies

Els drets de les sòcies i socis només es poden suspendre temporalment com una modalitat de sanció prevista en aquests estatuts o en el reglament de règim intern de la Cooperativa, o de mesura cautelar en un expedient sancionador. En cap cas no en poden quedar afectats el dret d'informació ni els drets que la Llei exceptuï.

Article 14. L'activitat cooperativizada d'ús de l'habitatge cooperatiu

14.1. La Cooperativa adjudicarà als socis d'habitatge el dret d'ús sobre un habitatge, local o instal·lació complementària mitjançant la signatura del corresponent **contracte d'adjudicació**, de naturalesa obligacional. En cap cas l'atribució del dret d'ús no tindrà naturalesa real i, per tant, no serà inscriptible en el Registre de la Propietat.

14.2. El dret d'ús sobre els habitatges i locals té una durada indefinida, excepte pel que fa als habitatges que la cooperativa hagi d'edificar en solars sobre els quals n'ostenti un dret real limitat diferent al de la propietat. En aquest cas la durada del dret coincidirà amb la del dret real limitat que ostenti la cooperativa, excepte en el cas que, en previsió de que a l'acabament de la durada del dret de superfície es produeixi el dret de reversió a favor del propietari del sòl, la Cooperativa hagués construït una altra promoció per cobrir les necessitats d'habitatge de les persones sòcies, les quals podran subrogar el seu dret en un habitatge de la nova promoció. Si aquesta comptés amb més habitatges o locals que la promoció anterior, els habitatges i locals no ocupats s'hauran d'adjudicar als socis expectants per rigorós ordre d'antiguitat en la inscripció, essent preferent el contingent especial de socis, sobre el contingent general.

En tot cas el dret d'ús de la persona sòcia s'extingirà en els supòsits de baixa i d'expulsió d'aquesta.

14.3. El dret d'ús d'un habitatge de la Cooperativa i de les seves instal·lacions complementàries comporta també el dret d'ús dels espais i equipaments comunitaris, ús regulat pel reglament de règim intern.

14.4. Cap sòcia o soci podrà ser titular de dos drets d'ús per part de la Cooperativa, exceptuant els casos en què la condició de família nombrosa faci necessari la utilització de dos habitatges, sempre que puguin constituir una unitat vertical o horitzontal, d'acord amb l'article 123 de la Llei 12/2015. S'exceptuen d'aquesta limitació als titulars de drets d'ús que recaiguin sobre els locals cooperatius i el

dels ens públics, les cooperatives i les entitats sense ànim de lucre que tinguin la condició de socis d'habitatge de la Cooperativa.

Article 15. Procés d'atorgament del dret d'ús

15.1. La Cooperativa ha de procedir a adjudicar el dret d'ús dels habitatges i locals construïts entre les persones sòcies d'habitatge. En el cas de la promoció de nous habitatges, tindran preferència per a inscriure's com a persones sòcies d'habitatge de la nova promoció els socis expectants, per ordre d'antiguitat, essent preferit el contingent especial de socis d'una altra classe o socis d'habitatge adscrits a altres fases cooperatives per damunt del contingent general.

Un cop la Cooperativa hagi adjudicat a les persones sòcies el dret d'ús d'un habitatge o local cooperatiu, les sòcies han de subscriure el corresponent contracte d'adjudicació d'ús, acceptar les condicions associades a la promoció, i acceptar i complir les obligacions que se'n derivin, especialment pel que fa a les seves aportacions obligatòries per a finançar la construcció de l'edificació, així com les aportacions periòdiques en concepte de cànon pel dret d'ús i les despeses de funcionament i de manteniment de l'edifici.

15.2. En el cas dels habitatges ja construïts, que per qualsevol causa quedin desocupats s'ha d'atorgar una nova cessió d'ús a favor dels socis expectants, per rigorós ordre d'antiguitat en la seva inscripció, essent preferit el contingent especial, per damunt del contingent general.

Un cop la persona sòcia hagi subscrit el corresponent contracte d'adjudicació i accepti les condicions associades a la promoció, així com accepti i compleixi les obligacions que se'n derivin, especialment pel que fa a les seves aportacions obligatòries per a finançar la construcció de l'edificació, les aportacions periòdiques en concepte de cànon pel dret d'ús i les despeses de funcionament i de manteniment de l'edifici, la persona sòcia causarà baixa com a sòcia expectant i passarà a ser sòcia d'habitatge.

Article 16. Baixa de les persones sòcies

D'acord amb allò previst a la legislació cooperativa, les persones sòcies poden causar baixa voluntàriament, obligatòriament, o disciplinàriament, per expulsió.

Article 17. Baixa voluntària de les persones sòcies

17.1. Les persones sòcies es poden donar de baixa voluntàriament fent-ne la notificació per escrit al Consell Rector amb sis (6) mesos d'antelació respecte a la data d'efectes de la baixa. No obstant, en el cas de les persones sòcies col·laboradores es pot establir en el corresponent conveni de col·laboració que la baixa no tingui efectes fins a la finalització de l'exercici econòmic en què la mateixa ha estat sol·licitada.

17.2 La baixa que tingui lloc amb la forma i dins el termini contemplat a l'apartat anterior s'ha de considerar com a baixa justificada. També s'han de considerar justificades les peticions de baixa per

causes de força major, apreciades pel Consell Rector, encara que no compleixin el preavís previst a l'apartat anterior.

S'ha de considerar igualment com a baixa justificada, la que sol·liciti la persona sòcia en base a la seva disconformitat amb algun dels següents acords de l'assemblea general, sempre que el soci no hagi assistit a la mateixa per causa justificada, se li hagi impedit l'assistència o, havent assistit, hagi votat en contra de l'acord respectiu, fent constar en acta la seva disconformitat:

- a) La fusió, l'escissió o la transformació de la Cooperativa
- b) L'exigència de noves aportacions obligatòries
- c) El canvi del règim de reembors del capital
- d) Tots els altres que estableixi una norma legal

En aquests supòsits el soci ha de demanar la baixa per escrit adreçat al Consell Rector en el termini d'un mes a comptar des de l'adopció de l'acord respectiu i, en el cas que sigui preceptiva la seva publicació, en el mes següent a la darrera publicació de l'anunci corresponent.

17.3. En el termini de tres (3) mesos a comptar de que la persona sòcia hagi demanat la baixa, el Consell Rector ha de resoldre motivadament i per escrit sobre la qualificació de la baixa com a justificada o no justificada i determinar-ne dels efectes. Si transcorregut aquest termini el Consell no dicta resolució expressa, s'entén que la baixa voluntària és justificada.

En tot cas, contra la resolució del Consell Rector la persona sòcia disconforme pot interposar recurs davant l'Assemblea General en el termini d'un mes a comptar de la notificació de la resolució. El termini perquè l'Assemblea General resolgui el recurs és de sis mesos, a comptar de la data de la interposició del recurs. transcorregut aquest termini sense resolució expressa, s'entén que el recurs ha estat estimat. En tot cas, contra l'acord de l'Assemblea General es pot interposar recurs davant la jurisdicció competent.

17.4. Les notificacions per escrit a les quals es refereix aquest article es poden practicar per mitjans electrònics a l'adreça que el soci hagi facilitat a la Cooperativa.

Article 18. Baixa voluntària específica de les persones sòcies d'habitatge i sòcies expectants per transmissió de la totalitat de les aportacions a capital social

18.1. La condició de persona sòcia d'habitatge i el dret d'ús derivat d'aquesta condició, són de naturalesa personal i són intransmissibles. Com a excepció a això, els titulars d'un dret d'ús sobre un habitatge poden transmetre les seves aportacions, i amb elles la seva condició de persona sòcia usuària, a altres persones que formin part de les unitats de convivència, segons allò descrit a l'article 11 d'aquests estatuts, en els termes previstos en aquests o en el reglament de règim intern, sempre que la persona sòcia d'habitatge transmetent tingui una antiguitat com a tal almenys de cinc (5) anys i la persona sòcia beneficiària tingui una antiguitat com a tal almenys de dos (2) anys. En el cas de les

persones sòcies expectants els terminis anteriors s'han de computar des de l'ingrés com a tal en el contingent corresponent.

18.2. En aquests casos, la persona o persones sòcies hauran sol·licitar la seva baixa de manera conjunta a la sol·licitud d'ingrés com a sòcia o sòcies de les persones beneficiàries, i assumir el compromís de transmetre a aquestes la totalitat de les seves aportacions a capital social, tant si són obligatòries, com si són voluntàries, així com l'aportació per a finançar la construcció de l'edificació. La persona o persones sòcies beneficiàries que hagin esdevingut sòcies d'habitatge s'obliguen a subscriure el corresponent contracte d'adjudicació o la modificació d'aquest, per tal de quedar subrogades en tots els drets i deures que tenia la persona o persones sòcies transmetents.

18.3. Correspon al Consell Rector autoritzar la transmissió de les aportacions a capital social, així com, si s'escau, acordar simultàniament la baixa de la persona sòcia i la nova admissió com a tal de la persona beneficiària prèviament a comprovar que la transmissió reuneix els requisits exigits en aquests estatuts. No obstant, si concorren motius justificats apreciats pel Consell Rector, podrà autoritzar la transmissió encara que la persona o persones sòcies i beneficiàries no compleixin els requisits d'antiguitat previstos a l'apartat 1 d'aquest article. La baixa acordada conforme a aquest article serà sempre justificada.

18.4. En cas de no poder transmetre l'aportació al capital a un membre de la UEC, la persona sòcia interessada, en transmetre la seva aportació a la Cooperativa, ha de causar baixa voluntària com a tal i el seu dret d'ús sobre l'habitatge quedarà extingit, recuperant la Cooperativa la plena potestat sobre el mateix i aplicant-se les condicions econòmiques de la baixa voluntària que es regulen en aquests estatuts. Tanmateix, el Consell Rector haurà d'adjudicar l'ús de l'habitatge desocupat a les persones sòcies expectants, d'acord amb l'ordre de preferència establert en aquests estatuts.

18.5. En cas de defunció de la persona sòcia, els hereus poden optar entre:

- a) Sol·licitar, en el termini màxim de sis mesos d'ençà del fet causant, l'ingrés com a persones sòcies usuàries, si compleixen els altres requisits establerts en els presents estatuts per a ser persona sòcia usuària. En cas de pluralitat d'hereus que no vulguin compartir el dret d'ús de l'habitatge del qual n'era titular el causant, serà preferit per a ingressar com a persona sòcia qui tingui la condició de membre de la UEC de la persona sòcia causant.
- b) Que els sigui liquidat el crèdit que representi el valor de les aportacions al capital social del causant. Igualment tenen dret el reemborsament de les aportacions per a finançar la construcció de l'edificació en els termes regulats a l'article 31. d'aquests estatuts, quan el Consell Rector hagi adjudicat l'ús de l'habitatge desocupat a les persones sòcies expectants que corresponguin, d'acord amb l'ordre de preferència establert i aquestes hagin fet efectiva l'aportació que els correspongui per a finançar la construcció de l'edificació.
- c) Sol·licitar el seu ingrés com a persona sòcia col·laboradora o com a persona sòcia de consum i percebre el reembors de les aportacions per a finançar la construcció de l'edificació i les altres que siguin procedents, en els termes previstos a l'apartat precedent.

18.6. Les persones sòcies d'habitatge o sòcies expectants titulars d'un dret d'ús que recaigui sobre els locals o altres dependències que tinguin adjudicat un dret d'ús sobre les mateixes, les persones sòcies de consum o sòcies col·laboradores no poden fer ús del dret regulat en aquest article, sens perjudici del que es regula en aquests estatuts quant a la transmissió de les aportacions a capital social.

Article 19. Baixa obligatòria de les persones sòcies

19.1. El Consell Rector, per iniciativa pròpia o a instància de la persona interessada o de qualsevol altra persona sòcia, ha de donar obligatòriament de baixa de la cooperativa les persones sòcies que deixin de complir els requisits establerts pels estatuts o exigits per la Llei per a mantenir-ne la condició. No obstant, si la persona sòcia d'habitatge o expectant ho sol·licita expressament per escrit al Consell Rector, podrà passar a tenir la condició de sòcia col·laborador o consumidora i usuària, sempre que compleixi els requisits previstos en aquests estatuts per adquirir aquesta condició.

No incorren en causa de baixa obligatòria les persones sòcies usuàries que no puguin ocupar l'habitatge temporalment: a) per raó de malaltia o d'incapacitat temporal; b) en virtut d'una resolució judicial que atribueixi l'ús de l'habitatge a algun dels altres membres de la unitat de convivència, especialment en casos de separació -matrimonial o d'unió afectiva anàloga-, divorci o procediments sobre guarda i custòdia de menors o incapaços; c) per raons de mobilitat laboral; d) per qualsevol altra causa justificada, a criteri del Consell Rector.

19.2. La baixa obligatòria, que ha de ser declarada amb l'audiència prèvia de la persona interessada, es considera sempre justificada. No obstant, no serà necessari el tràmit de l'audiència prèvia si la baixa obligatòria és sol·licitada per la persona interessada.

19.3 L'acord del Consell Rector que declara la baixa obligatòria és executiu si no es recorre en el termini de tres mesos previst a l'article anterior. Si ha estat impugnat per la persona sòcia, l'acord és executiu un li sigui notificat l'acord de ratificació adoptat per l'Assemblea General.

19.4. Les notificacions per escrit a les quals es refereix aquest article es poden practicar per mitjans electrònics a l'adreça que el soci hagi facilitat a la Cooperativa.

Article 20. Baixa disciplinària per expulsió

Les persones sòcies poden causar baixa disciplinària per expulsió acordada per la comissió de faltes molt greus de les tipificades en aquests estatuts i d'acord amb el procediment previst en aquests.

Article 21. Efectes econòmics de la baixa. Dret de reemborsament

21.1. En els casos de baixa d'una persona sòcia aquesta té dret al reemborsament de les seves aportacions, voluntàries i obligatòries, al capital social, sens perjudici de la facultat del Consell Rector de refusar incondicionalment el reembors.

21.2. La determinació de la quantia del reemborsament del capital social, en els termes previstos a l'apartat precedent, s'han d'aplicar les regles següents:

- Sobre la base dels resultats de l'exercici econòmic en què es produeixi la baixa i de la imputació de resultats que li sigui atribuïble, s'ha de procedir, en el termini d'un mes a comptar des de l'aprovació dels comptes anuals corresponents a l'exercici esmentat, a fixar l'import definitiu del reemborsament de les seves aportacions al capital social.
- De l'import resultant se'n poden deduir: les quantitats que la persona sòcia degui a la Cooperativa per qualsevol concepte; fins a un 20% per baixa no justificada i fins a un 30% per expulsió; les responsabilitats que puguin ser-li imputades i quantificades, sens perjudici de la responsabilitat patrimonial que preveu l'article 41.3 de la Llei de cooperatives de Catalunya; les pèrdues no compensades d'exercicis anteriors, i les previsions de pèrdues de l'exercici en curs a regularitzar un cop tancat aquest exercici.
- El pagament de les aportacions socials s'ha de fer en el termini que es fixi de mutu acord o, si no és així, en el que assenyali el Consell Rector, que no pot ser mai superior a 5 anys a partir de la data de la baixa. La persona sòcia té dret a percebre l'interès legal del diner incrementat de dos punts.

21.3. Tanmateix, en el cas de les persones sòcies d'habitatge tenen dret al reemborsament de l'aportació obligatòria per a finançar la construcció de l'edificació així com la part del cànon anotat en el compte individual de la persona sòcia d'acord amb l'article 31.2.c) d'aquests estatuts, d'acord amb les regles següents:

- En cap cas la persona sòcia que causa baixa no tindrà dret al rescabament de les obres i millores que hagi realitzat a l'habitatge o local comercial.
- De l'import resultant segons l'apartat anterior se'n poden deduir les quantitats que la persona sòcia endeuti a la Cooperativa per qualsevol concepte, així com les responsabilitats que puguin ser-li imputades i quantificades.
- El reemborsament a la persona sòcia que ha causat baixa de les aportacions socials per a finançar el cost de la construcció de l'edificació resta condicionat a l'aportació efectiva de la mateixa quantia que efectui la persona sòcia expectant que l'ha de substituir en l'ús de l'habitatge local comercial o les altres dependències que s'escaiguin.

Article 22. Responsabilitat de les persones sòcies davant la Cooperativa per les seves obligacions socials

La persona sòcia que es doni de baixa, continua essent responsable davant la cooperativa, durant cinc anys, de les obligacions contraïdes per la cooperativa amb anterioritat a la data de la baixa. La responsabilitat patrimonial de les persones sòcies pels deutes socials es limita a les aportacions al capital subscrites, tant si són desemborsades com si no, i tenen el caràcter de mancomunada simple.

Article 23. Faltes de les persones sòcies

Les faltes comeses per les persones, segons la importància, la transcendència i la intencionalitat, es classifiquen en molt greus, greus i lleus.

Article 24. Faltes lleus

Tenen la consideració de faltes lleus:

1. La primera falta d'assistència no justificada a les sessions de l'Assemblea General degudament convocada.
2. La falta de consideració o de respecte a una altra persona sòcia o sòcies.
3. La falta de comunicació a la cooperativa del canvi de domicili dins del mes següent.
4. L'incompliment dels acords o les instruccions donats vàlidament pels òrgans competents.
5. Totes les altres infraccions comeses per primera vegada contra aquests estatuts, no previstes en altres apartats.

Article 25. Faltes greus

Tenen la consideració de faltes greus:

1. No acceptar, sense causa justificada a judici del Consell Rector o de l'Assemblea General, els càrrecs o les funcions per als quals la persona sòcia hagi estat escollida.
2. Incomplir preceptes estatutaris o dur a terme activitat o deixar de fer-la que suposi un perjudici per a la Cooperativa.
3. No assistir, injustificadament, a les Assemblees Generals convocades degudament, sempre que això suposi la no presència de la persona sòcia a la meitat de les celebrades en dos exercicis seguits.
4. Violar secrets de la cooperativa susceptibles de produir-li un perjudici.
5. Incomplir les obligacions econòmiques relatives al pagament del cànon derivat del dret d'ús o a la part atribuïble a la persona sòcia de les despeses de manteniment i de les corresponents als serveis i subministraments de l'habitatge, així com el retard en el desembors de les aportacions a capital social.
6. Comportar-se amb desconsideració en les relacions amb les altres sòcies i socis.
7. Reiterar faltes lleus per les quals el soci hagi estat sancionat en els 3 anys anteriors.

Article 26. Faltes molt greus

Tenen la consideració de faltes molt greus:

1. Especular amb l'habitatge cedit per la Cooperativa, incloent l'arrendament a altres persones.
2. L'ús per part d'una persona sòcia els capitals comuns o la signatura social per a negocis particulars.
3. Incomplir les obligacions socials, perjudicant la Cooperativa.
4. Faltes reiterades d'assistència d'un membre del Consell Rector a les reunions convocades degudament.
5. No aportar els fons precisats per al finançament de les edificacions i serveis, per a l'amortització de préstecs o per a l'abonament dels interessos corresponents.
6. L'incompliment reiterat de les obligacions econòmiques relatives al pagament del cànon derivat del dret d'ús o a la part atribuïble a la persona sòcia de les despeses de manteniment i de les corresponents als serveis i subministraments de l'habitatge, així com el retard en el desembors de les aportacions a capital social, excepte justa causa apreciada pel Consell Rector. S'entén per reiterat l'impagament de (.....) mensualitats (consecutives o no).
7. L'incompliment reiterat, per part de la persona sòcia titular del dret d'ús o dels membres de la UEC, de les obligacions referides a l'ús de l'habitatge, establertes en el títol d'adjudicació de dret d'ús, allò descrit en aquests estatuts o en el reglament de règim intern de la Cooperativa, així com els acords presos per l'Assemblea General.
8. Falsificar documents, signatures, segells o similars, rellevants per la relació de la Cooperativa amb terceres persones, o utilitzar-los per finalitats no acordades pels òrgans de govern de la Cooperativa.
9. Actuar per malmetre o menysvalorar el patrimoni de la Cooperativa, sigui dins d'un habitatge com en els espais comuns.
10. Les operacions de competència, el frau en les operacions al capital i l'ocultació de dades rellevants.
11. No comunicar formalment a la cooperativa el propòsit de transmetre els seus drets sobre un habitatge o local o la transmissió efectiva d'aquests.
12. La reiteració de faltes greus per les quals hagués el soci estat sancionat en els 3 anys anteriors.

Article 27. Sancions

1. Les faltes lleus es poden sancionar amb amonestació verbal o per escrit.
2. Les faltes greus es poden sancionar amb amonestació per escrit que, a judici del Consell Rector, es pot fer pública o amb la inhabilitació per exercir càrrecs en els òrgans socials per un termini de fins a dos anys.
3. Les faltes molt greus es poden sancionar amb la inhabilitació per exercir càrrecs en els òrgans socials o la suspensió dels altres drets per un termini de fins a tres anys durant 3 anys, o amb l'expulsió. En cap

cas la suspensió de drets no afecta el dret d'informació, el d'assistència a l'Assemblea General amb veu ni els drets que aquesta llei exceptua.

Article 28. Procediment sancionador

Correspon al Consell Rector la potestat sancionadora, amb la instrucció prèvia de l'expedient sancionador corresponent i amb l'audiència de la persona interessada durant un termini de deu (10) dies, comptadors d'ençà de la notificació d'inici de l'expedient sancionador a la persona expedientada. Si la persona sòcia presenta al·legacions, ho ha de fer per qualsevol mitjà que en permeti la consulta posterior.

El Consell Rector pot acordar durant la tramitació de l'expedient, com a mesures cautelars, la suspensió dels drets de la persona sòcia, en els casos en què aquesta no es trobi al corrent seves obligacions econòmiques, no participi en les activitats cooperativitzades en els termes que preveu aquests estatuts o quan deixi de complir els requisits exigits per tenir la condició de persona sòcia. La suspensió de drets en cap cas no pot afectar el dret d'informació, al d'assistència a l'Assemblea General, amb veu, ni als altres drets que la Llei exceptuï i en tot cas la suspensió acabarà quan la persona sòcia normalitzi la seva situació a la Cooperativa.

Contra les sancions es pot interposar recurs davant l'Assemblea General en el termini d'un mes a comptar des de la notificació de la sanció. El termini màxim perquè l'Assemblea General resolgui el recurs és de sis mesos, a comptar de la data de la interposició. Transcorreguts aquest termini sense que s'hagi dictat i notificat la resolució, s'entén que el recurs ha estat estimat i, per tant, la sanció queda revocada.

L'acord de sanció o, si escau, la ratificació d'aquest acord per l'Assemblea General poden ser impugnats en el termini d'un mes, a comptar des de la notificació, d'acord amb el tràmit processal d'impugnació d'acords socials establert a l'article 52 de la Llei de cooperatives de Catalunya.

En els casos en què la sanció proposada sigui l'expulsió de la persona sòcia s'ha de procedir d'acord amb l'article 36 de la Llei de cooperatives de Catalunya:

a) L'expulsió només pot ésser acordada per una falta tipificada com a molt greu als presents estatuts i mitjançant un expedient instruït a aquest efecte pel Consell Rector.

b) El Consell Rector ha de nomenar, per a cada cas concret, una persona com a instructora perquè col·labori en la tramitació de l'expedient sancionador. El nomenament pot recaure en una persona que no tingui la condició de sòcia o en una persona sòcia de la cooperativa. En aquest segon cas, la persona sòcia haurà d'estar al corrent en el compliment de totes les seves obligacions, no estar subjecta a expedient sancionador i no haver estat sancionada per faltes greus o molt greus durant els dos anys immediatament anteriors.

La persona instructora pot ser recusada pel Consell Rector, o per la persona sòcia contra la que se segueix l'expedient sancionador, per les següents causes:

- Parentiu fins al tercer grau de consanguinitat ja sigui en línia directa o col·lateral, i fins al segon d'afinitat.
- Amistat o enemistat manifesta amb la persona subjecta contra la qual s'instrueix l'expedient sancionador.
- Interès directe o indirecte en l'assumpte.

La funció de la persona instructora és recollir proves sobre els fets objecte de l'expedient sancionador i elaborar una proposta amb caràcter preceptiu i no vinculant que ha de presentar al Consell Rector.

c) El recurs davant l'Assemblea General s'ha de resoldre amb l'audiència prèvia de la persona interessada, o de qui la representi, per votació secreta. L'Assemblea General pot anul·lar l'expulsió o bé ratificar-la. En aquest darrer cas, s'ha de tramitar la baixa de la persona sòcia.

d) L'acord d'expulsió és executiu des del moment en què l'Assemblea General notifiqui la seva ratificació a la persona sòcia, un cop ha acabat el termini per a presentar-hi recurs.

CAPÍTOL III. DEL RÈGIM ECONÒMIC

Article 29. Capital social

29.1. El capital social està constituït per les aportacions de les persones sòcies obligatòries i voluntàries, que s'han d'acreditar mitjançant títols nominatius. Els títols han de tenir un valor de euros (.....euros) cadascun.

L'aportació mínima per a adquirir la condició de **persona sòcia d'habitatge** ha d'ésser de euros (.....€), i per tant ha de subscriure (....) títols.

L'aportació mínima per a adquirir la condició de persona sòcia expectant ha d'ésser de euros (..... €), i per tant ha de subscriure (....) títols.

L'aportació mínima per a adquirir la condició de **persona sòcia consumidora i usuària** ha d'ésser de euros (..... €), i per tant ha de subscriure (....) títols.

L'aportació mínima per a adquirir la condició de **persona sòcia col·laboradora** ha d'ésser de euros (.....€), i per tant ha de subscriure (....) títols.

Les aportacions obligatòries no meriten interessos, sens perjudici de les actualitzacions corresponents.

El desemborsament de les aportacions al capital social es farà de la manera que estableixen els articles 70 i 71 de la Llei de cooperatives de Catalunya.

Tota aportació al capital social que excedeixi l'aportació obligatòria per a ésser soci es considera aportació voluntària.

29.2. El reemborsament de les aportacions obligatòries que constitueixen el capital social pot ésser refusat incondicionalment pel Consell Rector en cas de baixa. En cas que el Consell Rector refusi el reemborsament del capital social són també aplicables els articles 35.4, 72.2, 74.2 i 106.2 de la Llei de cooperatives.

Tanmateix, d'acord amb l'article 70.8 de la Llei de cooperatives, la transformació obligatòria de les aportacions amb dret de reemborsament en cas de baixa en aportacions el reemborsament de les quals pugui ésser refusat incondicionalment pel Consell Rector, o la transformació inversa, requereix l'acord de l'assemblea general amb la majoria exigida per a la modificació dels estatuts. Els socis disconformes amb l'acord de transformació que hi hagin votat en contra i hagin fet constar expressament en acta que s'hi oposen, i també els socis que, per causa justificada, no han assistit a l'Assemblea general, tenen dret a obtenir la baixa per aquesta causa, que és qualificada de baixa justificada, si la demanen per escrit al Consell Rector en el termini d'un mes a comptar del dit acord de transformació.

29.3. Les aportacions al capital social podran ser regularitzades anualment d'acord amb el que preveu la normativa cooperativa.

29.4. S'estableix un capital social mínim de tres mil cinc-cents euros (3.500 €), que ha d'estar subscrit i desemborsat íntegrament.

Article 30. Aportacions obligatòries i aportacions voluntàries

30.1. L'Assemblea General, per majoria de les dues terceres parts dels vots assistents, pot establir l'exigència de noves aportacions obligatòries, fixant la seva quantia, els terminis i les condicions del seu desemborsament.

Les persones sòcies disconformes amb l'acord d'exigència de noves aportacions obligatòries, que hagin votat en contra i que hagin fet constar expressament en acta que s'hi oposen, així com les persones sòcies que per causa justificada no hagin pogut assistir a l'Assemblea General, tenen dret a obtenir, si ho demanen en el termini d'un mes després de l'acord de l'Assemblea General, la baixa per aquesta causa, que serà qualificada com a baixa voluntària justificada. En aquest supòsit, no s'exigirà fer efectives les aportacions acordades.

30.2. L'Assemblea General, per majoria simple, pot aprovar la subscripció d'aportacions de capital, en forma voluntària, per part dels socis, sempre que es faci la subscripció en el termini màxim de tres mesos a partir de la data de l'acord, i el seu desemborsament en el moment de la subscripció. En tant que entitat sense ànim de lucre, conforme a l'article 144 de la Llei de Cooperatives de Catalunya, les aportacions voluntàries al capital social, sempre i quan ho estableixi l'acord d'emissió, poden meritjar interessos, que en cap cas poden ser superiors a l'interès legal del diner.

Article 31. Altres aportacions obligatòries de les persones sòcies

31.1. Les persones sòcies usuàries vindran obligades a fer efectives les aportacions acordades per a finançar la construcció de l'edifici titularitat de la Cooperativa, en els termes que decideixi l'Assemblea General, el Consell Rector i que s'estableixin en l'acord d'adjudicació de l'ús de l'habitatge cooperatiu.

Respecte a les aportacions acordades per a finançar la construcció, així com el preu del sòl o el cànon i altres costos en el cas de disposar de drets reals limitats sobre el sòl diferents del de propietat, s'establiran per a cada persona sòcia usuària, d'acord amb els següents criteris:

a) La part corresponent al cost del sòl i de la construcció dels habitatges i els locals (prenent en consideració la seva superfície computable) i dels elements comuns de l'edificació s'establirà proporcionalment a la superfície computable de l'habitatge o local l'ús del qual sigui assignat en exclusiva a la persona sòcia i els membres de la seva UEC.

b) Per excepció al que s'ha establert a l'apartat a) anterior, en el cas que els locals cooperatius no fossin adjudicats a socis usuaris, sinó que es destini a usos comunitaris, a arrendament a terceres persones no sòcies o, en cas d'acordar-ho l'Assemblea General, fossin objecte de venda a terceres persones no sòcies, la part corresponent a la construcció dels locals comercials serà repercutida per igual a cadascun dels habitatges existents a l'edificació, de tal manera que aquest import s'obtindrà dividint el cost de construcció dels locals, segons la seva superfície construïda, pel nombre d'habitatges resultants.

c) La suma resultant d'aplicar els dos apartats precedents, segons s'escaigui, serà abonada proporcionalment a la superfície de l'habitatge, el dret d'ús que s'atribueixi a la persona sòcia.

31.2. Tanmateix les persones sòcies han de fer efectiu el pagament del cànon periòdic derivat del dret d'ús de l'habitatge o local que li hagi estat assignat, que es compondrà dels següents conceptes:

a) Una part corresponent a cobrir el cost del sòl

b) Una part corresponent a cobrir el cost financer de la construcció de l'edificació, incloent l'amortització de l'edifici, el reembors del principal i els interessos del préstec que, en el seu cas, sol·liciti la cooperativa, o a cobrir el cost de construcció de nous habitatges en previsió de l'extinció dels drets reals limitats que la cooperativa ostenti vers el sòl sobre el qual s'hagi construït de l'edificació.

c) Un cop extingit el cots financer previst a la lletra anterior, l'assemblea general pot acordar l'establiment d'un cànon periòdic, per fer front a les reparacions extraordinàries o a la possible construcció d'una nova edificació, especialment en previsió de l'extinció dels drets reals limitats que la cooperativa ostenti sobre el sòl, quan o en sigui propietària. Aquestes aportacions s'anotaran al compte individual de la persona sòcia i d'acord amb l'article 21 d'aquests estatuts, serà reemborsable al soci en cas de baixa.

31.3. Igualment les persones sòcies han de fer efectiva l'aportació de la part proporcional de les despeses de funcionament i de manteniment de l'edifici atribuïble a l'habitatge o local objecte de la cessió d'ús.

Article 32. Règim de transmissió de les aportacions a capital social

32.1. Les aportacions al capital social es poden transmetre, d'acord amb el següent procediment:

32.2. Les aportacions a capital social es per actes "inter vivos" es poden transmetre:

a) En el cas de les aportacions voluntàries admeses com a mecanisme de finançament addicional de la cooperativa, poden ser subscrietes pels socis de les diferents classes i es poden transmetre a un altre persona sòcia, prèvia comunicació per escrit al Consell Rector. Les aportacions tindran el mateix règim. Si s'han de convertir en qualsevol aportació obligatòria d'una persona sòcia d'habitatge es requereix la prèvia autorització per escrit del Consell Rector. En tot cas, la persona sòcia transmetent ha de conservar les aportacions obligatòries per a ser sòcia o demanar simultàniament la baixa. Si no ho fa, la baixa s'ha de qualificar com a no justificada.

b) No obstant el que s'ha establert a la lletra a) anterior, les persones sòcies d'habitatge poden transmetre les seves aportacions obligatòries (a capital i altres aportacions obligatòries), en els següents casos:

b.1) Quan una resolució judicial atribueixi l'ús de l'habitatge a un dels membres de la unitat de convivència, especialment en casos de separació -matrimonial o d'unió afectiva anàloga-, divorci o procediments sobre guarda i custòdia de menors o incapaços, les aportacions a capital es poden transmetre a la persona a la que la resolució judicial li adjudiqui l'ús de l'habitatge, sempre que aquesta persona adquireixi la condició de persona sòcia en el termini de dos mesos següents a la haver rebut la notificació de la resolució.

b.2) en el cas que la persona sòcia sol·liciti la baixa voluntària i simultàniament sol·liciti la transmissió a un membre de la unitat de convivència –comunicat a la cooperativa- amb almenys dos anys d'antiguitat com a tal i aquest membre reuneixi els requisits per a ser admès com a persona sòcia i en sol·liciti el seu ingrés conforme a l'article 18 d'aquests estatuts.

32.3. Les aportacions a capital social es per actes "mortis causa" es poden transmetre:

a) En el cas de les aportacions voluntàries admeses com a mecanisme de finançament addicional de la cooperativa, els hereus substitueixen el causant en la seva posició jurídica i se subroguen en els drets i les obligacions que tenia envers la cooperativa, sempre que tinguin la condició de persona sòcia o en demani el seu ingrés com a tal, en el termini dels sis mesos següents, sempre que compleixen els requisits respectivament previstos als estatuts per a les diferents classes de socis. Altrament els hereus poden demanar el reembors del capital, que s'haurà de fer immediatament en el cas d'adjudicar l'habitatge a una persona sòcia expectant, i a manca d'aquesta en el termini màxim de cinc (5) anys

comptadors des de la data en què ha estat comunicada al Consell Rector la defunció de la persona sòcia i, sempre que les hereus acreditin davant la Cooperativa el compliment de totes les exigències legals per a fer efectiva la successió.

b) Pel que fa a les aportacions obligatòries de les persones sòcies d'habitatge, els hereus poden optar entre sol·licitar, en el termini màxim de sis mesos d'ençà del fet causant, l'alta com a persona sòcia d'habitatge, si tenien la prèvia condició de membres de la unitat de convivència amb un any d'antiguitat i compleixen els requisits establerts en els presents estatuts per a ser persona sòcia usuària, o bé que els sigui liquidat el crèdit que representi el valor de les aportacions al capital del causant.

c) Pel que fa a les aportacions obligatòries de les persones sòcies de consum, els hereus poden optar entre sol·licitar, en el termini màxim de sis mesos d'ençà del fet causant, l'alta com a persona sòcia de consum, si tenien la prèvia condició de membres de la unitat de convivència amb un any d'antiguitat i compleixen els requisits establerts en els presents estatuts per a ser persona sòcia usuària, o bé que els sigui liquidat el crèdit que representi el valor de les aportacions al capital del causant.

d) Les aportacions regulades als apartats b) i c) anteriors s'han de valorar d'acord amb allò que disposa l'article 35 de la Llei de Cooperatives de Catalunya, no s'hi ha d'aplicar cap deducció i els han d'ésser reemborsades en un termini que no pot ésser superior al que es regula per als casos de baixa de les persones sòcies, amb dret a percebre interessos amb els mateixos límits i condicions de les persones sòcies, sempre que acreditin davant la cooperativa el compliment de totes les exigències legals per a fer efectiva la successió.

Article 33. Aplicació dels excedents

33.1. En la determinació dels excedents s'han de tenir en compte les normes generals, a més de les normes específiques previstes a l'article 124 de la Llei de cooperatives de Catalunya.

D'acord amb això, dels excedents comptabilitzats per a la determinació del resultat cooperatiu, un cop deduïdes les pèrdues de qualsevol naturalesa d'exercicis anteriors, i abans de la consideració de l'impost de societats, s'han de destinar, almenys, els percentatges següents:

- a) Al fons de reserva obligatori, amb la finalitat de contribuir a la consolidació econòmica de la cooperativa, s'ha de destinar, com a mínim, el 30% dels excedents nets.
- b) Al fons d'educació i promoció cooperativa cal destinar, com a mínim, el 10% dels excedents nets de cada exercici.
- c) El 50% dels excedents procedents de la regularització de balanços al fons de reserva obligatori. L'altra 50% s'ha d'aplicar, en un exercici, o més, segons el que acordi l'Assemblea General, a l'actualització del valor de les aportacions al capital social de les persones sòcies o a l'increment dels fons de reserva previstos en aquests estatuts, respectant les limitacions que, pel que fa a la disponibilitat, estableixi la normativa reguladora sobre actualització de balanços.

Tanmateix, quan la cooperativa tingui pèrdues per compensar, aquest resultat s'ha d'aplicar, en primer lloc, a compensar-les i s'ha de respectar, en tot cas, el que estableix l'article 82.2.a de la Llei de cooperatives.

El 100% dels excedents procedents de les plusvàlues obtingudes per l'alienació dels elements de l'immobilitzat material o de l'immobilitzat intangible, segons l'article 79.2.f de la Llei de cooperatives, al fons de reserva obligatori, amb la limitació del resultat cooperatiu procedent de les plusvàlues de l'exercici.

33.2. Dels beneficis extracooperatius, una vegada deduïdes les pèrdues de qualsevol naturalesa d'exercicis anteriors i abans de la consideració de l'impost sobre societats, s'ha de destinar almenys un 50% al fons de reserva obligatori.

33.3. La totalitat de la resta d'excedents, d'acord amb allò establert a l'article 144 de la Llei de Cooperatives de Catalunya, s'ha de destinar als fons de reserva voluntaris irrepartibles establerts en aquests estatuts o els que, si s'escau, acordi crear l'Assemblea General.

Article 34. Imputació de pèrdues

34.1. D'acord amb el que estableix l'article 82 de la Llei de cooperatives de Catalunya, no es poden considerar en cap cas pèrdues els increments de costos que es produeixin durant el procés de realització del projecte.

34.2. En la imputació de les pèrdues, cooperatives o extracooperatives, la cooperativa s'ha de regir pels criteris següents:

- a) Serà vàlid imputar les pèrdues a un compte especial per amortitzar-les amb càrrec a futurs resultats positius, dins el termini màxim que permeti la legislació tributària específica.
- b) Fins el 50% de les pèrdues es poden imputar al fons de reserva obligatori. Aquest percentatge es pot incrementar en el cas, i en la mateixa proporció, que s'hagi dotat el fons de reserva obligatori en un percentatge superior al mínim legalment establert.
- c) Totes les pèrdues es poden imputar als fons de reserva voluntaris.
- d) La quantia no compensada amb els fons obligatoris i voluntaris s'imputa a les persones sòcies en proporció a les operacions, els serveis o les activitats realitzats per cadascuna d'aquestes amb la cooperativa, tenint en compte el que estableix l'article 26.9 de la Llei de Cooperatives de Catalunya. Si aquests serveis o operacions fossin inferiors als que, com a mínim, està obligat a fer cada soci, de conformitat amb l'article 41.1.a de la Llei de Cooperatives de Catalunya, la imputació de les pèrdues s'ha de fer proporcionalment a l'activitat cooperativitzada mínima obligatòria.

34.3. Les pèrdues imputades a cada soci s'han de satisfer directament, dins l'exercici econòmic següent a l'exercici en què s'hagin produït, mitjançant deduccions en les aportacions al capital social.

34.4. Les pèrdues que, un cop passat el termini a què fa referència l'apartat a), quedin sense compensar han d'ésser satisfetes directament pel soci en el termini d'un mes fins al límit de les seves aportacions a capital, si no és que s'insta el concurs de la cooperativa o s'acorda l'increment d'aportacions socials, sens perjudici del que disposa l'article 82 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Article 35. Tancament de l'exercici

L'exercici econòmic de la Cooperativa queda tancat el 31 de desembre de cada any.

Article 36. Fons de reserva obligatori

36.1. El fons de reserva obligatori no es pot repartir entre les persones sòcies i està destinat a la consolidació, el desenvolupament i la garantia de la cooperativa.

El fons de reserva obligatori, que té una funció semblant a la d'un fons d'inversió, ha d'ésser emprat, principalment, per a finançar la promoció adjudicada a la cooperativa en règim d'ús, establerta a l'article 2 dels estatuts, sens perjudici d'altres finalitats a l'article 124 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

36.2. El fons de reserva obligatori és constituït, en general, per:

- a) L'aplicació dels excedents cooperatius i dels beneficis extracooperatius, d'acord amb el que disposen els articles 81 i 124 de la Llei de cooperatives, i l'article 32 d'aquests estatuts.
- b) Les deduccions sobre les aportacions obligatòries en el cas de baixa injustificada o expulsió de les persones sòcies.
- c) Les quotes d'ingrés o periòdiques, si n'hi hagués.

Article 37. Fons de reserva voluntari

Sens perjudici del fons regulat a l'article següent, i conforme allò previst a l'article 144 de la Llei de Cooperatives de Catalunya, es constituirà un fons de reserva voluntari irrepartible entre les persones sòcies, que s'haurà d'aplicar a cobrir les necessitats de finançament de la Cooperativa per a dur a terme les promocions d'habitatges en règim de cessió d'ús o per a la rehabilitació o edificació d'habitatges de la seva titularitat i, en general, per a consolidar els fons propis de la cooperativa, per garantir la consecució del seu objecte social. Igualment, es poden imputar a aquest fons totes les pèrdues produïdes, de conformitat amb allò previst a la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Article 38. Fons de solidaritat

Amb caràcter d'irrepartible entre les persones sòcies s'ha de constituir el fons de reserva voluntari de solidaritat destinat a permetre desenvolupar l'acció de suport mutu en el conjunt de l'activitat de la cooperativa. L'Assemblea General haurà d'acordar anualment el percentatge dels excedents que s'aplicaran d'acord amb l'article 32 dels estatuts.

El Fons de solidaritat es nodrirà, igualment, amb almenys el 15% de les subvencions que rebi la cooperativa.

El funcionament i l'aplicació d'aquest fons es regularà en el reglament de règim intern.

Article 39. Fons d'educació i promoció cooperativa

39.1. El fons d'educació i promoció cooperativa es destina a:

- a) La formació de les persones sòcies i dels treballadors i treballadores en els principis i les tècniques cooperatives, empresarials, econòmiques i professionals.
- b) La promoció de les relacions intercooperatives i la difusió del cooperativisme.
- c) L'atenció a objectius d'incidència social i de lluita contra l'exclusió social i, en particular, en matèria d'habitatge.
- d) El pagament de les quotes de la federació a la qual pertany, si s'escau, la Cooperativa.

39.2. La dotació del fons d'educació i promoció cooperatives pot ser aportada sota qualsevol títol, totalment o parcialment, a una federació de cooperatives, a cooperatives de segon grau i a entitats públiques o privades que tinguin per objecte la realització de fins propis d'aquesta reserva.

39.3. El fons d'educació i promoció cooperatives, que és irrepartible entre les persones sòcies i és inembargable, es constitueix amb:

- a) Els percentatges sobre els excedents cooperatius i els beneficis extracooperatius, d'acord amb els articles 81 i 124 de la Llei de cooperatives de Catalunya, i amb l'article 32 d'aquests estatuts.
- b) Les sancions de caràcter econòmic que, per via disciplinària, la cooperativa imposi als socis i sòcies.
- c) Les subvencions, les donacions i tota mena d'ajut rebut dels socis i sòcies o de terceres persones per al compliment dels fins propis d'aquest fons.

39.4. L'Assemblea General ha de fixar les línies bàsiques d'aplicació del fons d'educació i promoció cooperativa, les dotacions del qual han de figurar en el passiu del balanç separatament d'altres partides.

CAPÍTOL IV. ORGANITZACIÓ, GESTIÓ, GOVERN REPRESENTACIÓ DE LA COOPERATIVA

Article 40. Competències i tipus d'assemblees. Convocatòria de l'Assemblea General ordinària i extraordinària

40.1. L'Assemblea General de la cooperativa és l'òrgan d'expressió de la voluntat social i els seus acords són obligatoris per a totes les persones sòcies. Els seus acords són obligatoris per a totes les persones sòcies, fins i tot les dissidents i les que no han assistit a la reunió que els ha adoptat, llevat que, per decisió administrativa o judicial, se n'hagi acordat la suspensió o la invalidesa.

40.2. L'assemblea general pot debatre i decidir sobre qualsevol matèria de la cooperativa que li hagi estat atribuïda expressament per la Llei o pels estatuts socials. En tot cas, el seu acord és necessari en els actes següents:

- a) L'examen de la gestió social i l'aprovació dels comptes anuals, de l'informe de gestió i de l'aplicació dels resultats.
- b) El nomenament i la revocació dels membres dels òrgans socials i dels auditors de comptes, dels quantia de llurs retribucions, si hi tenen dret
- c) La modificació dels estatuts i l'aprovació o la modificació, si s'escau, dels reglaments de règim intern de la cooperativa.
- d) La transformació obligatòria de les aportacions amb dret de reemborsament en cas de baixa, si es tracta d'aportacions el reemborsament de les quals pot ésser refusat incondicionalment pel consell rector, o la transformació inversa; l'aprovació de noves aportacions obligatòries; l'admissió d'aportacions dels socis col·laboradors; l'actualització del valor de les aportacions al capital social; la fixació de les aportacions dels nous socis; l'establiment de quotes d'ingrés o periòdiques, i la base per a determinar l'interès que s'ha d'abonar per les aportacions al capital social.
- e) L'emissió d'obligacions, títols participatius o altres formes de finançament mitjançant emissions de valors negociables.
- f) La fusió, l'escissió, la transformació, la dissolució i la reactivació de la cooperativa.
- g) La creació i la dissolució de fases o seccions.
- h) L'exercici de l'acció de responsabilitat contra els membres del consell rector, els auditors de comptes i els liquidadors.
- i) Tota decisió que, segons els estatuts, impliqui una modificació substancial de l'estructura econòmica, social, organitzativa o funcional de la cooperativa.
- j) La resta d'actes en què així ho indiqui una norma legal o estatutària.

Sens perjudici del que precedeix, serà preceptiu l'acord favorable, amb la majoria que s'escaigui, dels socis de la classe respectiva per poder adoptar acords sobre les matèries següents:

a) Matèries que afecten exclusivament a les persones sòcies d'habitatge:

- Les decisions sobre la qualitat, les condicions i altres aspectes relatius a la construcció de les edificacions sobre les quals s'ha de constituir el dret d'ús
- El règim jurídic del dret d'ús dels habitatges, locals i altres dependències susceptibles d'aprofitament privatiu
- Adquisició de la propietat o constitució de qualsevol altre dret sobre sòls o immobles que hagin de formar part del patrimoni de la cooperativa.

- Concertació de tota mena d'auxilis i ajudes econòmiques públiques i privades, subscripció d'assegurances de crèdit i caució, fiances de tercers, avals públics o privats, préstecs amb o sense garantia hipotecària sobre la propietat o drets constituïts sobre l'edifici d'habitatges cooperatius, i acceptació de donacions públiques i privades.
- El règim de les aportacions inicials, les aportacions obligatòries per finançar l'edificació, el cànon i altres aportacions periòdiques per al sosteniment de l'edificació, i qualsevol altra aportació obligatòria per als socis d'habitatge, així com l'establiment de quotes d'ingrés o periòdiques.
- La possibilitat d'aprovar el contracte tipus d'adjudicació del dret d'ús dels habitatges cooperatius, així com l'establiment de noves condicions d'atribució a les persones sòcies del dret d'ús
- Acordar obres de conservació, manteniment i de millora de les edificacions
- Aprovar o modificar especificitats del reglament de règim intern que afectin a les persones sòcies destinatàries del dret d'ús i de les UEC.

b) Matèries que afecten exclusivament a les persones sòcies consumidores i usuàries:

- La decisió sobre els proveïdors de bens i serveis per a la cooperativa, així com el negociat de les seves condicions

40.3. L'Assemblea General, ordinària o extraordinària, ha de ser convocada pel Consell Rector mitjançant un anunci al domicili social i, a més, mitjançant un escrit a cadascun de les sòcies i socis, que també es pot fer per mitjans telemàtics. La notificació s'ha de fer amb una antelació mínima de 15 dies i màxima de 30 respecte a la data de celebració.

La convocatòria d'Assemblea General, tant la que s'anuncii al domicili social com la notificada a cadascuna de les persones sòcies, ha d'expressar amb claredat els punts següents: ordre del dia; lloc, dia i hora de la reunió; primera i segona convocatòria.

L'Assemblea General ordinària s'ha de reunir necessàriament una vegada a l'any, dins els sis mesos següents al tancament de l'exercici econòmic.

El Consell Rector pot convocar una Assemblea General extraordinària sempre que ho consideri convenient per als interessos de la Cooperativa. Igualment, l'ha de convocar quan ho sol·liciti la Intervenció de Comptes o bé un grup de sòcies i socis que representi, com a mínim, el 10% de tots els vots socials.

Si el Consell Rector no convoca l'Assemblea General, en sessió ordinària o extraordinària, en els casos en què és obligatori fer-ho, qualsevol sòcia o soci pot presentar una sol·licitud de convocatòria a l'òrgan judicial competent per raó del domicili social de la Cooperativa, en els termes establerts a l'article 45 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

En el seu sí es pot debatre i decidir sobre qualsevol matèria de la cooperativa que no hagi estat atribuïda expressament a un altre òrgan social.

Article 41. Adopció d'acords

L'Assemblea General adopta els acords per majoria simple dels vots socials presents i representats. Per excepció de l'anterior, l'Assemblea General adopta els acords amb el vot favorable de les dues terceres parts dels vots socials assistents en els casos següents:

- Fusió, escissió, dissolució i transformació de la societat cooperativa.
- Emissió d'obligacions i títols participatius.
- Exigència de noves aportacions obligatòries al capital social.
- Qualsevol acord que impliqui una modificació dels estatuts socials.

L'acció de responsabilitat contra els membres del Consell Rector i la revocació d'algun càrrec social requereixen votació secreta i la majoria favorable de la meitat més un dels vots dels assistents, si constava a l'ordre del dia de la convocatòria, o la majoria de la meitat més un dels vots socials, si no hi constava.

Els assumptes que s'han de tractar en l'Assemblea no poden ser altres que els fixats prèviament a l'ordre del dia. Se n'exceptuen les qüestions següents:

- Convocatòria d'una nova Assemblea General.
- Realització de la censura de comptes per part de membres de la cooperativa o d'una persona externa.
- Exercici de l'acció de responsabilitat contra els membres del Consell Rector o la revocació d'algun càrrec social.

Quant a la ratificació de les sancions que hagin estat objecte de recurs, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 36 de la Llei de cooperatives catalana.

Article 42.- Assemblees preparatòries i dret de vot

4.1. Assemblees preparatòries

D'acord amb l'article 50 de la Llei de cooperatives de Catalunya, atesa la diversificació de les activitats cooperativitzades i la possibilitat d'actuar per fases prevista en els presents estatuts, les atribucions de l'assemblea general s'exerceixen mitjançant una assemblea de segon grau, a la qual han d'assistir els delegats designats en les assemblees preparatòries o de fase. Per tant, totes les assemblees generals han d'anar precedides d'assemblees preparatòries de persones sòcies d'habitatge, de consum, col·laboradores i expectants, que tinguin aquesta condició en el moment de la convocatòria de l'assemblea, sempre que la persona sòcia continuï com a tal en el moment de la seva celebració.

El Consell Rector ha d'establir anualment el nombre d'assemblees preparatòries que s'han de celebrar, tenint en compte que, com a mínim, s'ha de celebrar una assemblea preparatòria per a cada classe de persones sòcies, adscrivint a cada assemblea als socis de la classe corresponent, celebrant almenys una assemblea preparatòria de persones sòcies consumidores i usuàries, una de sòcies col·laboradores, una de sòcies expectants i almenys una per a les sòcies d'habitatge. Si s'han constituït diferents fases, hi haurà una assemblea preparatòria per a cada fase. No obstant, mentre el nombre total de persones sòcies de la Cooperativa sigui igual o inferior a, totes elles poden assistir a l'assemblea general, però el valor dels vots de cada col·lectiu s'ha de correspondre amb el previst a l'apartat següent.

A les assemblees preparatòries s'ha de tractar el mateix ordre del dia projectat per a l'Assemblea General, a més de l'elecció de les persones sòcies delegades i s'han de celebrar en l'espai de temps que va des del dia de la seva convocatòria i fins al dia abans de la celebració de l'Assemblea General.

Les assemblees preparatòries que han de precedir cada assemblea general, han d'ésser presidides per una persona membre del consell rector, la qual n'ha de dirigir les reunions i ha d'informar l'assemblea de les qüestions a tractar i ha d'actuar com a Secretari el del Consell Rector o un soci al qual aquest òrgan designi.

Les Assemblees Preparatòries s'han de celebrar en l'espai de temps que va des del dia de la seva convocatòria i fins el dia abans de la celebració de l'Assemblea General.

Les persones sòcies presents a les assemblees preparatòries han de designar els delegats que els han de representar a la propera assemblea general que se celebri, entre persones que han de ser sòcies de la cooperativa i haver assistit a les assemblees preparatòries respectives.

Els delegats han de ser persones físiques, que tinguin la condició de sòcies, adscrites a la circumscripció de l'assemblea preparatòria respectiva, a la celebració de la qual han d'haver assistit.

42.2.- Del dret de vot i el dret de representació

A les assemblees preparatòries cada persona sòcia té dret a un vot. Aquest dret es pot exercir per mitjà d'un representant.

La representació ha d'ésser escrita i expressa per a una sessió concreta; l'admissió la fa la presidència de l'Assemblea General al començament de la sessió. No serà necessària l'admissió de la representació quan aquesta s'atorgui al cònjuge, ascendents, descendents, germans o als altres membres de la UEC.

A les assemblees preparatòries les persones sòcies han escollir als delegats que els representin a l'assemblea general, proporcionalment al nombre de persones sòcies de cada classe adscrits a l'assemblea preparatòria o, en el cas dels socis d'habitatge, de cada fase, si se n'han constituït.

Cada persona sòcia delegada tindrà un vot a l'assemblea general, amb les següents limitacions:

- El valor del vots dels delgats de les persones sòcies col·laboradores tenen el límit del 10% del total dels vots socials. No obstant, el vot conjunt dels vots totals dels delegats de les persones sòcies col·laboradores no podrà ésser superior al 10% del total dels vots computables per a cada votació, dels vots totals de l'Assemblea General.
- El valor total dels vots dels delegats de les persones sòcies expectants tenen dret de vot a l'Assemblea General, amb el límit del 5% del total dels vots socials. No obstant, el vot conjunt de les persones sòcies expectants no podrà ésser superior al 5% del total dels vots computables per a cada votació, dels vots totals de l'Assemblea General, incloent els vots de les persones sòcies col·laboradores.
- La resta dels vots socials correspondrà als delegats de les persones sòcies d'habitatge.

Article 43. El Consell Rector

El Consell Rector és l'òrgan de representació i govern de la societat. És competent per establir les directrius generals d'actuació, amb subordinació a la política fixada per l'Assemblea General.

La Presidència de la Cooperativa té atribuïda, en nom del Consell Rector, la representació de la Societat Cooperativa i la presidència dels seus òrgans.

El Consell Rector de la Cooperativa tindrà àmplies facultats per dur-ne a terme l'administració.

Article 44. Composició del Consell Rector

El Consell Rector es compon per un mínim de (....) membres i un màxim de (....) membres, escollits tots ells entre les persones sòcies de la cooperativa en votació secreta per l'Assemblea General. Els suplents seran d'un mínim de i un màxim de

Els càrrecs són els següents: Presidència, Vicepresidència, Secretaria i Vocalies. La seva distribució correspon al Consell Rector. Aquests càrrecs han de ser exercits per persones diferents. La distribució dels càrrecs correspon al propi Consell Rector.

Atès que, d'acord amb l'article 55.3. de la Llei de cooperatives Catalunya, la cooperativa du a terme diferents activitats, es pot organitzar per fases, i disposa de diferents classes de socis, la composició del consell haurà de reflectir aquesta diversitat, tenint en compte que les persones sòcies col·laboradores tenen dret a formar part del Consell Rector amb les limitacions establertes a la Llei de cooperatives de Catalunya i en aquests estatuts. En tot, correspon ocupar la Presidència a una persona sòcia d'habitatge. No poden formar part del Consell Rector les persones sòcies expectants.

Article 45. Durada, renovació, obligatorietat i gratuïtat del càrrec de membre del Consell Rector

El càrrec de membre del Consell Rector té una durada de quatre anys i poden ésser reelegits consecutivament una sola vegada, llevat que l'Assemblea General en decideixi la reelecció per més períodes.

L'exercici del càrrec de membre del Consell Rector és obligatori, llevat de reelecció o d'una altra causa justa, i no dóna dret a retribució. No obstant això, les despeses i els perjudicis que ocasioni l'exercici d'aquest càrrec han de ser compensats per la Cooperativa en els termes que estableixi l'Assemblea General.

Article 46. Funcionament del Consell Rector

El Consell Rector es reunirà amb caràcter ordinari, prèvia convocatòria, un cop cada tres mesos, com a mínim, i en sessió extraordinària tants cops més com sigui convocat per la seva Presidència a iniciativa pròpia o a petició de qualsevol dels seus membres.

El Consell Rector quedarà vàlidament constituït quan concorrin a la reunió almenys la meitat més un dels seus membres, serà possible la representació d'un membre per un altre. Els acords s'adoptaran per majoria absoluta de vots dels consellers presents o representats. El vot del president dirimirà els empats. S'admet que un membre del Consell Rector en representi un altre.

Article 47. Presidència, Vicepresidència i Secretaria

47.1. La Presidència del Consell Rector, que ho és alhora de la Cooperativa, presideix les reunions dels òrgans socials amb les facultats pròpies del càrrec. Les facultats que li són pròpies són:

- a) Ostentar la representació legal de la Cooperativa i actuar en nom de la Societat davant de terceres persones.
- b) Vetllar per l'execució dels acords del Consell Rector.
- c) Portar la signatura social i visar **actes i certificacions**.

47.2. A la Secretaria li corresponen les següents facultats:

- a) Portar i custodiar els llibres de Registre de persones sòcies i d'Aportacions Socials, així com les actes de l'Assemblea General i el Consell Rector.
- b) Lliurar certificacions autoritzades amb la signatura de la Presidència, amb referències als llibres i documents socials.
- c) Fer les notificacions que es desprenguin dels acords adoptats a l'Assemblea General i al Consell Rector.

47.3. A la Vicepresidència li corresponen substituir a la Presidència en cas d'absència o impossibilitat ocasional, auxiliar-lo en l'exercici de les seves funcions i assumir aquelles pròpies que la Presidència pugui encomanar-li.

Article 48. Delegació de facultats del Consell Rector

El Consell Rector pot delegar les facultats referides al tràfic empresarial ordinari de la Cooperativa en un dels seus membres, en més d'un, en comissions delegades sorgides del mateix o en una figura de Coordinació, requerint aquesta delegació el vot favorable del dues tercers parts dels membres del Consell Rector. En tot cas, el Consell Rector conservarà les facultats de:

- a) Fixar les directrius generals d'actuació en la gestió de la Cooperativa, en relació a la política establerta per l'Assemblea General.
- b) Controlar de manera permanent i directa la gestió empresarial que ha estat delegada.
- c) Presentar a l'Assemblea General una memòria explicativa de la gestió, l'estat de comptes i la proposta d'aplicació de resultats.
- d) Autoritzar la prestació d'avalis o fiances en favor d'altres persones.

Article 49. Organització funcional interna

La organització funcional interna de la Cooperativa es fixarà mitjançant un reglament de règim intern, que haurà de ser aprovat per l'Assemblea General, i del qual se n'haurà de garantir que cada persona sòcia en posseeixi una còpia.

CAPÍTOL V. MODIFICACIÓ DELS ESTATUTS, FUSIÓ, ESCISSIÓ, TRANSFORMACIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 50. Modificació dels Estatuts Socials

L'Assemblea General adoptarà els acords per la modificació dels estatuts socials amb una majoria de dos terços dels vots presents i representats.

Article 51. Fusió de la Cooperativa

La fusió amb una o més cooperatives només es podrà dur a terme si els objectes socials de les societats no només no són incompatibles sinó que es troben en sintonia. L'acord de fusió haurà de ser adoptat per les Assemblees Generals de cadascuna de les cooperatives que hi participin, d'acord amb el projecte de fusió. Aquest acord haurà de ser pres amb un mínim de les dues tercers parts dels vots presents i representats.

Una vegada adoptat l'acord de fusió, s'haurà de publicar al DOGC i a un diari de gran difusió en el territori on tinguin el domicili social cadascuna de les cooperatives participants en la fusió.

Pel que fa al procediment, els requisits i els efectes de la fusió, es regiran per allò establert a la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Article 52. Escissió de la Cooperativa

La fusió pot implicar, si és el cas, la dissolució sense liquidació de la Cooperativa, amb la divisió prèvia de tot el seu patrimoni, o d'una part d'aquest, en dues parts o més, cadascuna de les quals s'ha de traspasar en bloc a entitats de nova creació o haurà de ser absorbida per altres entitats ja existents.

Una Cooperativa també pot cedir el seu patrimoni sense dissolució ni liquidació, traspassant en bloc una o més parts a altres entitats no cooperatives, casos en els quals s'aplicarà la Llei.

Article 53. Dissolució i liquidació

La dissolució de la Cooperativa s'haurà d'aprovar per l'Assemblea General, amb el vot favorable de dues tercers parts dels assistents, presents i representats.

Són causes de dissolució de la Cooperativa:

- a) La finalització de l'objecte social o la impossibilitat de realitzar-lo.
- b) La voluntat de les persones sòcies.
- c) La reducció del nombre de sòcies i socis per sota del mínim legalment necessari per constituir la Cooperativa, si es manté durant més d'un any.
- d) La reducció del capital social per sota del mínim legalment establert a la Llei o en aquests estatuts, si es manté durant més de 6 mesos.
- e) La fusió i l'escissió a què fa referència la Llei.
- f) L'obertura de la fase de liquidació en el concurs de la societat, d'acord amb la legislació específica concursal.
- g) Qualsevol altra causa establerta a la Llei.

Article 54. Nomenament dels liquidadors

L'Assemblea que acordi la dissolució de la Cooperativa haurà de nomenar els liquidadors, en número senar, preferentment entre les persones sòcies. Si ningú vol acceptar el càrrec, s'ha de procedir al nomenament de persones físiques o jurídiques que no siguin sòcies.

Si l'Assemblea no nomena liquidadors, els membres del Consell Rector adquireixen automàticament aquesta condició.

En el període de liquidació s'han de seguir complint les disposicions legals i estatutàries aplicables al règim de les Assemblees Generals. Els liquidadors nomenats han de donar informes de la liquidació i el balanç corresponent perquè l'Assemblea General els aprovi, i estan sotmesos al mateix règim de responsabilitat que la Llei estableixi per al Consell Rector.

Són competències dels liquidadors:

- a) Subscriure, juntament amb el Consell Rector, l'inventari i el balanç de la Cooperativa en el moment d'iniciar les seves funcions, referits al dia que s'inicia la liquidació.
- b) Portar i custodiar els llibres i la correspondència de la societat i vetllar per la integritat del seu patrimoni.
- c) Dur a terme les operacions comercials pendents i totes les que siguin necessàries per fer efectiva la liquidació de la Cooperativa.
- d) Alienar els bens socials.
- e) Reclamar i percebre els crèdits i els dividendes passius a l'inici de la liquidació.
- f) Concertar les transaccions i els compromisos que convinguin als interessos de la liquidació.
- g) Pagar als creditors i a les sòcies i socis, d'acord amb allò establert per la Llei.
- h) Representar a la Cooperativa pel compliment de les finalitats esmentades en aquest article.

En tot cas, els liquidadors han de respectar les competències de l'Assemblea General establertes per la Llei i, pel que fa a la seva gestió, estan sotmesos al control i fiscalització de l'Assemblea General.

CAPÍTOL V. COMPROMÍS DE PARTICIPACIÓ INTERCOOPERATIVA I DE FOMENT DE LA FORMACIÓ. RETRIBUCIONS

Article 55. Criteris per determinar el compromís de participació intercooperativa i de foment de la formació.

S'ha de treballar preferentment mitjançant organitzacions cooperatives amb les entitats públiques o privades compromeses amb les finalitats i l'objecte de la cooperativa enumerades a l'article 2 d'aquests estatuts. La cooperativa, en el seu cas, podrà integrar-se a la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya o d'altres associacions, sens perjudici del que es preveu a l'article 155.3 de la Llei de cooperatives de Catalunya.

Article 56. Retribucions

Les retribucions del personal que treballi per compte d'altri no poden superar el 150% de les retribucions que, en funció de l'activitat i categoria professional, estableixi el conveni col·lectiu aplicable al personal assalariat del sector i de la zona corresponent.

