



REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR DE GECOPI



TITULO I NATURALEZA Y OBJETIVO

Artículo 1.- El presente Reglamento de Régimen Interior tiene por objeto desarrollar todo lo referente a la organización, fines específicos y funcionamiento de la Asociación de Empresas Gestoras de Cooperativas y Proyectos Inmobiliarios (GECOPI), de acuerdo con los Estatutos vigentes que tendrán siempre el carácter de norma prioritaria.

Por consiguiente la finalidad inmediata de este Reglamento es completar determinados aspectos ya definidos con carácter general en los Estatutos y establecer normas complementarias que por su especial naturaleza procedimental no tengan cabida en ellos.

TITULO II FINES DE LA ASOCIACIÓN. OBJETIVOS Y PRINCIPALES LÍNEAS DE ACTUACIÓN

Artículo 2.- Entre los fines de Gecopi, de conformidad con lo establecido en el artículo 7 de los vigentes Estatutos, está la representación y defensa de los intereses profesionales de sus asociados, en el ámbito de su actividad empresarial, especialmente ante las Administraciones Públicas, y par el cumplimiento de dicho fin esencial, Gecopi se establecen los siguientes objetivos:

- a) Impulsar la promoción de viviendas a través de cooperativas y comunidades de viviendas con una gestión profesionalizada.
- b) Defender los intereses profesionales de las empresas asociadas ante las administraciones públicas y ante la opinión pública, en general.



- c) Desarrollar acciones que mejoren la gestión y los servicios que las empresas asociadas ofrecen a las cooperativas y comunidades de viviendas.
- d) Velar por el correcto ejercicio de la actividad empresarial de sus asociados, que se ajuste a unos estándares de calidad necesarios para el buen fin de la promoción de las viviendas
- e) Propiciar espacios de encuentro, participación e intercambio entre los asociados, que posibiliten la trasmisión de necesidades, planteamientos e iniciativas.

Para ello la asociación realizará, entre otras, las siguientes acciones y actuaciones:

- ✓ Colaborar con los órganos de la Administración, organismos autónomos y cualesquiera otras entidades de carácter público o privado en los temas que afecten a esta actividad y muy especialmente en el estudio, preparación y desarrollo de la política de urbanismo, suelo y vivienda.
- ✓ Elaborar, por medios propios o por mediación de terceros, dictámenes, estudios, estadísticas y, en general, mantener servicios de información, documentación, asesoría y gestión en aspectos relacionados con la promoción de viviendas en general y mediante cooperativas y comunidades de viviendas, en particular, tanto para el servicio y uso de los asociados, como de externos con los que se establezcan procesos de colaboración.
- ✓ Desarrollar actividades formativas que permitan aumentar la calidad de los servicios prestados y de la cualificación profesional de los trabajadores y colaboradores de las empresas gestoras asociadas.



- ✓ Editar publicaciones, periódicas o no, relativas a la problemática del sector inmobiliario y del cooperativismo de viviendas.
- ✓ Establecer convenios y acuerdos con empresas, sectores o asociaciones profesionales que permitan mejorar los servicios o las condiciones económicas que reciben las empresas asociadas.
- ✓ Desarrollar estrategias de comunicación comunes que pongan en valor la actividad profesional de las empresas asociadas ante los posibles clientes, las administraciones públicas y la opinión pública en general.
- ✓ Participar en la ordenación y perfeccionamiento de la concurrencia de mercado para evitar la competencia desleal, asumiendo incluso en instancia previa el arbitraje cuando proceda y sea requerido para ello.
- ✓ Participar en encuentros, cursos, foros, ferias profesionales para difundir la gestión profesional de cooperativas y comunidades de viviendas.
- ✓ Potenciar el cumplimiento del Código Deontológico y las Normas de Buenas Prácticas de Gecopi.



TITULO III DE LOS ASOCIADOS

Artículo 3.- De conformidad con lo establecido en el artículo 8 y siguientes de los vigentes Estatutos de Gecopi, podrán pertenecer a la misma, aquellas empresas cuya actividad habitual consista en la gestión, asesoría y administración de Cooperativas, Comunidades de Viviendas y Proyectos Inmobiliarios, que lleven a cabo la ordenación del suelo, para ordenarlo, urbanizarlo y edificarlo en la medida necesaria y proceder a la construcción sobre el mismo para sus propios socios.

A los efectos de admisión como miembros de GECOPI, se considerarán también empresarios gestores aquellos que aunque no lo sean específicamente de cooperativas y comunidades, presten sus servicios a otras sociedades inmobiliarias, así como, las empresas públicas de vivienda y suelo, promotores de vivienda social en alquiler, fundaciones y mutualidades que desarrollen su actividad en la promoción de inmuebles para sus clientes, asociados o mutualistas, empresas gestoras de programas de rehabilitación de viviendas sociales y profesionales libres de la gestión inmobiliaria.

También podrán ser miembros de Gecopi aquellas personas físicas que desarrollen su actividad profesional en la gestión de cooperativas y comunidades de propietarios y otros proyectos inmobiliarios, que cuenten con estructura empresarial suficiente para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Los miembros de Gecopi serán a su vez miembros de pleno derecho de las Federaciones territoriales donde desarrollen o pretendan desarrollar parte de su actividad en el ámbito de la Comunidad Autónoma respectiva.



Cada empresa Asociada a Gecopi tendrá asignados sus votos en la Federación correspondiente a la Comunidad Autónoma donde declare su sede social y donde solicite le sean adscritas las viviendas, votos y cuotas al inicio de cada año, comunicando las variaciones que se puedan producir al Secretario General de Gecopi, que al menos una vez año actualizará los datos sobre la actividad de cada empresa asociada.

En el supuesto que la Empresa Asociada tenga sedes territoriales o delegaciones en otras Comunidades Autónomas distinta a la declarada como sede social, serán informadas y convocadas a las reuniones de las distintas Federaciones o Secciones, pudiendo intervenir en las mismas con voz pero sin voto.

Artículo 4.- Solicitud de Inscripción.- La solicitud de inscripción deberá formularse por las empresas individuales o entidades jurídicas interesadas, mediante escrito dirigido al Presidente de la Asociación, al que deberá acompañar la documentación que acredite el cumplimiento de los extremos referidos en el artículo 8 y siguientes de los vigentes Estatutos de Gecopi.

A dicha solicitud deberá acompañar la documentación que se relata en el artículo 13 de los vigentes Estatutos, y la Junta Directiva deberá resolver la solicitud en el plazo máximo de un mes.

Artículo 5.- Procedimiento de admisión.- La Junta examinará la documentación presentada por el aspirante, comprobará su validez y suficiencia y decidirá sin ulterior recurso sobre la admisión del mismo, dando cuenta de su decisión a la Asamblea.

Cuando la decisión sea positiva, la Junta Directiva expedirá el título que acredite la condición de asociado, en el que constarán los datos exigidos legalmente.



Artículo 6.- Los asociados estarán obligados a suministrar a Gecopi, cuando se les solicite, los datos de los medios técnicos y humanos de que dispone, así como, el nombre, número y localización de las cooperativas, comunidades y demás promociones que esté gestionando.

Artículo 7.- Pérdida de la condición de asociado.- La condición de asociado se perderá por los motivos señalados en el artículo 14 de los vigentes Estatutos de Gecopi.

Producida la separación voluntaria por solicitud de baja del interesado, éste no podrá solicitar de nuevo su ingreso hasta transcurrido al menos un año de su separación, procediéndose en este caso de la misma forma que si se tratase de una nueva inscripción.

Si la pérdida de la condición de asociado tiene por causa el impago de las cuotas ordinarias o extraordinarias que le correspondan, para solicitar de nuevo el ingreso, además de cumplir los requisitos señalados estatutariamente, habrá de hacer efectivos los pagos pendientes con la Asociación, así como, las cuotas correspondientes al año en que se solicite el reingreso.

Artículo 8.- Procedimiento a seguir en los casos de pérdida de la condición de asociado por expulsión.

En el caso de expulsión, por alguno de los cinco supuestos establecidos en el artículo 14 de los vigentes Estatutos, el Comité Deontológico iniciará la tramitación del oportuno expediente, actuando como instructor del mismo el Secretario General de Gecopi.



El instructor pondrá en conocimiento de la empresa afectada la iniciación del expediente y los cargos que se le hacen, dándole un plazo de 15 días para que se presente escrito de descargo y aporte la documentación que juzgue oportuna, sin perjuicio de las diligencias que practique el instructor.

En todo caso, la Junta Directiva resolverá, previa propuesta del instructor, en el plazo de un mes desde la propuesta del Instructor, dando cuenta oportunamente su resolución al afectado y a la Asamblea General.

Si la resolución de la Junta Directiva dispone la expulsión de la empresa gestora de la Asociación, esta deberá ratificarse por la Asamblea General con arreglo a lo dispuesto en el artículo 14 de los vigentes Estatutos de Gecopi. En este supuesto no cabrá por parte del asociado ulterior recurso y la baja se considerará definitiva a todos los efectos.

Artículo 9.- Las empresas asociadas que pertenezcan a órganos de Gobierno de otras Asociaciones o Entidades del Sector Inmobiliario deberán comunicarlo a la Junta Directiva, para evitar la posible doble representación de la misma empresa en debates, reuniones, congresos, salones inmobiliarios y actos institucionales en los que esté representada GECOPI y la otra Asociación a la que también pertenece el mismo asociado.



TITULO IV DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y GOBIERNO

CAPITULO 1 DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 10.- Como órgano soberano de deliberación y decisión, la Asamblea General estará constituida por la totalidad de los asociados y tendrá las facultades establecidas estatutariamente, siendo preceptivo el que los asociados estén al corriente de sus obligaciones.

La convocatoria y quórum de la Asamblea General se regirán por lo establecido en el artículo 26 y 27 de los vigentes Estatutos de Gecopi.

Se convocará con quince días naturales de antelación como mínimo, salvo en los casos de urgencia, por acuerdo expreso de la Junta Directiva.

Dicha convocatoria, que señalará necesariamente el Orden del Día, se realizará por comunicación individualizada a cada una de las empresas asociadas.

En los casos de urgencia podrá convocarse por telegrama, debiendo en todo caso mediar un plazo de setenta y dos horas antes de la celebración de dicha Asamblea.

Artículo 11.- Cada asociado, como mínimo, tendrá derecho a un voto.



Corresponderá además a cada empresa asociada uno o más votos en función de la cuota de sostenimiento asignada a cada una, y de lo establecido en el apartado 2) del artículo 29 de los vigentes Estatutos de Gecopi.

En el caso que la empresa asociada gestione otro proyecto inmobiliario, se aplicará la reconversión de cada 100 m² el equivalente a 1 vivienda, con el mismo baremo y en las mismas condiciones que lo que determina el citado artículo 29 de los vigentes Estatutos.

En el supuesto que la empresa no tuviese viviendas o proyectos inmobiliarios en desarrollo durante un ejercicio se aplicará la cuota de 500 € y 0 votos, manteniendo los derechos y deberes como empresa asociada. Si transcurrido un período máximo de tres años, ésta continuase sin actividad empresarial causará baja automática en la Asociación.

En los Presupuestos de Ingresos y Gastos que anualmente apruebe la Junta Directiva, deberá figurar la cuota asignada a cada uno de los siete tramos que establece el artículo 29 de los vigentes Estatutos, que será satisfecho por cada Empresa Asociada mediante un recibo anual domiciliado en la cuenta corriente que determine la empresa asociada..

Artículo 12.- La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará constituida de pleno derecho, en primera convocatoria si se encuentran presentes o representados la mitad más uno de los asociados, y en segunda convocatoria, pasada media hora de la primera, cualquiera que sea el número de asistentes.



No obstante, cuando la Asamblea General haya de adoptar acuerdos sobre aprobación o reforma de los Estatutos o disolución de la Asociación, quedará validamente constituida cuando concurren, presentes o representados, en primera convocatoria dos tercios de los asociados y la mitad más uno de los mismos, en segunda.

En todos los casos, los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos presentes y representados en la Asamblea, computados en la forma que establece el artículo 27 y 29 de los vigentes Estatutos. Los votos en blanco y las abstenciones no serán computados.

La representación únicamente podrá conferirse a favor de otro asociado.

Todos los acuerdos se harán constar en acta, que levantará el Secretario General y autorizará con su visto bueno el Presidente de la Asociación.

Será Secretario de la Asamblea el Secretario General, quien podrá certificar los acuerdos validamente adoptados con el visto bueno del Presidente.

Artículo 13.- El ejercicio del derecho a voto quedará en suspenso en, tanto que la empresa asociada no acredite estar al corriente en el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias que resultaron exigibles en la fecha de celebración de la Asamblea.

Artículo 14.- La Junta Directiva podrá constituir en las Comunidades Autónomas, donde no exista Federación Territorial, Secciones Territoriales con las empresas asociadas que desarrollen actividad en la correspondiente comunidad, nombrando un representante de la Sección, previa consulta a las citadas empresas, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 de los vigentes Estatutos.



CAPITULO II DE LA JUNTA DIRECTIVA

Artículo 15.- La Junta Directiva, como órgano ejecutivo de la Asociación, tendrá la competencia y facultades establecidas estatutariamente.

La Junta Directiva designará de su seno los cargos de uno o varios Vicepresidentes y Tesorero y nombrará los Presidentes Delegados de las Comisiones asesoras. Estos últimos cargos podrán ser ostentados por cualquier asociado.

Conforme a lo previsto estatutariamente, la Secretaría de la Junta Directiva estará a cargo del Secretario General de la Asociación, que se integrará en aquella con voz y sin voto. Para el caso de que no existiera Secretario General, será Secretario el vocal designado al efecto.

La Junta Directiva es el órgano ejecutivo de la Asociación y estará integrada por los cargos que determina el artículo 32 de los Estatutos, y los miembros del Comité Deontológico, que formarán parte de la misma con voz y voto.

En el plazo de tres meses desde la constitución del Comité Deontológico, éste elaborará propuesta de Reglamento de Funcionamiento del mismo, para su aprobación por la Junta Directiva, de conformidad con lo establecido en los vigentes Estatutos, Reglamento de Régimen Interior y Código Deontológico.



La Junta designará en su seno a uno o varios Vicepresidentes y un Tesorero. De elegir varios Vicepresidentes, uno de ellos, el Vicepresidente primero asumirá las funciones que los Estatutos y el Reglamento de Régimen Interno determinan para los casos de sustitución del Presidente.

Artículo 16.- La Junta Directiva se reunirá al menos seis veces al año y siempre que lo determine el Presidente o lo solicite un tercio de sus miembros.

Para que resulte válida la reunión, en primera convocatoria, se precisará la asistencia de la mitad más uno de sus componentes. En segunda convocatoria, media hora después de la primera, bastará que concurren cinco miembros de la misma. En ambos casos será necesaria la presencia del Presidente o del Vicepresidente primero y del Secretario General o persona que lo sustituya.

Artículo 17.- Cada miembro de la Junta tiene derecho a un voto. Los acuerdos de la Junta Directiva se adoptarán por consenso, y en supuesto que no se consiga, por mayoría de votos.

En caso de empate el asunto será trasladado a la siguiente Junta Directiva que se celebre, y si de nuevo se produjese empate éste será remitido a la Asamblea General quien tendrá la última palabra sobre el tema debatido.

Artículo 18.- El Comité Ejecutivo ejercerá las funciones que le sean encomendadas por la Junta Directiva y se reunirá previamente a la celebración de cada Junta Directiva, con el fin de preparar y proponer a la misma los acuerdos que estime convenientes.



Artículo 19.- Libros de actas de la Asamblea General, Junta Directiva, Comité Ejecutivo, Comité Deontológico y Consejo Territorial. De cada reunión que celebren, tanto la Asamblea General como la Junta Directiva, el Comité Ejecutivo, el Comité Deontológico y el Consejo Territorial se levantará por el Secretario General la correspondiente acta.

Dichas actas constarán en sendos libros legalizados y serán autorizadas por el Secretario General con el visto bueno del Presidente.

CAPITULO III DE LA ELECCIÓN DE PRESIDENTE, VOCALES DE LA JUNTA DIRECTIVA Y MIEMBROS DEL COMITÉ DEONTOLÓGICO

Artículo 20.- El procedimiento para la presentación y elección de candidatos a la Presidencia, Vocales de la Junta Directiva y Miembros del Comité Deontológico será el siguiente:

- a) Mediante escrito dirigido al Presidente de la Asociación, cualquier asociado podrá libremente presentarse como candidato tanto a la Presidencia como a las Vocalías de la Junta Directiva y a miembro del Comité Deontológico, o bien presentar a otra empresa asociada, siempre que conste por escrito la conformidad expresa del candidato propuesto.
- b) Para ser candidato a cualquier cargo de Gecopi es necesario estar al corriente del pago de las cuotas y en pleno ejercicio de los derechos como Empresa Asociada.



- c) Las candidaturas han de presentarse por escrito en el domicilio de Gecopi, al menos con 10 días de antelación a la fecha de celebración de la Asamblea, no considerándose candidaturas válidas las presentadas fuera de dicho plazo.
- d) La Secretaría General comunicará a todos los Asociados, al menos con 5 días de antelación a la fecha de celebración de la Asamblea, las candidaturas presentadas y declaradas válidas.
- e) La Junta Directiva podrá presentar propuesta de candidatura a Presidente, a Vocales de la Junta Directiva y a miembros del Comité Deontológico, en las mismas condiciones y plazos que el resto de los asociados.
- f) Las candidaturas serán abiertas, resultando elegidos aquellos candidatos que mayor número de votos obtengan.
- g) Para resultar elegido Presidente será necesario obtener la mitad más uno de los votos presente o representados en la Asamblea. Si en la primera votación ningún candidato obtuviese ese número de votos, se procederá a una segunda votación, para elegir por mayoría simple entre los dos candidatos que hubieran obtenido el mayor número de votos en la primera votación.
- h) Para ser elegido Vocal de la Junta Directiva o miembro del Comité Deontológico bastará con obtener mayoría de votos entre los presentes o legalmente representados.
- i) En caso de empate entre candidatos a cualquiera de los Órganos de Gobierno (Presidente, Vocales de la Junta Directiva y miembros del Comité Deontológico) se resolverá mediante una nueva votación.



- j) Los electos serán proclamados al final de la Asamblea y ejercerán su cargo desde ese mismo momento.

Artículo 21.- Los cargos de Presidente, Vicepresidentes, Tesorero y Vocales de la Junta Directiva serán honoríficos, sin que perciban sus titulares retribución por su gestión. No obstante, se les indemnizará íntegramente del importe de los viajes, dietas y cualquier otro gasto que se les origine en el desempeño de su misión, con cargo al presupuesto de la Asociación.

Artículo 22.- Cesarán en sus cargos los miembros de la Junta Directiva de conformidad con lo establecido en los vigentes Estatutos, para el caso de los vocales, y en el supuesto de revocación del Presidente:

- Por baja de la empresa a la que representa en la Asociación y que determinó su elección.
- Por pérdida de la confianza, vinculación empresarial o profesional con la empresa que motivó su elección, mediante escrito dirigido al Presidente de la Junta Directiva.

Las bajas así producidas generarán una vacante que se cubrirá por el procedimiento establecido en los artículos 33 y 39 de los vigentes Estatutos.

Caso de producirse nuevamente el cese del nuevo vocal así elegido, por los motivos recogidos en este artículo, la vacante que se produzca deberá ser cubierta mediante elección, de conformidad con lo establecido en el artículo 32.6 de los vigentes Estatutos de Gecopi.



CAPITULO IV DE LA SECRETARIA GENERAL

Artículo 23.- La Junta Directiva podrá nombrar un Secretario General de la Asociación con las funciones que determina el artículo 42 de los vigentes Estatutos de Gecopi, el Reglamento de Régimen Interior, el Código Deontológico y las Normas de Buenas Prácticas Empresariales de GECOPI.

Artículo 24.- La Secretaría General es el órgano ejecutivo permanente de la Junta Directiva, el Comité Ejecutivo y el Consejo Territorial para el cumplimiento de las directrices y el desarrollo de las actividades de la Asociación que la misma le encomiende.

El Secretario General es miembro del Comité Deontológico, como Instructor de los Expedientes y Procedimientos Deontológicos y con las funciones que en este campo señalan tanto el Código Deontológico, las Normas de Buenas Prácticas Empresariales de GECOPI y el Reglamento de Régimen Interior.

El Secretario General será nombrado y separado de su cargo por la Junta Directiva, a propuesta del Presidente, dando cuenta de dichas decisiones a la Asamblea General. Actuará con la supervisión de la Junta Directiva, el Comité Ejecutivo y en su nombre, del Presidente de la Asociación.

De conformidad con los objetivos, necesidades y medios presupuestarios que en cada ejercicio económico se aprueben, la Secretaría General estará estructurada de la forma que determine la Junta Directiva.



Artículo 25.- Funciones del Secretario General.- Al Secretario General le corresponde las funciones que establece el artículo 42 de los vigentes Estatutos de Gecopi, el Código Deontológico y las Normas de Buenas Prácticas Empresariales de las empresas asociadas a Gecopi, y las que determinen los Órganos de Gobierno de la Asociación en cada momento.

TITULO V EL CONSEJO TERRITORIAL

Artículo 26.- De conformidad con lo establecido en el artículo 45 de los vigentes Estatutos, el Consejo Territorial es el órgano de representación de las Federaciones Territoriales y Secciones, de cada una de las Comunidades Autónomas del Estado Español.

El Consejo Territorial elegirá hasta siete miembros para su integración en la Junta Directiva de entre los Presidentes de las distintas Federaciones que se hayan constituido, mediante voto ponderado en función de las Empresas Asociadas en cada una de la Federaciones o Secciones.

En el plazo de tres meses desde la constitución del Consejo Territorial, éste elaborará una propuesta de Reglamento de Funcionamiento del mismo, para su aprobación por la Junta Directiva, de acuerdo con lo establecido en los vigentes Estatutos y Reglamento de Régimen Interior de Gecopi.



TITULO VI RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 27.-

1.- La Junta Directiva fijará las cuotas de sostenimiento de las empresas asociadas que someterá a la aprobación de la Asamblea General, siguiendo a estos efectos el siguiente criterio de votos y cuotas:

- Cada asociado tendrá el nº de votos proporcional al número de viviendas en gestión, de conformidad con lo establecido en el artículo 29, apartados 2) y 3) de los vigentes Estatutos de Gecopi.

2.- Las cuotas de sostenimiento y los votos de cada asociado, una vez aprobados por la Asamblea, se mantendrán en tanto no sean modificados por otra posterior.

Madrid, 21 de enero de 2005

Fernando Abad Bécquer
Secretario General