

ESTATUTOS DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A

TITULO I. DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN, COMIENZO DE LAS OPERACIONES SOCIALES Y DOMICILIO

Artículo 1º. Denominación.

Con la denominación de “EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.”, en anagrama EMVIALSA, se constituye una sociedad anónima, que se registrá por los presentes Estatutos y por las disposiciones legales o reglamentarias que en cada momento le sean aplicables.

EMVIALSA tiene la condición de medio propio instrumental y servicio técnico del Ayuntamiento de Alcobendas y de los poderes adjudicadores dependientes de éste, de manera que sus relaciones con estos poderes adjudicadores son de carácter instrumental y no contractual, por lo que son, a todos los efectos, de carácter interno, dependiente y subordinado.

Los poderes adjudicadores de los que EMVIALSA es un medio propio instrumental y servicio técnico podrán hacerle encargos de gestión, de acuerdo con lo que prevé el artículo 32 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero. Dichos encargos de gestión especificarán las condiciones y las obligaciones asumidas por EMVIALSA y serán de ejecución obligatoria de acuerdo con las instrucciones fijadas unilateralmente por el que realice el encargo.

La retribución de las prestaciones objeto de encargo realizadas por EMVIALSA se establecerá por referencia a tarifas aprobadas por el Ayuntamiento de Alcobendas, calculadas de manera que representen los costes reales de realización directa, atendiendo, en todo caso, al coste efectivo soportado que cubrirá el valor de los servicios prestados.

EMVIALSA no podrá participar en licitaciones públicas convocadas por los poderes adjudicadores de los que sea medio propio, sin perjuicio de que cuando no concurra ningún licitador se le pueda encargar la ejecución de la prestación objeto de las mismas.

Los contratos que deba celebrar EMVIALSA para la realización de las prestaciones objeto del encargo que le haya sido efectuado se sujetarán a lo previsto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, que será de aplicación en los términos que resulten procedentes en cada caso.

Artículo 2º. Objeto Social.

1.- Constituye el objeto social la competencia municipal de promoción, gestión, urbanización y construcción de viviendas y otros inmuebles, bien sean de protección oficial, promoción pública, titularidad municipal o de libre promoción, así como la gestión del patrimonio municipal del suelo, el aprovechamiento lucrativo de terrenos municipales y de los aprovechamientos de titularidad municipal resultantes del planeamiento urbanístico.

2.- Para el cumplimiento de su objeto social, la Sociedad, como instrumento del Ayuntamiento de Alcobendas, desarrollará las siguientes funciones, así como todas las inherentes, previas, accesorias, secundarias y consiguientes que su ejecución requiera:

- a) La realización o contratación de estudios urbanísticos, incluyendo en ellos la redacción de planes de ordenación, reparcelaciones y proyectos de urbanización, así como las acciones para su tramitación y aprobación.
- b) La actividad urbanizadora, en su más amplio sentido, que alcanza tanto a la promoción, comercialización, preparación del suelo y renovación o remodelación urbana, como a la realización de obras de infraestructura urbana y dotación de servicios para la ejecución de planes de ordenación.
- c) La promoción y construcción de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública o de libre promoción, así como cualesquiera otras edificaciones como inmuebles de uso terciario, garajes, equipamientos docentes, deportivos u otros edificios e instalaciones de carácter dotacional, aplicando al efecto los fondos propios o cualesquiera otros que obtenga con dicha finalidad, asumiendo, además, los convenios para la construcción de viviendas y/o edificaciones que autorice la legislación aplicable.
- d) La gestión, comercialización y explotación de los solares, obras, servicios, redes de infraestructura, edificaciones e instalaciones resultantes de la urbanización, así como de las infraestructuras, instalaciones, equipamientos, alojamientos y dotaciones que construya o le encomiende cualquiera de las Administraciones Públicas, obteniendo, en su caso, la concesión correspondiente.
- e) Llevar a cabo la adquisición o transmisión de dominio de solares, edificaciones y demás inmuebles, así como de derechos reales sobre los mismos que resultaren necesarios para el cumplimiento de las funciones asumidas.
- f) Administrar, conservar, mejorar e inspeccionar, con separación de su régimen financiero respecto de la Administración General del Municipio, las viviendas, fincas, conjuntos inmobiliarios o terrenos adquiridos por su cuenta o que le sean transferidos por el Estado, Comunidad Autónoma, Provincia, el propio Municipio o cualquier otra persona física o jurídica.

- g) Gestión, administración, adjudicación de obras y todas las funciones propias de promoción de suelo, viviendas de nueva planta o de rehabilitación, garajes, locales, equipamientos u otros edificios promovidos por la Sociedad con destino a su venta, arrendamiento, concesión o cualquier otro derecho de uso o disfrute.
- h) Ejecutar las adjudicaciones de viviendas, locales de negocio y garajes construidos y otras edificaciones construidas o promovidas por la sociedad.
- i) Llevar a cabo actuaciones de rehabilitación de promoción pública directa.
- j) Fomentar la rehabilitación privada mediante las subvenciones y ayudas establecidas en los Programas y Planes aprobados al efecto, de acuerdo con la legislación que resulte aplicable.
- k) Colaborar con la Administración Central y Autonómica en la aplicación, en el Municipio de Alcobendas, de la legislación vigente en materia de rehabilitación de edificios mediante fórmulas concertadas.
- l) Contribuir a la rehabilitación del Patrimonio Municipal de Viviendas.
- m) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, servicios, estudios, planes y proyectos para la consecución de las finalidades de su objeto social.
- n) Cualquier otra función que contribuya a favorecer la promoción, construcción, gestión y rehabilitación de viviendas, incluida la propia creación del suelo apto para edificaciones pudiendo, a tal efecto, realizar las actividades que fueren precisas para ejecutar y desarrollar el planeamiento urbanístico, así como la realización de infraestructuras y equipamientos.

Artículo 3º. Duración y comienzo de operaciones sociales.

La duración de la sociedad será indefinida y dará comienzo a sus operaciones el día del otorgamiento de la escritura de constitución, sin perjuicio de lo dispuesto por la Ley al respecto de los actos y contratos celebrados en nombre de la sociedad antes de su inscripción en el Registro Mercantil.

Artículo 4º. Domicilio.

1.- La sociedad tendrá su domicilio en Alcobendas, en C/ Carlos Muñoz Ruiz, 7, lugar en el que se halla el centro de su efectiva administración y dirección.

2.- La sociedad podrá establecer sucursales, agencias o delegaciones, mediante acuerdo del Consejo de Administración, quién será también competente para acordar el traslado del

domicilio social dentro de la misma población, así como la supresión o el traslado de las sucursales, agencias y delegaciones.

TITULO II. CAPITAL SOCIAL. ACCIONES Y OBLIGACIONES.

Artículo 5º. Capital social.

El Capital social está fijado en la cantidad de TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS CATORCE EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CENTIMOS DE EUROS //3.320.214,56€//

Artículo 6º Número y representación de las acciones en que está dividido el capital social.

1.- El capital de la sociedad está dividido en doce mil veinte acciones numeradas correlativamente del uno al doce mil veinte, ambos inclusive, con un valor nominal cada una de doscientos setenta y seis con veintidós cuarenta y uno setenta y tres céntimos de euro (276,224173€)

2.- Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas por el Excmo. Ayuntamiento de Alcobendas, están representadas por títulos y son nominativas.

3.- La sociedad podrá emitir resguardos provisionales en los términos previstos por la Ley

Los títulos podrán emitirse como títulos simples o múltiples que incorporen varias acciones de la misma serie pudiendo procederse a su sustitución en los términos previstos en la ley.

Los títulos de las acciones estarán numeradas correlativamente, se extenderán en libros-talonarios y contendrán como mínimo las menciones exigidas por la Ley e irán firmadas por un administrador, cuya firma podrá figurar impresa mediante reproducción mecánica, cumpliéndose lo previsto en la Ley.

4.- Las acciones figurarán en un Libro Registro, en el que se inscribirán, en su caso, las sucesivas transferencias de titularidad y la constitución de derechos reales sobre las mismas, conforme a lo previsto en la Ley.

La sociedad expedirá a favor de los titulares de las acciones un extracto o certificación del contenido del Libro-Registro en relación con los títulos que se posean.

La sociedad podrá optar, en los términos previstos en la Ley, por la representación de las acciones por medio de anotaciones en cuenta.

Artículo 7º. Derechos que confieren las acciones.

Todas las acciones confieren a su titular legítimo la condición de socio y le atribuyen los derechos reconocidos en la Ley y en estos Estatutos.

En los términos establecidos en la Ley y en estos Estatutos, y salvo en los casos previstos en aquella, el accionista tendrá como mínimo los siguientes derechos:

- a) El de participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación.
- b) El de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertibles en acciones.
- c) El de decidir y votar en las Juntas Generales y el de impugnar los acuerdos sociales.

La sociedad, previo acuerdo de la Junta General, podrá emitir acciones sin derecho a voto en las condiciones, y respetando los límites y requisitos establecidos por la Ley.

- d) El de información.

Artículo 8º. Régimen de transmisión de las acciones.

El Ayuntamiento de Alcobendas será el titular de todas las acciones no pudiendo transferirlas en tanto se mantenga la prestación del servicio bajo la forma de Sociedad Privada Municipal, de conformidad a la legislación vigente.

La constitución de derechos reales limitadas sobre acciones se registrará por lo dispuesto en cada momento por la legislación vigente.

Artículo 9º. Aumento y Reducción del Capital social. Capital autorizado.

El capital social podrá aumentarse o reducirse por acuerdo de la Junta General, con arreglo a los preceptos de estos Estatutos y los requisitos exigidos por la Ley.

La Junta General podrá autorizar al órgano de Administración de la sociedad para que, en el plazo máximo de cinco años a contar desde el acuerdo de la Junta, pueda proceder con la fecha, cuantía y veces que estime oportunas, a la ampliación de capital social hasta un cincuenta por ciento de la cifra de capital en el momento del acuerdo de autorización.

Artículo 10º. Emisión de obligaciones y otros títulos de deuda.

La sociedad podrá, por acuerdo de la Junta General propuesta del Consejo de Administración, y en las condiciones establecidas por la Ley, emitir obligaciones simples o hipotecarias y otros títulos que reconozcan o creen una deuda.

El Consejo de Administración determinará la clase de emisión, condiciones de todo orden, tipo de interés, modo y fecha de reembolso y demás particularidades del título si el acuerdo de la Junta General no precisara estos extremos, con observación siempre de la legislación aplicable.

La Junta General, a propuesta del consejo de Administración, nombrará al Comisario Presidente del Sindicato de Obligacionistas, que habrá de constituirse una vez que se inscriba la escritura de emisión, de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital.

El importe total de las obligaciones en circulación no excederá del importe del capital social desembolsado, más las reservas que figuren en el último balance aprobado y en las cuentas de actualización y regulación de balances, cuando hayan sido aceptadas por el Ministerio de economía y Hacienda.

TITULO III. ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD.

Artículo 11º. Órganos de la Sociedad.

La dirección y administración de la sociedad estará a cargo de los siguientes órganos:

- a) La Junta General
- b) El Consejo de Administración
- c) El Presidente
- d) La Gerencia

SECCIÓN PRIMERA – LA JUNTA GENERAL

Artículo 12º Composición.

La Corporación en Pleno del Ayuntamiento de Alcobendas, cuando sea convocada expresamente con tal carácter, asumirá las funciones y competencias de la Junta General.

Serán Presidente y Secretario de la Junta General quienes ostenten el cargo de Presidente y Secretario del Pleno del Ayuntamiento respectivamente.

A la Junta General asistirán, con voz pero sin voto, los miembros del Consejo que no pertenezcan al Pleno del Ayuntamiento, así como aquellas personas que sean expresamente autorizadas por el Presidente de la propia Junta general o iniciativa propia o a propuesta del Consejo de Administración.

Artículo 13º. Convocatoria, constitución y adopción de acuerdos.

1º.- La convocatoria, constitución, procedimiento, votaciones y adopción de acuerdos de la Junta General, ordinaria y extraordinaria, se regirá por las disposiciones administrativas que en cada momento estuvieren vigentes en materia de régimen local respecto del Pleno del Ayuntamiento.

En todo caso, la Junta General, quedará convocada y válidamente constituida para tratar cualquier asunto, siempre que estando presentes todos los miembros integrantes del Pleno de la Corporación Municipal, acuerden por unanimidad la celebración de la misma, en este caso la Junta recibirá el nombre de Junta Universal.

Para todo aquello que no sea adopción de acuerdos y procedimientos, se regirá por las normas reguladoras del régimen de sociedades de capital.

Las sesiones de la Junta General podrán, cuando así hayan sido convocadas ya sea a iniciativa del Presidente o a petición expresa de la mayoría de sus miembros, celebrarse por videoconferencia o de forma telemática, siempre que todos los miembros del órgano dispongan de los medios necesarios y que quede asegurada la autenticidad y la conexión bilateral o plurilateral en tiempo real con imagen y sonido de los asistentes en remoto, que el secretario reconozca su identidad y así lo exprese en el acta, que remitirá de inmediato a las direcciones de correo electrónico de cada uno de los grupos políticos, o concejales no adscritos en su caso.

En este caso, la convocatoria se realizará con los plazos establecidos indicando que se trata de una reunión no presencial por videoconferencia y las condiciones de la misma. La sesión se entenderá celebrada en el domicilio social de la Sociedad.

Los miembros de la Junta General que disfruten del permiso de maternidad o paternidad, así como aquellos que padezcan enfermedad grave que claramente impida su asistencia personal a la sesión, y aquellos que tengan un impedimento notorio para la asistencia presencial a la sesión, y siempre que sin su presencia estuviera el quorum garantizado, podrán – previa autorización expresa del Presidente de la Junta General – asistir a distancia a las sesiones mediante videoconferencia u otro procedimiento similar, participando en la misma con votación de los asuntos a tratar, siendo necesario que quede

garantizado el sentido del voto y de su libertad para emitirlo así como el resto de cuestiones técnicas y de autenticidad exigidas en las sesiones temáticas.

2º.- Los acuerdos de la Junta se adoptarán por mayoría simple, si bien será precisa la mayoría absoluta cuando legalmente la naturaleza de los mismos exija quórum especial.

En todo caso, la emisión de obligaciones, aumento o disminución del capital social y, en general, cualquier modificación de los Estatutos sociales, exigirá el quórum de la mayoría absoluta del número legal de los miembros de la Corporación.

Artículo 14º. Clases de Juntas.

1º.- Las Juntas Generales podrán ser ordinarias y extraordinarias.

2º.- La Junta General ordinaria, previamente convocada al efecto, se celebrará obligatoriamente, dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio económico, en el día y hora que determine su Presidente para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance aprobado.

3º.- Toda Junta General que no sea la prevista en el apartado anterior, tendrá la consideración de Junta General Extraordinaria y se reunirá a convocatoria de su Presidente, conforme a las normas de régimen local que regulan la solicitud de reuniones extraordinarias del Pleno del Ayuntamiento.

Artículo 15º. Competencias de la Junta General.

La Junta General ordinaria o extraordinaria tendrá las siguientes competencias:

- a) Nombrar, cesar o ratificar a los miembros del Consejo de Administración, así como al Presidente y al Vicepresidente, si lo hubiere.
- b) Fijar las dietas por asistencia a los órganos colegiados.
- c) Modificar los estatutos sociales.
- d) Aumentar o disminuir el capital social.
- e) Emitir obligaciones u otros títulos que creen deuda.
- f) Nombrar, en su caso, a los auditores de cuentas de la sociedad.

- g) Aprobar el inventario, balance, plan de actuación y cuentas anuales.
- h) Aprobar, a propuesta del Consejo de Administración, los Reglamentos de Servicios y de régimen interior que resulten necesarios.

Artículo 16º. Actas.

Las deliberaciones y acuerdos de la Juntas Generales, tanto ordinarias como extraordinarias, se harán constar en actas transcritas en un libro de actas y serán firmadas por el Presidente y Secretario de la Junta General o de quien por delegación o reglamentariamente haga sus veces.

El acta será aprobada y constará en los términos y manera en que lo sean los acuerdos del Pleno del Ayuntamiento. El acta podrá ser aprobada por la propia Junta a continuación de haberse celebrado ésta, o en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el Presidente y dos concejales asistentes a la Junta designados por ésta al efecto [o bien en la siguiente o siguientes sesiones de la Junta previa inclusión en el Orden del Día]

Los acuerdos adoptados por la Junta General serán inmediatamente ejecutivos, salvo disposición legal en contrario.

Las certificaciones de las actas serán expedidas por el Secretario del Consejo de Administración, con el visto bueno del Presidente o del Vicepresidente en su caso. La elevación en instrumento público de los acuerdos de la Junta General corresponde a cualquiera de los miembros del Consejo de Administración o al Secretario del mismo, aunque no sea Concejil, siempre que tenga su cargo vigente e inscrito en el Registro Mercantil.

SECCIÓN SEGUNDA. EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Artículo 17º. Consejo de Administración.

La gestión, administración y representación de la Sociedad en juicio o fuera de él, y en todos los actos comprendidos en el objeto social corresponde al Consejo de Administración, que actuará colegiadamente sin perjuicio de las delegaciones y apoderamiento que pueda conferir.

Artículo 18º. Composición del Consejo y nombramiento de los Consejeros.

El Consejo de Administración estará formado por un número de consejeros que no será inferior a tres ni superior a once, incluido el Presidente.

Los miembros de la Corporación podrán formar parte del Consejo de Administración y cesarán como tales cuando pierdan su condición de Concejales.

El Consejo de Administración será nombrado por la Junta General.

Afectarán a los consejeros las incapacidades e incompatibilidades establecidas en la legislación vigente que resulte aplicable.

Artículo 19º. Duración del Cargo de Consejero.

Los miembros del Consejo de Administración, que pueden ser separados del cargo en cualquier momento por libre decisión de la Junta General, serán designados por un periodo de cuatro años.

Los Consejeros podrán renunciar al cargo mediante escrito notificado fehacientemente a la sociedad o por manifestación expresa durante la celebración de la Junta general o de una sesión del Consejo de Administración.

Los Consejeros podrán ser reelegidos por la Junta una o más veces y por periodos de igual duración [máxima].

Artículo 20º. Convocatoria y quórum de las reuniones del Consejo. Adopción de acuerdos.

El Consejo se reunirá cuando lo requiera el criterio de la sociedad y con carácter necesario dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio para formular las cuentas del ejercicio anterior y el informe de gestión.

Serán convocados por el Presidente ya sea a propia iniciativa o a petición de al menos tres de sus componentes. En el caso de convocatoria a instancia de los consejeros, la convocatoria habrá de realizarse dentro de los dos días hábiles siguientes a la petición debiendo celebrarse la sesión dentro de los tres días siguientes a la realización de la convocatoria. La convocatoria se hará siempre por escrito (carta, telex, telegrama, telefaximil o cualquier otro medio electrónico, informático o telemático) dirigido personalmente a cada Consejero, con una antelación de dos días hábiles, salvo que concurrieran razones de urgencia, y se acompañará a la misma el Orden del Día.

El Consejo se considera válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus componentes, despreciándose las fracciones decimales. Cualquier consejero puede conferir, por escrito, su representación a otro consejero con carácter expreso para la reunión de que se trate. Para adoptar acuerdos será preciso el voto favorable de la mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la sesión, salvo en el caso de delegación permanente de alguna facultad del Consejo de

Administración en algún miembro del mismo en que será preciso el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo.

En caso de empate decidirá el voto del Presidente, quien a su vez, dirigirá las deliberaciones y votaciones

La votación por escrito y sin sesión sólo será admitida cuando ningún Consejero se opusiera a este procedimiento.

El Consejo de Administración, a propuesta de su Presidente, podrá autorizar a cualquier persona no consejera para asistir con voz y sin voto a sus sesiones.

El Presidente del Consejo podrá solicitar la asistencia del Gerente de la Sociedad, a efectos de asesoramiento técnico y de los técnicos municipales o de la Sociedad que considera pertinentes a efectos de Asesoramiento Jurídico y de legalidad económico-financiera.

Estos asesores asistirán con voz y sin voto y actuarán en su asesoramiento tanto de oficio como a petición de los asistentes a las sesiones del Consejo.

Las sesiones del Consejo de Administración podrán, cuando así hayan sido convocadas ya sea a iniciativa del Presidente o a petición expresa de la mayoría de sus miembros, celebrarse por videoconferencia o de forma telemática, siempre que todos los miembros del órgano dispongan de los medios necesarios y que quede asegurada la autenticidad y la conexión bilateral o plurilateral en tiempo real con imagen y sonido de los asistentes en remoto, que el secretario reconozca su identidad y así lo exprese en el acta, que remitirá de inmediato a las direcciones de correo electrónico de cada uno de los consejeros.

En este caso, la convocatoria se realizará con los plazos establecidos indicando que se trata de una reunión no presencial por videoconferencia y las condiciones de la misma. La sesión se entenderá celebrada en el domicilio social de la Sociedad.

Del mismo modo, el Presidente del Consejo podrá autorizar a los miembros del Consejo de Administración que disfruten del permiso de maternidad o paternidad, así como aquellos que padezcan enfermedad grave que claramente impida su asistencia personal a la sesión, y aquellos que tengan un impedimento notorio para la asistencia presencial a la sesión, y siempre que sin su presencia estuviera el quorum garantizado, asistir a distancia a las sesiones mediante videoconferencia u otro procedimiento similar, participando en la sesión, con votación, de los asuntos a tratar, siendo necesario que quede garantizado el sentido del voto y de su libertad para emitirlo así como el resto de cuestiones técnicas y de autenticidad exigidas en las sesiones telemáticas.

Artículo 21º. Nombramiento del Presidente, Vicepresidente, Secretario. Cooptación. Actas.

El Presidente del Consejo de Administración será designado por la Junta General de entre los consejeros miembros de la Corporación. El Presidente podrá designar Vicepresidente de entre dichos consejeros, que le sustituirán en todas sus funciones en caso de ausencia.

El Secretario del Consejo de Administración será el Secretario General del Pleno, el cual asistirá a las reuniones del Consejo de Administración con voz y sin voto.

Le corresponde al Secretario del Consejo de Administración velar por la legalidad formal de la convocatoria, certificar las actuaciones del Consejo y garantizar que los procedimientos y reglas de constitución y adopción de acuerdos son respetados.

En el caso de ausencia por cualquier índole, será sustituido por el Vicesecretario designado por el Consejo de Administración a propuesta de dicho Secretario.

El Consejo de Administración regulará su propio funcionamiento, aceptará la dimisión de los consejeros y procederá, en su caso, si se producen vacantes durante el plazo para el que fueron nombrados los consejeros, a designar a las personas que hayan de ocuparles hasta que se reúna la primera Junta General, debiendo recaer esta designación en un miembro del Pleno del Ayuntamiento cuando fuese ésta la condición del consejero respecto del que se haya producido la vacante o dimisión.

Las deliberaciones y acuerdos del Consejo se llevarán a un Libro de Actas, y cada acta será firmada por el Presidente y el Secretario o, en su caso, por el Vicepresidente y el Vicesecretario. Las certificaciones de las actas serán expedidas por el Secretario o, en su caso, el Vicesecretario del Consejo de Administración con el Visto Bueno del Presidente o, en su caso, del Vicepresidente.

En los casos de votación por escrito y sin sesión, se llevarán también al Libro de Actas los acuerdos adoptados y los votos emitidos por escrito.

La formalización en instrumento público de los acuerdos adoptados, cuando ello resulte necesario, corresponderá al Presidente, pudiendo, no obstante, el Consejo autorizar a tal fin a cualquiera de sus miembros así como el Secretario.

Artículo 22º. Facultades del Consejo.

El Consejo de Administración tendrá las más amplias facultades para el cumplimiento y desarrollo del objeto social definidos en el artículo 2º de los presentes estatutos, salvo los que por Ley o Estatutos estén reservados a la Junta General.

Con carácter simplemente enunciativo corresponde al Consejo, entre otras, las siguientes facultades:

- a) Representar a la sociedad en todos los asuntos y las actividades relativos al giro o tráfico de la empresa y en todos los asuntos y actos administrativos y judiciales, civiles, mercantiles y penales, ante la Administración del Estado, Comunidades Autónomas y Corporaciones Públicas de todo orden, así como ante cualquier jurisdicción nacional (ordinaria, administrativa, especial, laboral, etc), internacional o comunitaria, y en cualquier instancia ejerciendo toda clase de acciones, derecho y excepciones que le correspondan en defensa de sus derechos, en juicio o fuera de él, incluido el desistimiento, la renuncia, la interposición de cualquier clase de recurso y la absolución de posiciones, así como la transacción judicial o extrajudicial, pudiendo practicar toda clase de requerimientos, con o sin intervención notarial, dando y otorgando los oportunos poderes a procuradores y nombrando Abogados para que representen y defiendan a la sociedad ante cualquier clase de juzgado, Tribunal u organismo público, así como revocarlos.
- b) Designar y administrar los negocios sociales, atendiendo a la gestión de los mismos de una manera constante. A este fin establecerá las normas de gobierno y el régimen de administración y funcionamiento de la sociedad, organizando y reglamentando los servicios técnicos y administrativos de la misma y adoptando cuantas determinaciones estime oportunas para la dirección y explotación del servicio que se le encomienda a la sociedad.
- c) Realizar toda clase de actos y negocios, obligacionales o dispositivos, de gravamen, de administración ordinaria o extraordinaria y de riguroso dominio, respecto de toda clase de bienes, muebles, inmuebles, dinero, valores mobiliarios o derechos, utilizando cualquier medio para la selección del contratista, tales como concursos o subastas, procedimiento negociado o adjudicación directa, mediante los pactos o condiciones que juzgue convenientes; hacer agrupaciones, segregaciones, parcelaciones, divisiones de fincas, declaraciones de obra nueva y división horizontal, interviniendo en Juntas de Compensación o en cualquier Entidad Urbanística, y constituir y cancelar hipotecas y otros gravámenes o derechos reales, así como renunciar, mediante pago o sin él, a toda clase de privilegios o derechos.
- d) Aclarar, rectificar y subsanar cualquiera escritura otorgada o que se otorgue, haciendo las declaraciones que resultaren procedentes.
- e) Celebrar contratos de trabajo, individuales o colectivos, con empleados, técnicos y operarios; nombrar personal técnico, auxiliar y subalterno; acordar despidos

con o sin indemnización; y cumplir todas las obligaciones particulares de la sociedad.

- f) Actuar en nombre de la sociedad en toda clase de operaciones bancarias, abriendo y cerrando cuentas corriente, disponiendo de ellas, interviniendo en letras de cambio, pagarés y otros títulos como librador, aceptante avalista, endosantes y endosatario o tenedor de los mismos, abrir créditos, con o sin garantí, y cancelarlos, pudiendo concertar con cualquier entidad u organismo estatal, paraestatal, autonómico o particular, los empréstitos, operaciones de préstamo, créditos, etc., que puedan ser necesarias para el desarrollo del servicio que se encomienda a la sociedad; hacer transferencias de fondos, rentas, créditos o valores, usando cualquier procedimiento de giro o movimiento de dinero, aprobar saldo de cuentas finiquitas, constituir y retirar depósitos o fianzas, compensar cuentas, formalizar cambios, etc., todo ello realizable, tanto con el Banco de España y la Banca Oficial, como con entidades bancarias privadas, nacionales o extranjeras, y cualesquiera organismos de la Administración del Estado, de las Comunidades Autónomas o de la Administración Comunitaria.
- g) Pagar y cobrar cuantas cantidades deba satisfacer o se adeuden a la sociedad por cualquier título; bien sea de la Unión Europea, del Estado, Comunidades Autónomas, Provincias, Municipios, Delegaciones de Hacienda y demás organismos, así como de particulares, dando y exigiendo, en su caso, los recibos y cartas de pago que procedan, y así mismo, liquidar cuentas, fijando o liquidando los oportunos saldos, contribuciones e impuestos y reclamar contra ellos; y, en suma, realizar cuanto sea propio de una buena administración.
- h) Representar a la Sociedad en las suspensiones de pagos, concursos y quiebras de sus deudores, asistiendo a las Juntas, concediendo esperas, nombrando síndicos y administradores, aceptando o rechazando las proposiciones del deudor, las propuestas de los administradores y la graduación de los créditos; admitir en pago de deudas, cesiones de bienes de cualquier clase; y transigir derechos y acciones sometiendo su decisión, si así lo estima, el juicio de árbitros o amigables componedores, y, en general, practicar y realizar, respecto a los negocios mercantiles de la sociedad, cuanto fuera necesario.
- i) Constituir, modificar y retirar toda clase de fianzas o depósitos, ya sean en metálico, valores o efectos públicos, tanto de la Caja General de Depósitos como del Banco de España, o cualquier otra entidad bancaria o Caja de Ahorro, fijando o aceptando las condiciones o garantías de tales fianzas o depósitos.
- j) Transigir deudas y cuestiones o controversias de cualquier clase, someter los casos litigiosos a juicio de arbitraje con arreglo a la ley; solicitar laudos, aprobarlos y recurrirlos.

- k) Delegar en alguno de sus miembros o en el Gerente, conforme a la ley, las facultades que estime convenientes a excepción de las no delegables, según el artículo 249 bis de la Ley de Sociedades de Capital.
- l) Nombrar y cesar al Gerente, a propuesta del Presidente, señalando las normas complementarias para su actuación.
- m) Aprobar los presupuestos, programas de actuación, inversiones y financiación de la Empresa, la plantilla del personal y las tablas salariales anualmente.
- n) Formular la Memoria, el Inventario, el Balance anual, la Cuenta de Pérdidas y ganancias y la propuesta de aplicación de beneficios en su caso.
- o) Resolver expedientes de desahucio administrativo por infracciones al régimen legal de ocupación designando instructor y Secretario, y decretar el lanzamiento previo procedimiento con la facultad de delegar la firma.
- p) Adjudicar, a propuesta del Presidente, viviendas, garajes y locales comerciales o cualquier otra edificación siguiendo el procedimiento de selección previamente establecido.
- q) Transigir o desistir de las actuaciones que sean ejercidas por el Presidente.
- r) Requerir los asesoramientos técnicos o jurídicos que sean necesarios en cada ocasión para la mejor marcha de la sociedad, con arreglo a los preceptos legales en vigor.
- s) Otorgar y formalizar, con las cláusulas y requisitos y condiciones que estime oportunos, cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para la consecución del objeto social.
- t) Aprobar los reglamentos de servicios y de régimen interior que puedan ser necesarios para someterlos a la aprobación de los organismos que procedan en cada caso.
- u) Ejecutar los acuerdos adoptados por la Junta General por sí o a través del Presidente.
- v) Informar, dentro del primer trimestre de cada año, la Memoria del ejercicio anterior que deberá contener un resumen de las actuaciones de la empresa en dicho ejercicio y detalle de las cuentas e inventarios, para someterlos a la Junta General.

- w) Regular su propio funcionamiento en todo lo que no esté especialmente previsto por la Ley o por los presentes Estatutos.
- x) Ejecutar todas las actuaciones que se desprenden de los Estatutos y de los acuerdos que adopte la Junta General, así como atender a todo aquello que afecta a la marcha de la sociedad cuya administración se encomienda resolviendo toda clase de cuestiones cuya competencia no esté atribuida por los Estatutos a otro órgano.
- y) Serán facultades del Consejo de Administración todas aquellas que no estén expresamente atribuidas, de forma legal o estatutaria, a otro órgano.

Artículo 23º. Funciones del Presidente.

El Presidente del Consejo de Administración es el órgano ejecutivo de dicho Consejo y está facultado para, haciendo uso de la firma social, representar permanentemente a la Sociedad con los más amplios poderes tanto en juicio como fuera de él, pudiendo comparecer sin necesidad de poder especial y previo ante toda clase de Jueces y Tribunales, Corporaciones o entidades jurídicas públicas o privadas. Le corresponde la alta inspección de los servicios. Podrá delegar las facultades precisas para el cumplimiento de los fines señalados.

Son facultades del Presidente:

- a) Convocar el Consejo de Administración.
- b) Fijar el Orden del Día de los asuntos que han de tratarse en cada reunión.
- c) Presidir y dirigir las deliberaciones y votaciones decidiendo los empates con su voto de calidad
- d) Suscribir cuantos documentos o contratos fueran precisos a fin de llevar a efecto los acuerdos del Consejo.
- e) Actuar en nombre del Consejo llevando su representación en toda clase de pleitos y procedimientos y en los recursos judiciales y administrativos y otorgar los poderes necesarios para estos fines.
- f) Preparar, en unión del Gerente y del Secretario, las propuestas, memorias, informes de gestión, cuentas, inventarios y programas de actuación que hayan de ser aprobados por el Consejo.

- g) Ordenar la ejecución de los acuerdos del Consejo o disponer su inejecución cuando lo considere conveniente, reuniendo nuevamente al Consejo, en el plazo de cuatro días, para que vuelva a tratar el asunto y, en caso de mantener discrepancia, ponerlo en conocimiento de la Corporación Municipal en igual plazo para que, en su calidad de Junta General, resuelva lo que proceda.

Artículo 24º. Remuneraciones de los Consejeros.

Los Consejeros que sean miembros del Plenos del Ayuntamiento no percibirán, por imperativo legal, remuneración alguna pero sí indemnizaciones por asistencia a las reuniones, cuya cuantía será fijada anualmente por la Junta General de la Sociedad o con validez para los ejercicios que decida la propia Junta. La remuneración de los restantes Consejeros consistirá en una cantidad fija, determinada igualmente por la Junta General de la Sociedad.

SECCIÓN TERCERA. LA GERENCIA.

Artículo 25º. Nombramiento y Funciones.

El Consejo de Administración podrá nombrar un Gerente a propuesta del Presidente, con las facultades y atribuciones que el propio Consejo de Administración le otorgue. El Gerente podrá asistir con voz y sin voto a las reuniones del Consejo de Administración, y cuando el Consejo lo considere oportuno a las Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias. Asimismo, podrá autorizar la asistencia a personas, con voz y sin voto, al Consejo de Administración, siempre que el Consejo no lo impida.

El Gerente tendrá las facultades otorgadas por el Consejo de Administración y, en especial, las siguientes:

- a) La ejecución de los acuerdos del Consejo.
- b) La fiscalización de las actividades de la Sociedad.
- c) La Jefatura directa e inmediata de todo el personal al servicio de la Sociedad.
- d) La organización, dirección, vigilancia de los servicios y distribución del trabajo, con plenas facultades para encomendarle a cada trabajador las funciones que considere convenientes, en cada caso, de acuerdo con su situación laboral.
- e) La adopción de las decisiones necesarias para el mejor funcionamiento de los servicios cuya competencia no esté reservada al consejo.

- f) Formular con los servicios técnicos a sus órdenes todos los proyectos y velar para que cumplan todas las normas de promoción, gestión y construcción, ya se realicen con elementos propios o ajenos a la Sociedad.
- g) Informar al Consejo acerca de los asuntos de que se trate en cada ocasión.
- h) Llevar la firma de la correspondencia, recibos, talones, transferencias, facturas, y en general, cuantos documentos sean necesarios para el desarrollo de su cometido.

TITULO IV. EJERCICIO SOCIAL. DOCUMENTOS CONTABLES Y DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS.

Artículo 26º. Ejercicio Social.

El ejercicio social comenzará el uno de enero y terminará el treinta y uno de diciembre de cada año natural.

Por excepción, el primer ejercicio comenzará en la fecha de la firma de la escritura de constitución de la sociedad y terminará el 31 de diciembre siguiente.

Artículo 27º. Documentos contables.

En el plazo máximo de tres (3) meses, contados a partir del cierre de cada ejercicio social, el Consejo deberá formular las cuentas anuales, que incluyen el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria, el informe de gestión y la propuesta de aplicación de resultados conforme a los criterios de valoración y con la estructura exigidos por la Ley.

Artículo 28º. Depósito y publicidad en las cuentas anuales.

Aprobadas, en su caso, por la Junta General, las cuentas anuales serán presentadas para su depósito con la certificación de los acuerdos de la Junta en el Registro Mercantil del domicilio social, en la forma, plazo y según las previsiones de la Ley y del Reglamento del Registro Mercantil.

Artículo 29º. Distribución de beneficios.

Los beneficios líquidos de la sociedad se distribuirán de la siguiente forma, de acuerdo siempre con el balance aprobado:

- a) La cantidad necesaria para cubrir las atenciones previstas por la Ley o los Estatutos.
- b) El resto quedará a la libre disposición de la Junta General que acordará sobre su destino. El acuerdo de distribución de dividendos se ajustará en todo caso a los requisitos exigidos por la Ley y determinará el momento y la forma de pago.

TITULO V. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD.

Artículo 30º. Disolución.

La sociedad será disuelta por acuerdo de la Junta General en los casos y con los requisitos establecidos por la Ley.

En todo caso, será obligatoria la disolución de la Sociedad cuando las pérdidas excedan la mitad del capital social.

Cuando la Sociedad deba disolverse por causa legal que exija acuerdo de la Junta General, el Consejo de Administración deberá convocarla en el plazo de dos meses desde que concurra dicha causa para que adopte el acuerdo de disolución, cualquiera que fuese su causa.

Cuando la disolución deba tener lugar porque las pérdidas excedan de la mitad del capital social o por haberse reducido el patrimonio a una cantidad inferior a la mitad del capital social, aquélla podrá evitarse mediante acuerdo de aumento o reducción de capital social en la medida suficiente. Dicha regulación será eficaz siempre que se haga antes que se decrete la disolución judicial de la Sociedad.

Artículo 31º. Forma de liquidación.

La Junta General que acuerde la disolución de la sociedad, acordará también el nombramiento de liquidadores, que podrá recaer en los anteriores miembros del Consejo de Administración.

El número de liquidadores será siempre impar. En los casos en que la Junta decida nombrar a los antiguos administradores como liquidadores y el número de Consejeros hubiese sido par, la Junta General decidirá asimismo el vocal del Consejo de Administración que no será nombrado liquidador.

Artículo 32º. Normas de liquidación.

En la liquidación de la Sociedad se observarán las normas establecidas en la Ley y las que complementando éstas, pero sin contradecirlas, hayan acordado, en su caso, la Junta General que hubiera adoptado el acuerdo de disolución de la Sociedad.

Artículo 33º. Cancelación.

Aprobado el Balance Final, los liquidadores solicitarán del Registrador Mercantil la cancelación de los asientos referentes a la Sociedad extinguida y depositarán en dicho registro los Libros de Comercio y documentos relativos a su tráfico.

TITULO VI. FUNCIÓN INSPECTORA, CONTABILIDAD, PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS, PROGRAMAS ANUALES DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN. CONTROL Y FISCALIZACIÓN.

Artículo 34º. Control, Contabilidad, Presupuestos y Programas anuales.

La Sociedad, en cuanto tal, y sus órganos quedan sujetos a la normativa local específica relativa a las funciones inspectoras, de control y fiscalización, contabilidad, previsión de ingresos y gastos, y programas anuales de actuación, inversión y financiación. Los órganos sociales deberán velar por el cumplimiento de las obligaciones y exigencias que se deriven de la referida normativa local.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Para lo no específicamente previsto con estos Estatutos, se estará a lo que disponga la legislación local y la legislación de sociedades de capital.