

SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN S.L.U.

ESTATUTOS SOCIALES

TÍTULO I

De la Constitución, Naturaleza, Denominación, Objeto, Domicilio y Duración de la Sociedad

Artículo 1.- Constitución, Naturaleza, Denominación y Régimen Jurídico.

Con la denominación Suelo y Vivienda de Aragón, S L. se constituye una Sociedad de Responsabilidad Limitada. La Sociedad, sin perjuicio de su dependencia del Departamento competente en materia de vivienda tendrá personalidad jurídica propia, plena capacidad jurídica y de obrar para el cumplimiento de sus fines, patrimonio propio y administración autónoma.

La Sociedad mencionada se registrará por lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2000 de 29 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón, por los presentes Estatutos, por la vigente Ley de Sociedades de Capital, así como por la normativa de general aplicación a las empresas de la Comunidad Autónoma.

La Sociedad tendrá la consideración de medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Aragón, de sus organismos públicos, demás entidades integrantes del Sector Público autonómico, y de cuantas otras Administraciones Públicas ostenten parte de su capital social, estando obligada a realizar los trabajos que éstas le encarguen en las materias señaladas en el artículo segundo de los presentes estatutos sociales referidos a su objeto social.

Las relaciones de SVA con los poderes adjudicadores de los que es medio propio instrumental y servicio técnico tienen naturaleza instrumental y no contractual articulándose a través de encomiendas de gestión de las previstas en el artículo 24.6 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, por lo que, a todos los efectos son de carácter interno dependiente y subordinado. La comunicación efectuada por uno de estos poderes adjudicadores encargando una actuación supondrá la orden para iniciarla.

SVA no podrá participar en licitaciones públicas convocadas por los poderes adjudicadores de los que es medio propio, sin perjuicio de que, cuando no concurra ningún licitador pueda encargárseles la ejecución de la prestación objeto de las mismas.

Artículo 2.- Objeto Social.

1.-La Sociedad tendrá por objeto:

I.- La adquisición y gestión de suelo y patrimonio inmobiliario para su venta o alquiler, preferentemente de protección oficial, sin perjuicio de lo que previene el apartado c) de este artículo. Dicha actividad comprenderá:

a) El planeamiento, urbanización, parcelación y adquisición de terrenos residenciales e inmuebles, ya sean de entes públicos, ya de particulares, bajo cualquier forma y procedimiento, con destino a operaciones de promoción de viviendas.

b) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento y gestión relacionados con el equipamiento comunitario, la urbanización de terrenos y la construcción y rehabilitación de viviendas, adecuadas a las exigencias sociales y características territoriales de la Comunidad Autónoma, facilitando a los organismos competentes y a los adjudicatarios legitimados al efecto, la libre disponibilidad de las viviendas y equipamientos gestionados y promovidos por la sociedad.

c) Cualquier otra actividad directamente relacionada con las anteriores que contribuya a la ejecución y desarrollo del objeto social o que fuere necesaria; proporcionar, mediante contrato, a cualesquiera empresas o entes públicos, prestaciones de asistencia técnica y servicios propios de su naturaleza y actividad.

II.- Todas las actuaciones de rehabilitación con destino a operaciones de vivienda, ya se refieran a adquisición y preparación de suelo, ordenación y conservación de conjuntos históricos o arquitectónicos, etc. y, en particular, la rehabilitación, bajo cualquier forma de promoción, de viviendas ya existentes.

III.- La ejecución retribuida, para terceros, sean personas físicas o jurídicas, de prestaciones de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, jurídicos, industriales, comerciales, de comisión o cualesquiera otros relacionados con su naturaleza y actividad, incluyendo el asesoramiento y asistencia en las materias citadas, a todo tipo de entidades, a cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas que promuevan, y la gestión de dichas entidades para la promoción y construcción en régimen cooperativo.

IV.- La adquisición y venta de toda clase de bienes, muebles o inmuebles, y la construcción o edificación adecuada sobre ellos, que sean precisos o convenientes a cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores.

V.- Las acciones que tengan por objeto proyectar, construir, conservar, explotar y promocionar cualesquiera infraestructuras y equipamientos públicos de competencia de la Administración de la Comunidad Autónoma, así como los servicios que se puedan instalar o desarrollar sobre dichas infraestructuras y equipamientos.

VI.- La adquisición y venta de suelo industrial, y la promoción y gestión de urbanizaciones en polígonos industriales, realizando obras de infraestructuras y dotación de servicios en los mismos.

VII.- Servir como instrumento para la ejecución de las políticas establecidas por el Gobierno de Aragón para hacer efectivo el derecho a la Vivienda reconocido por el artículo 47 de la Constitución y 27 del Estatuto de Autonomía de Aragón, colaborando con las Administraciones Públicas Aragonesas en la ejecución de acciones destinadas a la provisión de vivienda, en régimen de propiedad o alquiler, a las familias, ciudadanos o colectivos que se encuentren en situaciones de especial vulnerabilidad, todo ello de acuerdo con lo que en cada momento se establezcan por las normas estatales o de la Comunidad Autónoma de Aragón que resulten de aplicación.

2.-Para la realización del objeto social, la Sociedad podrá:

- a) Adquirir, transmitir, constituir, modificar, permutar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que autorice el derecho común, en orden a la mejor consecución de la urbanización y edificación, así como su mantenimiento y explotación, dentro de su ámbito de actuación.
- b) Realizar convenios con todo tipo de Entes Públicos o Privados.
- c) Gestionar mediante enajenación, cesión del derecho de superficie o arrendamiento, incluso anticipadamente, las parcelas resultantes de la ordenación de terrenos, así como las edificaciones e instalaciones resultantes de la ejecución del planeamiento urbanístico.
- d) Cualquier otra actuación tendente a posibilitar la realización de los fines indicados en el párrafo anterior.
- e) Participar, previa autorización del Gobierno y en las condiciones que se determinen en cada caso, en otras empresas que tengan por objeto programas de construcción de viviendas, o, en su caso, actuaciones propias de su objeto social.

3.- La ejecución de las obras se adjudicará por la Sociedad en régimen de libre concurrencia, sin que, en ningún caso, pueda la Sociedad ejecutarlas directamente, y respetando en los procedimientos de adjudicación los principios de publicidad y libre concurrencia.

Artículo 3.- Domicilio Social.

El domicilio social se fija en la Plataforma Logística de Zaragoza, Avenida Diagonal Plaza, número 30, C.P.: 50.197.

El Consejo de Administración podrá abrir, trasladar, modificar o suprimir todo tipo de oficinas, centros de trabajo, instalaciones, depósitos, sucursales, agencias o representaciones de la Sociedad en cualquier lugar, así como regular sus competencias, cometido y funcionamiento.

Artículo 4.- Duración y Comienzo de las Operaciones.

La duración de la Sociedad será indefinida y dará comienzo a sus operaciones el día de su constitución.

TÍTULO II

Del Capital Social y de las Participaciones Sociales

Capítulo I

El Capital

Artículo 5.- El Capital Social.

1. El capital social queda establecido en la cifra de sesenta y siete millones quinientos diecisiete mil quinientos noventa y cuatro euros con sesenta céntimos de euro (67.517.594,60

€), totalmente asumido y desembolsado y dividido en cien participaciones sociales con un valor nominal de (675.175,9460 €) cada una y numeradas de la 1 a la 100, ambas inclusive.

2. La Junta General podrá, tras la adopción de los acuerdos sociales que correspondan, reducir o aumentar el capital de la Sociedad. La participación en la Sociedad de Responsabilidad Limitada que se funda, de la Administración de la Comunidad Autónoma no podrá ser inferior al cincuenta y uno por ciento de su capital.

3. Las aportaciones sociales podrán hacerse en dinero o en cualquier clase de bienes y derechos de carácter patrimonial valorables en dinero.

Capítulo II

Las Participaciones Sociales

Artículo 6.- Participaciones Sociales.

1. Las participaciones serán nominativas y se extenderán en libros talonarios y se anotarán en el libro especial de la Sociedad, en el que se harán constar los titulares de las mismas, las sucesivas transferencias, en su caso y la constitución de derechos reales, cargas y gravámenes sobre las mismas, correspondiendo la custodia al Secretario del Consejo de Administración.

2. La transmisibilidad de las participaciones sólo será posible a favor de Entidades o Corporaciones de Derecho Público, Empresas Públicas, Entidades Oficiales de Crédito y Cajas de Ahorro y en cuantía que no exceda del cuarenta y nueve por ciento del capital (49%).

Artículo 7.- Transmisibilidad de participaciones.

La venta o cesión de participaciones queda limitada, en principio, a las siguientes normas, además de las previstas en el artículo 59 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón:

a) El socio que proyecte transmitir sus participaciones deberá comunicarlo por escrito al Presidente del Consejo de Administración para que, previa notificación a los demás socios en el plazo de quince días, a contar de la recepción de la comunicación, puedan éstos optar a la compra dentro de los 30 días siguientes. Si son varios los que desean adquirir las participaciones, se distribuirán entre ellos a prorrata de sus respectivas participaciones sociales, siempre que no superen los máximos del artículo cinco.

Caso de discrepancia sobre el precio, éste será el valor real que corresponda a cada participación el día en que se hubiera comunicado a la Sociedad la voluntad de enajenar, el precio real será determinado conforme al método dispuesto en el art. 29.2.d) de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

b) En el supuesto de que ninguno de los socios ejercitase el derecho de adquisición preferente, la Sociedad podrá en el plazo de treinta días siguientes al de conclusión del anterior, adquirir los títulos que se pretende enajenar, a los fines previstos en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

c) Si ningún socio, ni la Sociedad hiciese uso del derecho de adquisición preferente, el titular de las participaciones, en el plazo de tres meses, podrá enajenarlas a las personas jurídicas citadas en el número 2 del artículo 6, pues transcurridos estos, deberán nuevamente proceder a las notificaciones señaladas.

TÍTULO III

Órganos de Gobierno de la Sociedad

Artículo 8.- Órganos Sociales.

La administración y representación de la Sociedad estará encomendada, dentro de sus respectivas esferas de competencia, a:

1. La Junta General.
2. El Consejo de Administración.
3. El Consejero Delegado.

Artículo 9.- De la Junta General.

La Junta General debidamente convocada y constituida resuelve soberanamente y por mayoría de votos, a cuyo efecto, cada participación da derecho a un voto, los asuntos de su competencia y sus decisiones son obligatorias para todos los socios, incluso para los disidentes, los que asistiendo a la reunión se abstuvieran de votar y para los que no asistieran a ella.

Artículo 10.- Facultades de la Junta General.

La Junta General de Socios deberá reunirse dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio social con el fin de censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas anuales del ejercicio anterior, así como para resolver sobre la distribución del resultado obtenido.

La Junta quedará válidamente constituida cuando concurra a ella la mayoría de los socios, o cualquiera que sea el número de éstos, si los concurrentes representan, al menos, la mitad del capital social.

Fuera del supuesto previsto en el párrafo primero, las Juntas serán convocadas por el Consejo de Administración cuando éste lo estime oportuno o conveniente o bien cuando la solicitud provenga de socios que representen, al menos, un cinco por ciento del capital social, expresando en este último caso, los asuntos a tratar en la Junta. En este último caso, la Junta deberá ser convocada para ser celebrada dentro del plazo del mes siguiente a contar desde el momento en el cual los administradores recibieron el requerimiento fehaciente para proceder a la convocatoria.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la Junta se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, siempre que se encuentre, presente o

representado, la totalidad del capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta y el orden del día de la misma.

La Junta General de Socios tendrá las siguientes facultades:

- a) Designar a las personas que vayan a formar parte del Consejo de Administración.
- b) Modificar los Estatutos Sociales.
- c) Aumentar y disminuir el capital social.
- d) Examinar y, en su caso, aprobar, los objetivos y presupuestos anuales de la Sociedad, así como las Cuentas Anuales presentadas por el Consejo de Administración.
- e) Acordar la fusión, escisión, disolución y liquidación de la Sociedad.
- f) Todas otras aquellas facultades que le sean atribuidas por la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y normativa de desarrollo.

Artículo 11.- Del Consejo de Administración.

La Sociedad será administrada y regida por el Consejo de Administración, el cual asume la representación social y tiene plenitud de facultades sin más limitaciones que las reservadas por la Ley o por estos Estatutos de la Junta General. El Consejo de Administración se compondrá como mínimo de cinco miembros y un máximo de doce.

Artículo 12.- Funcionamiento del Consejo.

El cargo de Consejero tendrá la condición de renunciable, revocable y reelegible.

Los Consejeros no podrán tener una remuneración de carácter fijo, si bien y en su caso, podrán percibir dietas por asistencia a las sesiones e indemnizaciones por los gastos de desplazamiento que origine la asistencia a las reuniones que se celebren, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 17.3 de los presentes Estatutos.

Compete, asimismo, al Consejo de Administración, la elección de Secretario que podrá tener o no la condición de Consejero. Si el Secretario no concurriera a alguna reunión del Consejo, será sustituido por el Consejero de menor edad de entre los asistentes a la reunión.

Artículo 13.- Duración del Cargo de Consejero.

La duración en el cargo será de cinco años, pudiendo ser reelegidos por idénticos períodos al final de su mandato. El nombramiento surtirá efecto desde el momento de su aceptación.

Artículo 14.- Reuniones del Consejo.

El Consejo de Administración se reunirá en cuantas ocasiones lo convoque el Presidente o quien lo represente y también cuando lo solicite una cuarta parte de los Consejeros.

Las reuniones tendrán lugar, de ordinario, en el domicilio social, pero podrán también celebrarse en otro que determine el Presidente y que se señalará en la correspondiente convocatoria.

El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión presentes o representados, la mitad más uno de sus componentes.

Si el número de consejeros es impar, se entenderá que queda cumplido el requisito anterior cuando concurran a la reunión entre presentes y representados mayor número de Consejeros que los que no asistan, ni estén representados en la reunión.

Cada Consejero podrá conferir su representación a otro, pero ninguno de los presentes podrá tener más de una representación.

El Consejo de Administración podrá invitar a sus reuniones a cuantas personas estime conveniente para la buena marcha de la Sociedad.

Artículo 14 Bis. - Reuniones por medios telemáticos.

Las sesiones de los órganos de gobierno (Juntas Generales) y de los órganos de administración de la sociedad (Consejo de Administración) podrán constituirse y celebrarse por medios telemáticos (videoconferencia o conferencia múltiple) que aseguren la autenticidad y la conexión bilateral o plurilateral en tiempo real con imagen y/o sonido de los asistentes en remoto. Los medios telemáticos garantizarán debidamente la identidad del sujeto que deberá quedar acreditado por el Secretario de la sesión.

Cumpliendo los requisitos de la legislación vigente podrán celebrarse reuniones con el carácter de universal, aunque los concurrentes se encuentren en diferentes sitios geográficos, siempre que los mismos estén interconectados entre sí por videoconferencia u otros medios telemáticos que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes y la permanente comunicación entre ellos.

En la convocatoria de las Juntas Generales se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los socios previstos por los administradores para permitir el ordenado desarrollo de la Junta.

La sesión se entenderá celebrada en el domicilio social de la compañía, independientemente del lugar dónde se produzca la conexión de cada asistente.

Las reuniones del Consejo de Administración y de las Juntas Generales de la sociedad celebradas por medios telemáticos se recogerán en soporte grabado para ulterior prueba formando parte de la documentación social de la compañía.

Artículo 14 Ter. - Acuerdos por escrito y sin sesión.

Serán válidos también los acuerdos adoptados por escrito y sin sesión siempre que ningún consejero se oponga a este procedimiento de adopción de acuerdos.

Tanto el escrito conteniendo los acuerdos como el sentido del voto de los Consejeros podrán formularse por medio electrónicos, remitiéndose por cualquier medio dentro del plazo de diez días en que se reciba la solicitud de emisión del voto, careciendo de valor el voto extemporáneo.

La sesión se entenderá celebrada en el domicilio social de la compañía independientemente del lugar desde el que se emita el voto por los Consejeros y en la fecha de recepción del último de los votos emitidos.

En el acta que practique el Secretario se hará constar los acuerdos adoptados, expresando la identidad de los Consejeros, el sentido del voto de cada uno de ellos y el procedimiento seguido para la adopción del acuerdo, sin sesión y por escrito.

Artículo 15.- Acuerdos del Consejo.

Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos de Consejeros presentes o representados, sin perjuicio de quórum especial exigido por la Ley para los casos que determina. En caso de empate, decidirá el voto del Presidente o de quien haga sus veces.

Las actas del Consejo se extenderán en un libro especial destinado al efecto y serán aprobadas por los asistentes a la reunión y firmadas por el Presidente y el Secretario.

Artículo 16.- El Presidente.

El Presidente del Consejo de Administración será considerado como Presidente de la Sociedad y le corresponde la alta dirección de la Compañía, velando por el cumplimiento de los acuerdos de la Junta General y el Consejo, al cual representa permanentemente.

Llevará la firma social, sin perjuicio de los acuerdos que sobre el uso de la citada firma social adopte el Consejo.

Asimismo, le corresponde cualquier otra facultad que por Leyes o por los Estatutos Sociales le estuvieran atribuidas.

Artículo 17.- Del Vicepresidente, del Consejero Delegado y del Director Gerente.

1. La Sociedad podrá tener un Vicepresidente, designado por el Consejo de Administración de entre sus miembros. Al proceder a su designación, el Consejo podrá establecer las facultades que correspondan al Vicepresidente. En todo caso, corresponde al Vicepresidente la suplencia del Presidente, siendo en estos casos, sustituido el Vicepresidente por el Consejero de mayor edad de entre los presentes.

2. La Sociedad podrá tener uno o más Consejeros Delegados, con previsión de sustituciones por vacante expresa, enfermedad o urgencia, designados por el Consejo de Administración de entre sus miembros. Al proceder a su designación, el Consejo podrá establecer las facultades que correspondan al Consejero Delegado. Caso de no hacerlo así, se considerará como ejecutor de los acuerdos del Consejo y tendrá por tanto las mismas facultades que al Consejo correspondan, relativas a la representación judicial, comercial y administrativa de la Sociedad salvo las legalmente indelegables, pudiendo a su vez atribuir todas o parte de sus facultades a través de los correspondientes apoderamientos.

3. Cuando el Consejero Delegado no tenga la condición de alto cargo ni perciba retribuciones con cargo a presupuestos públicos, el Consejo de Administración podrá establecer un régimen retributivo específico para el mismo.

4. El Consejo de Administración, como órgano ejecutivo de la Sociedad, designará un Director Gerente, al cual le corresponderá dirigir la gestión y administración de la Sociedad y ejercer las funciones que le encomiende el Consejo de Administración.

TÍTULO IV

Del Régimen Económico de la Sociedad

Artículo 18.- Duración del Ejercicio y Formulación de Cuentas.

El ejercicio social se inicia el día uno de enero y termina el treinta y uno de diciembre de cada año.

Por excepción, el primer ejercicio dará comienzo en la fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la Escritura Pública de Constitución de la Sociedad y terminará el día treinta y uno de diciembre del mismo año.

El Consejo de Administración quedará obligado a formular dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio, el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, así como la Propuesta sobre distribución del resultado obtenido y la Memoria.

Artículo 19.- Examen de los Documentos Contables.

Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión deberán ser revisados por auditores de cuentas designados por la Junta General, los cuales emitirán el informe previsto en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada en el plazo de un mes desde que les fueran entregadas las cuentas firmadas por los Administradores.

El nombramiento de auditores deberá ajustarse a la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada e inscribirse en el Registro Mercantil.

La Junta General podrá, si así lo estima oportuno, designar a la Intervención General de la Administración Autonómica con objeto de que los Auditores de Cuentas se nombren de entre su personal.

Artículo 20.- Censura y Vigilancia de la Gestión Social.

El Consejo de Administración podrá disponer en cualquier momento la censura de las cuentas y de las actividades sociales por Auditores independientes de la Sociedad.

Antes de someter las cuentas de la Sociedad a la Junta General, el Consejo de Administración dispondrá la censura de aquellas por medio de especialistas de los expresados anteriormente.

TÍTULO V

Disolución y Liquidación de la Sociedad

Artículo 21.- Disolución.

La Sociedad se disolverá por acuerdo de la Junta General o por cualquiera de las demás causas previstas en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

Artículo 22.- Liquidación.

La liquidación de la Sociedad se encomendará al Consejo de Administración, el cual quedará constituido en Comisión Liquidadora, en número impar, y se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de las Sociedades de Responsabilidad Limitada.

TÍTULO VI

Jurisdicción

Artículo 23.- Jurisdicción.

La Sociedad estará sometida a las normas comunes sobre competencia y jurisdicción aplicables a las personas de Derecho Privado, sin perjuicio de las responsabilidades que procedan en función de la naturaleza de los bienes y derechos que constituyen su patrimonio.

En el supuesto de la existencia de distintos socios, toda divergencia o cuestión que pueda surgir entre la Sociedad y sus socios, o entre estos como tales y el Consejo de Administración, tanto en el periodo de vigencia de la Sociedad, como en el de disolución, las partes, con renuncia de su fuero territorial propio, se someten al de los Juzgados y Tribunales de Zaragoza.