

ESTATUTOS

EMPRESA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA

DE PUERTO REAL, S.A.

Secretaría General

ABRIL 2016

ESTATUTOS DE LA EMPRESA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA DE PUERTO REAL, S.A.

TÍTULO I

CONSTITUCIÓN, DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN Y DOMICILIO

Artículo 1º.- Con el nombre de Empresa Pública de Suelo y Vivienda de Puerto Real, S.A. (EPSUVI de Puerto Real, S.A.) se constituye una empresa municipal, en forma de Sociedad Anónima, al amparo de los arts. 115 de la L.S., 21 a 23 del Reglamento de Gestión Urbanística, R.D. 1169/78 de 2 de mayo y Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de régimen local, aprobado por R.D. Legislativo 781/1986 de 18 de abril, y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Esta S.A. se regirá por las indicadas disposiciones y en lo no previsto en ellas por las contenidas en la vigente normativa de Sociedades Anónimas.

Artículo 2º.- La Sociedad tendrá por objeto la realización de alguno o algunos de los siguientes fines:

- a) Estudios Urbanísticos, incluyendo en ellos la redacción de planes de ordenación y proyectos de urbanización y la iniciativa para su tramitación y aprobación.
- b) Actividad urbanizadora, que puede alcanzar tanto a la promoción de la preparación de suelo y renovación o remodelación urbana como a las realización de obras de infraestructuras urbana, y dotación de servicios, para la ejecución de los planes de ordenación.
- c) Gestión y explotación de obras y servicios resultantes de la urbanización, en caso de obtener la concesión correspondiente, conforme a las normas aplicables en cada caso.
- d) Adquisición, promoción y, en su caso, construcción y rehabilitación de viviendas, con o sin protección oficial, para atender, entre otras, a las necesidades de los grupos de población de insuficiente capacidad económica, mediante su arrendamiento, cesión del derecho de superficie o enajenación.
- e) Fomento de la edificación y rehabilitación por el propio usuario, y colaboración en la supresión del chabolismo, dentro del término municipal de Puerto Real.
- f) Investigación, información, asesoramiento y colaboración en estudios y actividades técnicas relacionadas con el urbanismo y la vivienda.
- g) La adquisición y enajenación de suelo.

- h) La empresa podrá realizar operaciones mercantiles sobre cualquier producto inmobiliario.
- i) Cualquier otra actividad relacionada con las anteriores que sea necesaria, consecuencia o desarrollo de las mismas.

Artículo 3º.- Para la realización del objeto social, la Sociedad podrá:

- a) Adquirir, transmitir, constituir, modificar 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, edificación y aprovechamiento del área de actuación.
- b) Realizar convenios con los organismos competentes, que deban coadyuvar, por razón de su competencia, al mejor éxito de la gestión y asumir convenios realizados por el Excmo. Ayuntamiento.
- c) Enajenar, incluso anticipadamente, las parcelas que darán lugar a los solares resultantes de la ordenación, en los términos más convenientes para asegurar su edificación en los plazos previstos.
- d) Ejercitar la gestión de los servicios implantados hasta que sean formalmente asumidos por la Corporación Local, organismos competentes o particulares.
- e) Aceptar herencias, legados, donaciones, subvenciones.
- f) Ser beneficiaria de la expropiación.

Artículo 4º.- La Sociedad tendrá su domicilio social en el número 54 de la calle Ancha de Puerto Real (Cádiz).

Artículo 5º.- La Sociedad se constituye por tiempo indefinido hasta tanto que el Excmo. Ayuntamiento acuerde su disolución conforme a Ley.

Artículo 6º.- Jurisdicción.

Las cuestiones que puedan surgir entre la Empresa, y las personas que con ella contraten, deberán someterse a los Tribunales del domicilio de aquella.

TÍTULO II

CAPÍTULO PRIMERO. DEL CAPITAL SOCIAL.

Artículo 7º.- El capital totalmente desembolsado por el Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real, asciende a la suma de 13.527.533,08 euros, representado por acciones de 601,01 euros cada una.

Artículo 8º.- Las acciones serán nominativas, intransferibles por el Excmo. Ayuntamiento, estarán correlativamente numeradas de los números uno al veintidós mil quinientos ocho, y se expresarán todos los requisitos y menciones procedentes.

Artículo 9º.- La Sociedad podrá aumentar o reducir el capital, conforme a las disposiciones legales vigentes.

La Junta General determinará las condiciones y forma en que deba verificarse cada ampliación o reducción de capital.

CAPÍTULO SEGUNDO. DE LA EMISIÓN DE OBLIGACIONES.

Artículo 10º.- La Sociedad podrá, por acuerdo de la Junta General, a propuesta del Consejo de Administración, emitir obligaciones, hipotecarias o no, con el interés, plazo de reembolso y demás condiciones que la Junta determine y dicho Consejo proponga.

Artículo 11º.- La Junta General, a propuesta del Consejo de Administración, nombrará Comisario-Presidente del Sindicato de Obligacionistas, que habrá de constituirse como trámite previo a la emisión o emisiones que se acuerden.

Artículo 12º.- El importe total de las obligaciones en circulación de todas clases, no excederá del importe del capital, excepto en los supuestos en que lo permite el artículo 288 y siguientes de la Ley de Sociedades Anónimas.

TÍTULO III

DEL GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN DE LA EMPRESA

Artículo 13º.- La Sociedad será regida y administrada por:

- a) La Junta General.
- b) El Consejo de Administración.
- c) La Dirección Gerencia.

CAPÍTULO PRIMERO. DE LA JUNTA GENERAL.

Artículo 14º.- La Junta General estará constituida por la Corporación en pleno del Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real, cuando sea convocada expresamente con tal carácter; siendo órgano supremo de gestión.

Presidente de la Junta será el Excmo. Sr. Alcalde; el Secretario de la misma el titular de la Corporación Municipal o quien reglamentariamente le sustituya. Asistirá el Interventor de Fondos Municipales o quien reglamentariamente le sustituya.

Podrán asistir a la Junta General, con voz y sin voto, aquellos miembros del Consejo que no formen parte de la misma, así como el Director-Gerente.

Artículo 15º.- Regirá el funcionamiento de la Junta los preceptos de aplicación del Texto Refundido de Régimen Local y Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, así como lo expresamente determinado en los presentes Estatutos.

Artículo 16º.- La Junta General, reglamentariamente convocada, se reunirá.

- a) En sesión ordinaria dentro del primer semestre de cada año, natural, para censurar la gestión social, examinar y aprobar en su caso, las cuentas y balances del ejercicio anterior y resolver sobre asuntos de su competencia.
- b) En sesión extraordinaria cuantas veces lo estime procedente el Presidente; a petición del Consejo de Administración; a petición de las dos terceras partes de los miembros de la misma o en cualquiera de los reglamentariamente previstos.

Artículo 17º.- Los acuerdos de la Junta se adoptarán por mayoría, si bien sería precisa la mayoría absoluta cuando reglamentariamente 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 especial previsto en el artículo 99 del vigente Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

Artículo 18º.- Corresponde a la Junta General:

- a) Designar los miembros del Consejo de Administración, con sujeción a las normas previstas en el Reglamento de Servicio de las Entidades Locales.
- b) Aumentar o disminuir el capital social.
- c) Modificar los Estatutos.
- d) Emitir obligaciones.
- e) Fijar la remuneración de los miembros del Consejo de Administración.
- f) Aprobar el Inventario, Balance Anual y Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

- g) Cuentas la Ley de Sociedades Anónimas atribuye a la Junta General de Accionistas.

CAPÍTULO SEGUNDO. DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Artículo 19º.-

1. El Consejo de Administración estará integrado por el Presidente y un número de consejeros que no podrá ser inferior a 3 ni superior a 9, incluido su Presidente. Los consejeros podrán serlo por su condición de miembros del Ayuntamiento Pleno o personas especialmente capacitadas designadas libremente por la Junta General, debiendo ser invitados para ello, todos los grupos políticos con representación en el Pleno Municipal.

2. No podrán ser Consejeros los comprendidos en las incapacidades o incompatibilidades señaladas en la vigente legislación de Régimen Local, así como los que sean o resulten interesados en otras empresas que concurran a los mercados en que actúa la Sociedad.

3. Los Consejeros desempeñarán sus cargos con la diligencia de un ordenado comerciante y de un representante leal, y responderán frente a la Sociedad, al Excmo. Ayuntamiento y a los acreedores, de los daños causados por malicia, abuso de facultades o negligencia grave. En cualquier caso estarán exentos de responsabilidades los administradores que hayan salvado su voto en los acuerdos que hubieran causado daño. La acción para exigir responsabilidades a los Administradores se regularán en los preceptos de la Ley de Sociedades Anónimas vigente.

Artículo 20º.- La designación de los miembros del Consejo se realizará por períodos de 4 años; si bien cesarán automáticamente quienes habiendo sido designados como miembros del Ayuntamiento Pleno, perdieren tal condición.

En cualquier caso, cuando algún Vocal cese en su cargo, el designado para sustituirlo será nombrado por la Junta General, por el período de tiempo que al sustituido le quedara por cumplir.

Artículo 21º.- El Consejo de Administración se renovará al término de los mandatos conferidos y se efectuará la renovación parcialmente.

No obstante y en cada momento, la Junta General podrá acordar la renovación en el cargo de Consejero de cualquiera de los miembros del mismo.

Artículo 22º.- 1. El Presidente del Consejo será el Alcalde y convocará las reuniones formando el Orden del Día y dirigiendo los debates.

2. La Presidencia del Consejo de Administración, podrá designar Vicepresidente a uno de los vocales miembros de la Corporación, que le sustituye en sus ausencias.

Artículo 23º.- El Secretario del Consejo será el de la Corporación o funcionario en quien delegue.

Artículo 24º.- A las sesiones del Consejo asistirá con voz y sin voto el Director-Gerente, y podrá asistir con voz y sin voto el Interventor de Fondos Municipal o la persona que reglamentariamente se determine.

A las sesiones podrá asistir también, con voz, y sin voto, un representante de los trabajadores.

Artículo 25º.- El Consejo celebrará sesión ordinaria por lo menos una vez cada tres meses y extraordinaria siempre que la convoque el Presidente o sea solicitada al menos por tres Consejeros.

Artículo 26º.- Las convocatorias para las sesiones, que se celebrarán en el local social, se realizarán con cuarenta y ocho horas de anticipación, como mínimo, y a la misma habrá de acompañarse el Orden del Día comprensivo de los asuntos que hayan de tratarse.

Artículo 27º.- Los acuerdos del Consejo se adoptarán por mayoría de votos, decidiendo el del Presidente caso de que no se consiga la misma.

Para la válida constitución del Consejo será necesario, cuando menos, la asistencia de la mayoría absoluta de miembros, presentes o representados. La representación se otorgará por escrito, pero habrá de recaer precisamente en otro miembro del Consejo.

Caso de que en primera convocatoria no se obtuviera la asistencia del número de miembros indicados, se citará nueva reunión no antes de las veinticuatro horas siguientes.

Artículo 28º.- Los acuerdos adoptados por el Consejo serán inmediatamente ejecutivos, salvo que requieran ulterior aprobación de la Junta General, Corporación Municipal u Organismo de la Comunidad Autónoma o Estatal.

Artículo 29º.- Los acuerdos se harán constar en un libro de actas, debidamente diligenciado, firmando cada una de éstas el Presidente y el Secretario.

Artículo 30º.- Competencia del Consejo la constituye:

- a) Gestión de la empresa.
- b) Determinación de las directrices de actuación de la Sociedad.
- c) Aprobación de los Reglamentos de Régimen Interior precisos para el mejor desenvolvimiento de la Empresa.
- d) Adquisición de fincas, solares y cualquier otro producto inmobiliario.

- e) Autorización de toda clase de contratos, adquisiciones y suministros o si fuere inestimada cuando se refiera a obligaciones y formalización de operaciones de préstamo con o sin garantía real.
- f) Fijación de las líneas generales de desarrollo de promociones, concertando los créditos y préstamos precisos para ello, incluso con garantía hipotecaria.
- g) Contratación de obras.
- h) Cesión de viviendas y locales.
- i) Aprobación del organigrama de la empresa, escalafón y plantilla del personal.
- j) Nombramiento del Director-Gerente, fijando las condiciones del desempeño del cargo.
- k) Redacción de la Memoria-Inventario, Balance Anual, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y en su caso, proposición en orden a la aplicación de beneficios.
- l) Resolución sobre ejercicio y desestimación de acciones.
- m) Con carácter general, cuantas materias no queden expresamente reservadas a la Junta General.

CAPÍTULO TERCERO. DEL DIRECTOR-GERENTE

Artículo 31º.- El Consejo de Administración designará un Director-Gerente, con nombramiento que habrá de recaer en persona especialmente capacitada, que tenga suficientemente acreditada su competencia e idoneidad para el cargo.

Se regulará la relación, que tendrá naturaleza laboral especial del artículo 2.a de la Ley 8/80, mediante contrato, que aprobará el Consejo y suscribirá en nombre del mismo el Presidente.

Artículo 32º.- Competencia del Director-Gerente será:

- a) Dictar las disposiciones de régimen interior precisas para el funcionamiento de la empresa.
- b) Representar a la empresa, contratar y obligarse en nombre de ésta,

*Sin necesidad de autorización alguna cuando actúe dentro de su competencia.
*Previa autorización del órgano competente, en su caso.
- c) Ostentar la representación de la empresa ante los Tribunales de todo orden y jurisdicción, ante todas las esferas de la Administración de la Comunidad Económica Europea, Central Autónoma y Local, organismos públicos y privados, para toda clase de actuaciones.
- d) Resolver sobre cuanto afecte al funcionamiento de la actividad de la empresa.

- e) Designar todo el personal de la empresa, resolviendo en cuanto a aquel en la esfera empresarial cuanto al mismo se refiere, derechos, obligaciones, ordenación del trabajo, procedimiento disciplinario, etc.
- f) Ordenar pagos y autorizar cobros ante toda clase de entidades públicas o privadas.
- g) Cuantas facultades del Consejo de Administración especialmente le conceda mediante el oportuno apoderamiento.

CAPÍTULO CUARTO. DEL ORGANIGRAMA Y PERSONAL DE LA EMPRESA

Artículo 33º.- El organigrama de la empresa será aprobado por el Consejo de Administración, a propuesta del Director-Gerente. En anexo al organigrama se detallarán las facultades y funciones de cada uno de los cargos contemplados en el mismo.

Artículo 34º.- Todo el personal de la empresa tendrá relación laboral ordinaria con la misma, sometida al Estatuto de los Trabajadores, disposiciones complementarias y de general aplicación en materia laboral.

Excepcionalmente y si así lo acordare el Consejo, podrá, mediante contrato, establecer relación laboral especial para la provisión de plaza de alta dirección, caso de establecerla en el Organigrama.

TÍTULO IV

EJERCICIOS SOCIALES, CONTABILIDAD Y BALANCE

Artículo 35º.- Los ejercicios sociales coincidirán con los años naturales.

Ello no obstante, el primer ejercicio social se considerará abierto al día de la iniciación de las operaciones sociales de la empresa, y se cerrará el día 31 de diciembre del propio año.

El Consejo de Administración fijará el destino o asignación de los posibles beneficios conforme a derecho.

Artículo 36º.- La contabilidad de la empresa se atenderá al Plan General y en su confección a las normas vigentes en materia mercantil, pudiendo responder a cualquiera de los sistemas admitidos, según determine el Consejo de Administración.

Artículo 37º.- Los balances se formularán de acuerdo con los artículos 171 y siguientes de la Ley de Sociedades Anónimas y disposiciones sobre regulación vigentes en cada momento.

DISPOSICIÓN FINAL

Con carácter general, son de aplicación los preceptos correspondientes del Código de Comercio, Ley de Sociedades Anónimas y Legislación vigente en Régimen Local.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Por excepción a lo dispuesto en el artº 17 de estos Estatutos, los Consejeros que integren el primer Consejo de Administración de esta sociedad, lo serán por el tiempo que reste hasta la renovación legal de la actual Corporación Municipal.

DILIGENCIA: Para hacer constar que los presentes Estatutos de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Puerto Real, S.A., han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 7 de febrero, y definitivamente en sesión de fecha 4 de julio de 1.991.

Asimismo, se hace constar que las modificaciones que en los presentes Estatutos se contienen fueron adoptadas en sesiones de la Junta General Universal de fechas 2 de abril de 1.992, 7 de marzo y 4 de diciembre de 1.997, 29 de julio de 1.999, 11 de octubre de 2000, 9 de octubre de 2002, 11 de noviembre de 2002, 18 de diciembre de 2007 y 23 de julio de 2009.

Puerto Real, 4 de abril de 2016.
EL SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL

M. Eduardo Muriel Gallardo