

# **INMOBILIARIA GRAN CAPITÁN, S.A.U.**

## **ESTATUTOS**

### **TITULO 1**

#### **DENOMINACION. DURACION DOMICILIO Y OBJETO SOCIAL**

##### **ARTÍCULO 1º.- Denominación y normas aplicables.**

La Sociedad Anónima que se constituye con la denominación INMOBILIARIA GRAN CANTAN, S.A.", de nacionalidad española, de ámbito nacional, se registrá por lo dispuesto en los presentes Estatutos, por las Leyes especiales sobre Sociedades Anónimas, y, en defecto de norma aplicable en aquellos y éstas, por las normas del Código de Comercio y las Leyes y Disposiciones de Derecho común, en cuanto le sean aplicables.

##### **ARTÍCULO 2º: Duración.**

La duración de la Sociedad es indefinida y dará comienzo a sus operaciones en el día del otorgamiento de la escritura fundacional.

##### **ARTÍCULO 3º: Domicilio.**

La Sociedad tiene su domicilio social en 28045 Madrid, calle Acanto número 22.

El órgano de administración podrá acordar la creación, la supresión o el traslado de cuantas sucursales, agencias o delegaciones tenga por conveniente, incluso fuera del territorio nacional, y trasladar el domicilio social dentro del territorio nacional.

##### **ARTÍCULO 4º: Objeto social.**

Tiene por objeto todas las actividades encaminadas a urbanización y construcción, incluyendo la adquisición de terrenos y la de inmuebles y la explotación de los mismos en forma de arriendo u otras y su enajenación.

Tales actividades podrán ser desarrolladas por la sociedad bien en forma directa o bien en cualesquiera otras formas admitidas en Derecho, como participación en calidad de socio en otras entidades de objeto idéntico o análogo.

### **TITULO II**

#### **CAPITAL SOCIAL. ACCIONES**

**ARTICULO 5º.-** El capital social se fija en la cifra de 60.220, 20 EUROS, representado por 12.020 ACCIONES nominativas de 5,01 EUROS de valor nominal cada una de ellas, iguales, acumulables, e indivisibles y numeradas correlativamente de la nº 1 a la nº 12.020, ambas inclusive.

**ARTÍCULO 6º.-** Las acciones estarán representadas por medio de títulos, que podrán incorporar una o más acciones de la misma serie, estarán numeradas correlativamente, se extenderán en libros talonarios, contendrán como mínimo las menciones exigidas por la Ley, e irán firmadas por el Administrador Único, cuya firma podrá figurar impresa mediante reproducción mecánica, cumpliéndose lo dispuesto en la Ley. El accionista tendrá derecho a recibir los títulos que les correspondan libres de gastos.

Las acciones figurarán en el libro registro de acciones nominativas que llevará la Sociedad, en el se inscribirán las sucesivas transferencias, así como la constitución de derechos reales sobre aquellas, en la forma determinada en la Ley. La Sociedad sólo reputará accionista a quien se halle inscrito en dicho libro.

Mientras no se hayan impreso y entregado los títulos, el accionista tendrá derecho a obtener certificación de las acciones inscritas a su nombre.

Las acciones son libremente negociables, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo séptimo de estos Estatutos.

**ARTÍCULO 7º.-** El socio que se proponga transmitir "inter vivos" todas o parte de sus acciones, deberá comunicarlo por escrito y en forma fehaciente al Órgano de Administración, especificando las acciones que desee transmitir, su numeración, el precio de venta concertado y el nombre y circunstancias personales del presunto adquirente.

El Órgano de Administración notificará dicho escrito a los restantes socios, en el plazo de quince días, al domicilio que conste de cada uno de ellos en los Libros de la Sociedad.

Los socios podrán optar a la compra dentro de los treinta días siguientes al de la notificación, y si son varios los que desean adquirir las acciones, se distribuirán entre todos ellos a prorrata de sus respectivas acciones en el capital social.

En el caso de que ningún accionista ejercite el derecho de tanteo, podrá adquirir la Sociedad esas acciones en el plazo de otros treinta días, previo acuerdo de la Junta General Extraordinaria de accionistas, y cumpliendo en todo caso los requisitos y limitaciones que contempla el artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones aplicables.

Transcurrido este último plazo sin que la Sociedad haya notificado su deseo de adquirir la Sociedad esas acciones, el socio quedará libre para transmitir sus acciones en la forma y modo que tenga conveniente, siempre que la transmisión se lleve a cabo dentro de los noventa días siguientes.

Si alguno o algunos de los accionistas estuvieran interesados en la compra de las acciones pero no en el precio indicado, lo comunicarán así al Órgano de Administración, ofreciendo someterse al precio que se determine objetivamente. Notificado así al vendedor por el Órgano de Administración, el vendedor podrá retirar su oferta o someterse al precio objetivo fijado en la forma que luego se indica. En el primer caso, no podrá intentar de nuevo la venta hasta que transcurra, por lo menos, un año desde la notificación remitida. En el segundo caso, dentro de los quince días siguientes a la

recepción de la notificación del Órgano de Administración, comunicará a este Órgano que mantiene su oferta, sujeta al señalamiento de un precio objetivo según las siguientes normas:

Para el ejercicio del derecho de tanteo que regula éste artículo, el precio de venta, en caso de discrepancia, será fijado por un auditor de cuentas, que será el que tenga nombrado la Sociedad y, en su defecto, el que se nombre de común acuerdo, o, en caso de no lograrse el acuerdo, el que nombre el Registrador Mercantil del domicilio social a solicitud de cualquiera de los interesados.

En caso de ampliaciones del capital de esta Sociedad, la eventual transmisión total o parcial de los derechos de suscripción se ajustará a las normas de este artículo en cuanto les sean aplicables.

El derecho de adquisición preferente que queda regulado será de aplicación a cualesquiera transmisiones inter-vivos voluntarias, salvo cuando el adquirente frese otro accionista, o cónyuge, ascendiente o descendiente en línea directa del transmitente.

Cuando la adquisición de las acciones sea consecuencia de un procedimiento judicial o administrativo de ejecución, los socios o, en su defecto, la Sociedad, dentro de los límites legales, tendrá derecho a adquirir las acciones transmitidas dentro del plazo de los noventa días siguientes a partir del día en que se solicite en forma legal la inscripción de la adquisición, dentro de cuyo plazo la Sociedad deberá presentar adquirente o adquirentes de las acciones u ofrecerse a adquirirlas ella misma por su valor real en el momento en que se solicitó la inscripción, de acuerdo con lo previsto en el artículo 75 de la Ley de Sociedades de Capital. Los plazos de comunicación del Órgano de Administración a los socios de la existencia de la transmisión y la de los socios al Órgano de su decisión de adquirir y del acuerdo de la Sociedad de adquirir en defecto de socios, serán los mismos que se prevén para las adquisiciones voluntarias, así como el régimen de prorrateo entre los posibles varios accionistas que deseen adquirir las acciones.

Se entenderá como valor real el que determine el Auditor de Cuentas de la Sociedad o, si no estuviese designado, el Auditor que, a solicitud de cualquier (Interesado, nombre el registrador mercantil del domicilio social).

Cualquier limitación impuesta a la transmisión de las acciones en este artículo no será de aplicación en las transmisiones consecuencia de un procedimiento de ejecución del derecho real de prenda con el que pudieran haber sido gravadas las acciones..

Tanto los títulos definitivos, como, en su caso, los resguardos provisionales de las acciones, llevarán constancia expresa y de manera bien visible, la mención de que la enajenación o transmisión de las acciones quedan sujetas a las formalidades y limitaciones previstas en este artículo.

En caso de prenda sobre las acciones de la sociedad, corresponderán a los acreedores pignoraticios los derechos económicos y políticos de las mismas desde el momento en que se notifiquen en por conducto notarial al pignorante y a la sociedad la existencia de un incumplimiento de la obligación garantizada, siempre y cuando se haya admitido a trámite la ejecución judicial de la prenda o, en el caso de ejecución notarial, se acredite fehacientemente la citación del deudor conforme al artículo 1.872 del Código Civil. En

tanto tal notificación no se produzca, los derechos económicos y políticos corresponderán al pignorante.

### **TITULO III**

#### **ORGANOS DE LA SOCIEDAD**

**ARTÍCULO 8.-** Los órganos de la sociedad son:

- A) La Junta General.
- B) El Administrador Único

La expresión Órgano de Administración contenida en estos Estatutos equivaldrá a la expresión Administrador Único.

#### **SECCION PRIMERA. DE LAS JUNTAS GENERALES.**

**ARTÍCULO 9º.-** Las Juntas Generales de Accionistas podrán ser ordinarias o extraordinarias.

Es ordinaria la que previa convocatoria debe reunirse necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas anuales del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

Todas las demás Juntas tendrán el carácter de extraordinarias y se celebrarán cuando las convoque el Órgano de Administración, siempre que lo estime conveniente a los intereses sociales o cuando lo solicite un número de socios titulares de, al menos, un cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta, procediendo en la forma determinada en la Ley de Sociedades de Capital.

No obstante, la Junta General, aunque haya sido convocada con el carácter de ordinaria, podrá también deliberar y decidir sobre cualquier asunto de su competencia que haya sido incluido en la convocatoria y previo cumplimiento de los artículos 285 y ss de la Ley de Sociedades de Capital, en su caso.

**ARTÍCULO 10º.-** La convocatoria, tanto para las Juntas Generales Ordinarias como para las extraordinarias, realizará mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia menos quince días antes de la fecha fijada para la celebración de la Junta. El anuncio expresará la fecha de la reunión en primera convocatoria, todos los asuntos que han de tratarse y, cuando así lo exija la Ley, el derecho de los accionistas a examinar en el domicilio social, y en su caso, de pedir la entrega o el envío de forma gratuita de los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta y los informes técnicos establecidos en la Ley. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria.

Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas.

**ARTICULO 11º.-** Todos los accionistas podrán asistir a las Juntas Generales.

Será requisito esencial para asistir que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el libro registro de acciones de la Sociedad con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta.

El Administrador Único deberá asistir a las Juntas Generales.

Todo accionista que tenga derecho de asistir podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, siempre que ésta sea accionista, en la forma y con los requisitos establecidos en el artículo 184 de la Ley de Sociedades de Capital, y sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en los artículos 186 y 187 de dicha Ley.

**ARTICULO 12º.-** La Junta General quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean al menos el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

Para la emisión de obligaciones, el aumento o reducción de capital, la transformación, fusión, escisión, disolución de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital, si bien, cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el presente párrafo, sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

**ARTICULO 13º.-** Las Juntas Generales se celebrarán en la localidad donde la Sociedad tenga su domicilio. Actuará como Presidente, el Presidente el Administrador Único y en su defecto el accionista que elijan en cada caso los accionistas asistentes a la reunión. Y estará asistido como Secretario por el Secretario del Consejo de Administración, en su defecto, por el Vicesecretario y, a falta de ambos, por la persona que designen los accionistas asistentes a la Junta.

Sólo se podrá deliberar y votar sobre los asuntos incluidos en la convocatoria.

Corresponde al Presidente dirigir las deliberaciones, conceder el uso de la palabra y determinar el tiempo de duración de las sucesivas intervenciones.

Los acuerdos se tomarán por mayoría de capital presente o representado, salvo disposición legal en contrario. Cada acción da derecho a un voto.

En todo lo demás, verificación de asistentes, votación y derecho de información del accionista, se estará a lo establecido en la Ley.

**ARTICULO 14º.-** No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, la Junta se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto,

siempre que esté presente todo el capital social y los asistentes acepten, por unanimidad, la celebración de la Junta.

**ARTICULO 15º.-** El acta de la Junta podrá ser aprobada por la propia Junta General a continuación de haberse celebrado ésta, y, en su defecto, en cualquiera de las formas previstas en la Ley de Sociedades Anónimas y en el Reglamento del Registro Mercantil.

## **SECCION SEGUNDA.- DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.**

**ARTICULO 16º.-** La Sociedad estará regida y administrada por un Órgano de Administración. También le corresponde la representación de la Sociedad en juicio y fuera de él. La representación se extiende a todos los actos comprendidos en el objeto social, teniendo facultades lo más ampliamente entendidas, para contratar en general, realizar toda clase de actos y negocios, obligacionales o dispositivos, de administración ordinaria o extraordinaria, de gravamen, y de riguroso dominio, respecto a toda clase de bienes, dinero, muebles, inmuebles, valores mobiliarios y efectos de comercio, sin más excepción que la de aquellos asuntos que legalmente sean competencia de la Junta General.

A modo simplemente enunciativo, sin que por ello limiten las atribuciones respecto a los actos y negocios que no comprenda expresamente la lista, corresponde al Consejo de Administración estas facultades y todo cuanto con ellas esté relacionado, ampliamente y sin limitación alguna:

a) Disponer, enajenar, adquirir y gravar toda clase de bienes muebles e inmuebles; constituir, aceptar, modificar o extinguir toda clase de derechos personales y reales, incluso hipotecas, garantías y avales, incluso a terceros, sean estas personas físicas o jurídicas.

b) otorgar toda clase de actos, contratos o negocios jurídicos con los pactos, cláusulas y condiciones que estimen oportuno establecer; transigir y pactar arbitrajes, tomar parte en concursos y subastas, hacer propuestas y aceptar adjudicaciones.

c) Administrar en los más amplios términos, bienes muebles e inmuebles, hacer declaraciones de edificación y plantación, deslindes, amojonamientos, divisiones materiales, agrupaciones y segregaciones y toda clase de modificaciones hipotecarias, concertar, modificar, transmitir, renunciar y extinguir arrendamientos y cualesquiera otras cesiones del uso y disfrute.

d) Girar, aceptar, avalar, endosar, descontar, intervenir y protestar letras de cambio, cheques y otros documentos de giro.

e) Tomar dinero a préstamo, reconocer deudas y créditos; constituir, aceptar, modificar, adquirir, enajenar, posponer y cancelar, total o parcialmente, antes o después de su vencimiento, háyase o no cumplido la obligación asegurada, hipotecas, prendas, anticresis, prohibiciones, condiciones y toda clase de limitaciones o garantías.

f) Disponer, abrir, seguir y cancelar cuentas y depósitos de cualquier tipo en cualquier clase de entidades de crédito o ahorro, bancos, incluso el de España, Institutos y Organismos Oficiales, haciendo todo cuanto la legislación y prácticas bancarias permitan.

g) Otorgar contratos de trabajo, de transporte y de traspaso de local de negocio; retirar y remitir géneros, envíos y giros.

h) Comparecer ante toda clase de Juzgados y Tribunales de cualquier jurisdicción, y ante toda clase de organismos públicos, en cualquier concepto, y en toda clase de juicios y procedimientos; interponer recursos, incluso de casación, revisión o nulidad, ratificar escritos y desistir de las actuaciones, ya directamente o por medio de Abogados y Procuradores, a los que podrán conferir los oportunos poderes, incluyendo las facultades de confesar enjuicio y absolver posiciones.

i) Dirigir la organización comercial de la Sociedad y sus negocios, nombrando y separando empleados y representantes.

j) Otorgar y firmar toda clase de documentos públicos y privados, pudiendo retirar y cobrar cualesquiera cantidades y fondos del Estado, Hacienda o cualesquiera entidades públicas o privadas o particulares, firmando al efecto cartas de pago, recibos, facturas y libramientos.

k) Conceder, modificar y revocar toda clase de apoderamientos, amplios o restringidos, detallando las facultades, aunque no estén enumeradas en este artículo.

Cualquier limitación de las facultades representativas del órgano de administración, tanto si viene impuesta por los Estatutos como por decisiones de la Junta General, serán ineficaces frente a terceros, sin perjuicio de su validez y de la responsabilidad en que incurran los administradores frente a la Sociedad en caso de extralimitación o abuso de facultades o por la realización de actos no comprendidos en el objeto social que obliguen a la Sociedad en virtud de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital.

### **Suprimidos Artº 17 y 18**

**ARTÍCULO 19º.**- Para ser Administrador no será necesario ser accionista de la Compañía. Su nombramiento y separación -que podrá ser acordado en cualquier momento-, competen a la Junta General. La duración del cargo será por plazo de cinco años. Los administradores podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración. No podrán ser nombrados Administradores quienes se hallaren comprendidos en causa de incapacidad o de incompatibilidad legal para ejercer el cargo.

### **Suprimidos art. 20, 21 y 22**

**ARTÍCULO 23º.**- El cargo de Administrador no será retribuido.

## **TITULO IV**

### **EJERCICIO ECONÓMICO Y APLICACIÓN DEL RESULTADO**

**ARTÍCULO 24º.**- El ejercicio social comenzará el primero de Enero y terminará el treinta y uno de Diciembre de cada año.

**ARTÍCULO 25º.-** El Órgano de Administración, dentro del plazo legal formulará las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación de los resultados para, una vez revisados e informados por los Auditores de Cuentas, en su caso, ser presentados a la Junta General.

**ARTICULO 26º.-** La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance aprobado, distribuyendo dividendos a los accionistas en proporción al capital que hayan desembolsado, con cargo a los beneficios o a la reserva de libre disposición, una vez cubierta la reserva legal, determinando las sumas que juzgue oportuno para dotar de fondos las distintas clases de reservas voluntarias que acuerde, cumpliendo, en todo caso, las disposiciones legales, en defensa del capital social.

El Órgano de Administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos, con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley

## **TITULO V**

### **DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD**

**ARTÍCULO 27º.-** La Sociedad se disolverá por acuerdo de la Junta General, adoptado en cualquier tiempo, con los requisitos establecidos en la Ley y por las demás causas previstas en la misma.

Cuando la Sociedad deba disolverse por causa legal que exija acuerdo de la Junta General, el Órgano de Administración deberá convocarla en el plazo de dos meses desde que concurra dicha causa para que adopte el acuerdo de disolución, procediendo en la forma establecida en la Ley, si el acuerdo, cualquiera que frese su causa, no se lograra.

**ARTICULO 28º.-** La Junta General, si acordase la disolución, procederá al nombramiento y determinación de facultades del liquidador o liquidadores, que será siempre en número impar, con las atribuciones señaladas en el artículo 272 de la Ley de Sociedades Anónimas y de las demás que hayan sido investidas por la Junta General de Accionistas al acordar su nombramiento.