

Estatuto

TÍTULO I.- DENOMINACIÓN, OBJETO, NACIONALIDAD, DOMICILIO Y DURACIÓN.

Artículo 1. Denominación.

Con la denominación de "**NESCAM 2.006, S.L.**", se constituye una Sociedad de Responsabilidad Limitada que se regirá por los presentes Estatutos, por los preceptos de la Ley 2/1995 de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada y por las demás disposiciones legales que le sean aplicables.

Artículo 2. Objeto social.

La Sociedad tendrá por objeto, en particular, la construcción, promoción, adquisición y arrendamiento de viviendas con protección pública, la rehabilitación con protección pública, la construcción, promoción, adquisición, arrendamiento y rehabilitación de plazas de garaje, trasteros y, en su caso, anejos de labradores, ganaderos y talleres artesanos que estén vinculados en proyecto y registralmente a viviendas objeto de financiación cualificada, así como todas aquellas actividades de promoción de viviendas protegidas para arrendamiento, con derecho de opción de compra sobre la misma a favor del inquilino, conforme con lo establecido en el Decreto 108/2004, de 8 julio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, por el que se aprueba el Plan de Vivienda Protegida denomina Plan de Vivienda Joven, y que a su vez, modifica el Decreto 11/2001, de 25 de enero, por el que se regula la financiación cualificada a actuaciones protegidas en materia de vivienda y su régimen jurídico para el periodo 2001-2004 y normas complementarias y/o de desarrollo.

Asimismo, tendrá por objeto, en general, la construcción, promoción, compra, venta, explotación y arrendamiento de toda clase de bienes inmuebles y derechos sobre ellos; la realización de toda clase de obras tales como las de urbanización, así como la parcelación de terrenos para ulterior explotación en forma de venta, arriendo o de cualquiera otros negocios jurídicos; la construcción, compra, venta y arrendamiento de toda clase de pisos, solares, locales comerciales, garajes, así como la adquisición, constitución y enajenación de derechos sobre los mismos.

El asesoramiento comercial, técnico, jurídico, fiscal, contable y laboral de toda clase de personas físicas y jurídicas, en la compra, venta, alquiler o arrendamiento de toda clase de inmuebles, viviendas, locales comerciales o de negocio, garajes y de edificios, así como la elaboración de todo tipo de estudios, informes y proyectos y la celebración de contratos sobre las actividades mencionadas en este artículo. Análisis y estudios de mercado, de situación y depuración jurídica de los inmuebles, así como informes urbanísticos y de servicios de publicidad y marketing en materia inmobiliaria.

La conservación, administración y mantenimiento integral ~~de edificios,~~ comprendiendo tanto las instalaciones mecánicas eléctricas y ~~contra incendios,~~ los equipos de comunicaciones y de elevación, así como los sistemas ~~de~~ y servicios de seguridad y climatización.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

el artículo 4 tendrá el siguiente texto en lugar del anterior: "La sociedad tendrá su domicilio social en Calle María Molina 54, 3º, Madrid. Por acuerdo de la Administración social podrá trasladarse dentro de la misma población donde se halle establecido. Del mismo modo podrán ser creadas, suprimidas o trasladadas las sucursales, agencias o delegaciones que el desarrollo de la actividad social haga necesarias o convenientes, tanto en el territorio nacional como extranjero".

Artículo 4. Duración.

La duración de la sociedad es indefinida y dará comienzo a sus operaciones el día del otorgamiento de la escritura de constitución.

"ARTÍCULO 5º.- Capital social y Participaciones Sociales. El capital social se fija en la cifra de CUATRO MIL NOVENTA Y TRES EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (4.093,60.-€) dividido en 12.040 participaciones sociales nominativas de 0,34 euros de valor nominal cada una de ellas, indivisibles y acumulables, numeradas del 1 al 12.040, ambas inclusive, que no tendrán el carácter de valores, no podrán estar representadas por medio de títulos o anotaciones en cuenta ni denominarse acciones y deberán estar totalmente desembolsadas."

Artículo 6. Transmisión de las participaciones.

Será libre la transmisión voluntaria de participaciones por actos inter-vivos entre socios, así como la realizada en favor de sociedades pertenecientes al mismo grupo que la transmitente, entendiéndose por tales aquellas en las que se

den algunos de los supuestos enumerados en el artículo 42 del Código de Comercio.

En los demás casos, la transmisión se regirá por las siguientes reglas:

1.- Transmisión voluntaria por actos inter-vivos:

- a) El socio que se proponga transmitir su participación o participaciones en la Sociedad, deberá comunicarlo por escrito al Órgano de Administración, haciendo constar el número y características de las participaciones que pretenda transmitir, la identidad del adquirente, el precio y las demás condiciones de la transmisión.
- b) La transmisión quedará sometida al consentimiento de la Sociedad, que se expresará mediante acuerdo de la Junta General, previa inclusión del asunto en el orden del día, adoptado por la mayoría ordinaria establecida por la Ley.
- c) La Sociedad sólo podrá denegar el consentimiento si comunica al transmitente, de modo fehaciente, la identidad de uno o varios socios o terceros, que adquieran la totalidad de las participaciones. No será necesaria ninguna comunicación al transmitente si concurrió a la Junta General donde se adoptaron dichos acuerdos. Los socios concurrentes a la Junta General tendrán preferencia para la adquisición. Si son

varios los socios concurrentes interesados en adquirir, se distribuirán las participaciones entre todos ellos a prorrata de su participación en el capital social.

- d) El precio de las participaciones, la forma de pago y las demás condiciones de la operación, serán las convenidas y comunicadas a la Sociedad por el socio transmitente. Si el pago de la totalidad del precio estuviere aplazado en el proyecto de transmisión, para la adquisición de las participaciones será requisito previo que una entidad de crédito garantice el pago del precio aplazado.
- e) En los casos en que la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa o a título gratuito, el precio de adquisición será el fijado de común acuerdo por las partes y, en su defecto, el valor ~~de~~ de las participaciones el día en que se hubiere comunicado a la Sociedad el propósito de transmitir, entendiéndose por tal el que determine el auditor de cuentas de la Sociedad, y si ésta no estuviera obligada a la verificación de las cuentas anuales, el fijado por un auditor designado por el Registrador Mercantil del domicilio social, a solicitud de cualquiera de los interesados. En ambos casos, la retribución del auditor será satisfecha por la Sociedad.
- f) En los casos de aportación a sociedad anónima o comanditaria por acciones, se entenderá por valor real de las participaciones, el que resulte del informe elaborado por el experto independiente nombrado por el Registrador Mercantil.
- g) El documento público de transmisión deberá otorgarse en el plazo de un mes a contar desde la comunicación por la Sociedad de la identidad del adquirente o adquirentes.
- h) El socio podrá transmitir las participaciones en las ~~condiciones~~ comunicadas a la Sociedad, cuando hayan transcurrido ~~ocho~~ ~~tres~~ meses desde que hubiera puesto en conocimiento de ésta ~~su propósito de~~ transmitir sin que la sociedad le hubiera comunicado la ~~identidad del~~ adquirente o adquirentes.

2.- Transmisión forzosa:

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, en cualesquiera casos de enajenación forzosa de las participaciones sociales, reconociéndose a favor de la Sociedad derecho de preferente adquisición sobre las mismas, en defecto de socio o socios que lo ejerciten.

3.- Transmisión mortis causa:

En el eventual supuesto de incorporación como socios de personas físicas, se reconoce a favor de los socios sobrevivientes un derecho de adquisición preferente de las participaciones del socio fallecido, que podrán ejercitar aquellos mediante pago al contado y en el plazo máximo de tres meses a contar desde la comunicación a la Sociedad de la adquisición hereditaria.

El valor razonable de las participaciones sociales será el que tuviera el día del fallecimiento del socio. A falta de acuerdo sobre el valor razonable de las participaciones sociales o sobre la persona o personas que haya de valorarlas y el procedimiento a seguir para su valoración, las participaciones sociales serán valoradas por un auditor de cuentas, distinto al de la sociedad, designado por el Registro Mercantil del domicilio social a solicitud de la sociedad o de cualquiera de los socios titulares de las participaciones que hayan de ser valoradas.

Para el ejercicio de su función, el auditor podrá obtener de la sociedad todas las informaciones y documentos que considere útiles y proceder a todas las verificaciones que estime necesarias. En el plazo máximo de dos meses a contar desde su nombramiento, el auditor emitirá su informe, que notificará inmediatamente a la sociedad y a los socios afectados por conducto notarial, acompañando copia, y depositará otra en el Registro Mercantil.

4.- Ineficacia de las transmisiones con infracción de la Ley o de estos Estatutos:

Las transmisiones de participaciones sociales que no se ajusten a lo previsto en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, leyes especiales de pertinente aplicación o, en su caso, a lo establecido en estos Estatutos, no producirán efecto alguno frente a la Sociedad.

Artículo 7. Documentación de las transmisiones y de la constitución de derechos reales sobre las participaciones sociales.

Toda transmisión de participaciones sociales así como la constitución del derecho real de prenda sobre las mismas, deberá constar en documento público.

La constitución de derechos reales diferentes del referido en el párrafo anterior sobre las participaciones sociales, deberá comunicarse por escrito a la Sociedad para su constancia en el Libro Registro de Socios, indicando las circunstancias personales, nacionalidad y domicilio del adquirente. Sin cumplir este requisito, no podrá el socio pretender el ejercicio de los derechos que le correspondan frente a la Sociedad.

Artículo 8. Derechos reales sobre las participaciones.

En el caso de usufructo de las participaciones sociales, la cualidad de socio reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho, en todo caso, a los dividendos acordados por la Sociedad durante el usufructo, correspondiendo al nudo propietario el ejercicio de los demás derechos del socio.

En las relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario registrará lo que determine el título constitutivo del usufructo y, en su defecto, por lo establecido en la legislación civil aplicable.

Salvo que el título constitutivo del usufructo disponga otra cosa, será de aplicación lo dispuesto por los artículos 68 y 70 de la Ley de Sociedades Anónimas a la liquidación del usufructo y al ejercicio del derecho de asunción de nuevas participaciones. En este último caso, las cantidades que hayan de pagarse por el nudo propietario al usufructuario, se abonarán en dinero.

En caso de prenda de participaciones sociales corresponderá al propietario de las mismas el ejercicio de los derechos sociales.

En el caso de ejecución de la prenda se aplicarán las reglas previstas para el caso de transmisión forzosa por el artículo 31 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

Artículo 9. Libro Registro de Socios.

La Sociedad llevará un Libro Registro de Socios, en el que se harán constar la

titularidad originaria y las sucesivas transmisiones, voluntarias o forzosas, de las participaciones sociales, así como la constitución de derechos reales y otros gravámenes sobre las mismas. En cada anotación se indicará la identidad y domicilio del titular de la participación o del derecho o gravamen constituido sobre aquella.

La Sociedad sólo podrá rectificar el contenido del Libro Registro si los interesados no se hubieren opuesto a la rectificación en el plazo de ~~un~~ ~~mes~~ desde la notificación fehaciente del propósito de proceder a la misma. Cualquier socio podrá examinar el Libro Registro de Socios, cuya ~~lleva~~ ~~la~~ ~~custodia~~ correspondará al Órgano de Administración.

Los datos personales de los socios podrán modificarse a ~~la~~ ~~instancia~~ ~~no~~ surtiendo, entretanto no queden reflejados en dicho Libro, efectos frente a la Sociedad.

El socio y los titulares de derechos reales o gravámenes sobre las participaciones sociales tienen derecho a obtener certificación de las participaciones, derechos o gravámenes registrados a su nombre.

TÍTULO III.- ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD.

Sección primera: de la Junta General.

Artículo 10. Disposiciones Generales.

Los socios, reunidos en Junta General, decidirán sobre los asuntos propios de la competencia de la Junta.

Todos los socios, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General, sin perjuicio del derecho de separación que pueda corresponderles de conformidad con lo dispuesto en la Ley y los presentes Estatutos.

Artículo 11. Competencia de la Junta General.

Es competencia de la Junta General deliberar y acordar sobre los siguientes asuntos:

- a) La censura de la gestión social, la aprobación de las cuentas anuales y la aplicación del resultado.
- b) El nombramiento y separación de los administradores, liquidadores y, en su caso, de los auditores de cuentas, así como el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra cualquiera de ellos.
- c) La autorización a los administradores para el ejercicio, por cuenta propia o ajena, del mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social.
- d) La modificación de los Estatutos Sociales.
- e) El aumento y la reducción del capital social.
- f) La transformación, fusión y escisión de la Sociedad.
- g) La disolución de la Sociedad.
- h) Cualesquiera otros acuerdos que expresamente reserven la Ley o los presentes Estatutos a la competencia de la misma

Artículo 12. Clases de Juntas.

Las Juntas Generales pueden ser Ordinarias y Extraordinarias.

A) Junta General Ordinaria :

Junta General Ordinaria es la que debe reunirse dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, pudiendo, asimismo, tratar cualquier otro asunto que se indique en el orden del día.

Si los Administradores no convocasen la Junta General Ordinaria dentro del indicado plazo legal, podrá ser convocada por el Juez de Primera Instancia del domicilio social, a solicitud de cualquier socio, previa audiencia de los Administradores.

B) Junta General Extraordinaria :

Junta General Extraordinaria es cualquier otra que no sea la Ordinaria anual.

Los Administradores podrán convocar Junta Extraordinaria, siempre que lo estimen conveniente para los intereses sociales. Deberán asimismo convocarla cuando lo soliciten socios que representen al menos el cinco por ciento (5%) del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en ella. En este caso, la Junta deberá ser convocada para su celebración dentro del mes siguiente a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente a los Administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de la solicitud.

Artículo 13. Convocatoria.

Las Juntas Generales habrán de ser convocadas por los Administradores o, en su caso, por los liquidadores y se celebrarán en el término municipal donde la Sociedad tenga su domicilio.

Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la Junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

Toda Junta General deberá ser convocada mediante carta certificada dirigida a cada uno de los socios que deberá remitirse al domicilio que éstos han designado a tal fin y, en su defecto, el que resulte del Libro de Registro de Socios.

Las comunicaciones individuales deberán cursarse de forma que entre la última que se remita y la fecha fijada para la celebración de la Junta medie un plazo de, al menos, quince días, salvo para los casos de fusión y escisión en que la antelación deberá ser de un mes como mínimo.

La comunicación expresará el nombre de la Sociedad, la fecha y hora de la reunión, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar.

Artículo 14. Junta Universal.

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, la Junta quedará validamente constituida con el carácter de Universal, sin necesidad de previa convocatoria, y para tratar cualquier asunto, siempre que esté presente o representada la

totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta y el orden del día de la misma. La Junta General Universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.

Artículo 15. Asistencia y representación.

Todos los socios tienen derecho a asistir a la Junta General. El socio podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otro socio, su cónyuge, ascendiente, descendiente o persona que ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional.

La representación comprenderá la totalidad de las participaciones de que sea titular el socio representado y deberá conferirse por escrito. Si no constare en documento público, deberá realizarse con carácter especial para cada Junta.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal del representado a la Junta tendrá el valor de revocación.

Artículo 16. Mesa de la Junta.

Actuarán de Presidente y Secretario de las Juntas, los que sean del Consejo de Administración y, en su defecto, los designados al comienzo de la reunión, por los socios concurrentes.

Artículo 17. Derechos del socio.

Cualquier socio tendrá derecho a obtener, a partir de la convocatoria de la Junta, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de someterse a la aprobación de la misma, así como el informe de gestión y, en su caso, el informe de los auditores de cuentas. En la convocatoria se hará mención de este derecho.

Durante el mismo plazo, y salvo disposición contraria de los estatutos, el socio o socios que representen al menos el cinco por ciento (5%) del capital social, podrán examinar en el domicilio social, por sí o en unión de experto contable, los documentos que sirvan de soporte y antecedentes de las cuentas anuales de la sociedad, sin que el derecho de la minoría a que se nombre un auditor de cuentas con cargo a la Sociedad impida o limite este derecho.

Artículo 18. Conflicto de intereses.

El socio no podrá ejercer el derecho de voto correspondiente a sus participaciones cuando se encuentre en alguno de los casos de conflicto de intereses a los que se hace referencia en el artículo 52 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

En estas situaciones, las participaciones del socio incurso en la situación de conflicto de intereses se deducirán del capital social para el cómputo de la mayoría de votos que, en cada caso, sea necesaria

Artículo 19. Adopción de acuerdos.

Salvo que por Ley o por estos Estatutos se disponga otra cosa, los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos válidamente emitidos, siempre que

representen, al menos, un tercio de los votos correspondientes a las participaciones sociales en que esté dividido el capital social. A estos efectos no se computarán los votos en blanco.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, para que la Junta pueda acordar válidamente el aumento o disminución del capital o cualquier otra modificación estatutaria para la no que se exijan mayorías cualificadas, así como para acordar cualquier devolución de aportaciones a los socios, será preciso que voten a favor del acuerdo, al menos, el 80% de los votos correspondientes a las participaciones sociales en que está dividido el capital social.

Asimismo, para que la Junta pueda acordar válidamente la transformación, fusión o escisión de la Sociedad, la supresión del derecho de preferencia en los aumentos de capital, la adquisición de autocartera, la exclusión de socios y la autorización a la que se refiere el apartado 1 del artículo 65 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, será preciso que voten a favor del acuerdo, al menos, el 80% de los votos correspondientes a las participaciones sociales en que está dividido el capital social.

Artículo 20. Acta de la Junta.

Todos los acuerdos sociales deberán constar en acta. El acta de la Junta incluirá necesariamente la lista de asistentes y deberá ser aprobada por el Presidente de la Junta y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley para el acta notarial.

El acta aprobada en cualquiera de estas dos formas tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de aprobación, debiendo ser firmada por el Secretario, con el visto bueno del Presidente.

La impugnación de los acuerdos de la Junta General se regirá por lo establecido para la impugnación de los acuerdos de la Junta General de accionistas en la Ley de Sociedades Anónimas.

Sección Segunda: del Órgano de Administración.

Artículo 21. Administración de la Sociedad.

Sin perjuicio de las competencias que por Ley o por estos Estatutos correspondan a la Junta General, la Sociedad será regida y administrada, alternativamente a elección de la Junta General, por:

- a) Un Administrador Único.
- b) Dos o más Administradores Solidarios.
- c) Dos o más Administradores Mancomunados, actuando conjuntamente de dos en dos.
- d) Un Consejo de Administración, integrado por un mínimo de tres y un máximo de doce miembros.

Artículo 22. Nombramiento.

Para ser nombrado Administrador no será necesaria la condición de socio, pudiendo serlo tanto personas físicas como jurídicas.

No podrán ser administradores los quebrados y concursados no rehabilitados, los menores e incapacitados, los condenados a penas que lleven aneja la inhabilitación para el ejercicio de cargo público, los que hubieran sido condenados por grave incumplimiento de leyes o disposiciones sociales y aquellos que por razón de su cargo no pueden ejercer el comercio.

Tampoco podrán serlo los funcionarios al servicio de la Administración con funciones a su cargo que se relacionen con las actividades propias de la Sociedad, ni quienes se hallen incurso en la causa legal de incompatibilidad, en especial de las determinadas por la Ley 12/1995 de 11 de mayo y la Ley 14/1995, de 21 de abril, de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Artículo 23. Representación de la sociedad.

La representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él corresponderá al Órgano de Administración con sujeción a las normas que seguidamente se establecen en función de cual sea la modalidad del Órgano de Administración que, en cada momento, dirija y administre la Sociedad:

- a) Al Administrador Único.
- b) A cada uno de los Administradores Solidarios.
- c) A los Administradores Mancomunados, actuando conjuntamente de dos en dos
- d) Al Consejo de Administración de forma colegiada, así como a la Comisión Ejecutiva y al Consejero Delegado, en caso de que se crearan dichos órganos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de estos Estatutos.

Artículo 24. Facultades del Órgano de Administración.

El Órgano de Administración podrá hacer y llevar a cabo, con sujeción al régimen de actuación propio que corresponda en cada caso a la modalidad adoptada, todo cuanto esté comprendido dentro del objeto social, así como ejercitar cuantas facultades no estén expresamente reservadas por la Ley o por estos Estatutos a la Junta General.

Artículo 25. Duración del cargo.

Los administradores ejercerán su cargo con carácter indefinido, sin perjuicio de poder ser cesados en cualquier momento, por acuerdo de la Junta General de Socios.

Artículo 26. Gratuidad del cargo.

El cargo de Administrador no es retribuido.

Artículo 27. Particularidades del Consejo de Administración.

Cuando la Administración y representación de la Sociedad se encomiende a un Consejo de Administración, serán de aplicación las normas que seguidamente se establecen:

- COMPOSICIÓN. DESIGNACIÓN DE CARGOS:

El Consejo de Administración estará integrado por un mínimo de tres y un máximo de siete miembros.

El Consejo de Administración designará de su seno un Presidente y, si lo estima oportuno, uno o dos Vicepresidentes.

Igualmente el Consejo elegirá un Secretario y, en su caso, un Vicesecretario, que podrán ser o no Consejeros, los cuales asistirán a las reuniones del Consejo con voz y sin voto, salvo que ostenten la calidad de Consejero.

CONVOCATORIAS:

El Consejo se reunirá en los días que el mismo acuerde y siempre que lo disponga su Presidente o lo solicite cualquiera de sus componentes, en cuyo caso se convocará por aquel para reunirse dentro de los quince días siguientes a la petición.

El Consejo se reunirá en el domicilio social o en cualquier otro lugar.

La convocatoria la hará el Secretario y, en su defecto, el Vicesecretario si lo hubiera, por escrito, telegrama, telefax o correo electrónico dirigido a cada consejero con una antelación mínima de cinco (5) días a la fecha de la reunión, o, en caso de urgencia acreditada, con una antelación mínima de veinticuatro horas.

• REUNIONES:

El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión presentes y representados, la mitad más uno de sus miembros. En caso de número impar de Consejeros, la mitad se determinará por defecto.

La representación para concurrir al Consejo habrá de recaer necesariamente en otro Consejero.

El Presidente abrirá la sesión y dirigirá la discusión de los asuntos, otorgando el uso de la palabra por orden de petición y las votaciones se harán a mano alzada, salvo cuando la votación deba ser secreta por decisión del Presidente o a petición de la mayoría de los asistentes.

El Consejo aun sin cita previa, se entenderá convocado y válidamente constituido, siempre que estén presentes todos los administradores y acepten por unanimidad la celebración de la sesión.

• ADOPCIÓN DE ACUERDOS:

El modo de deliberar del Consejo de Administración consistirá en que el Presidente dirigirá el debate, dará la palabra por orden de petición y las votaciones se harán a mano alzada, salvo cuando la votación deba ser secreta por decisión del Presidente o petición de la mayoría de los asistentes.

Salvo los acuerdos en que la Ley exija mayoría reforzada, éstos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes. En caso de empate decidirá el voto de calidad del Presidente.

En todo caso se requerirá el voto favorable de al menos tres cuartas partes de los miembros del Consejo de Administración para la adopción de los siguientes acuerdos:

1. Determinación de los fondos propios necesarios y las aportaciones económicas de los socios
2. Importe de los préstamos solicitados por la sociedad
3. Cualquier acuerdo tendente a la reorganización global de las deudas o de los activos de la Sociedad.
4. Concesión de poderes y delegación interna de facultades para la toma de decisiones.
5. El nombramiento del Secretario del Consejo de administración
6. La aprobación del Presupuesto Anual y el Plan de Negocio de la Sociedad, y las desviaciones de uno y otro que excedan del 10%.

Serán válidos los acuerdos por escrito y sin sesión si ningún miembro del órgano se opone a este procedimiento.

• ACTAS Y FORMALIZACIÓN DE LOS ACUERDOS:

Las discusiones y acuerdos del Consejo se llevarán a un Libro de Actas, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario, o por el Vicepresidente y el Vicesecretario, en su caso. Las Actas deberán ser aprobadas por dos consejeros interventores, designados uno entre los consejeros propuestos por el socio mayoritario y otro entre los consejeros propuestos por el o los socios minoritarios.

Las certificaciones de las actas serán expedidas por el Secretario del Consejo de Administración, o en su caso, por el Vicesecretario, con el Visto Bueno del Presidente o del Vicepresidente, en su caso.

La formalización en instrumento público corresponderá a cualquiera de los miembros del Consejo, así como al Secretario o Vicesecretario del mismo, aunque no sean Consejeros.

• DELEGACIÓN DE FACULTADES:

El Consejo podrá designar de su seno una Comisión Ejecutiva y/o uno o varios Consejeros Delegados, determinando las personas que hayan de ejercitar dichos cargos y su forma de actuar, pudiendo delegar en ellos, total o parcialmente, con carácter temporal o permanente, todas las facultades que no sean indelegables según la Ley.

En ningún caso serán objeto de delegación la rendición de cuentas y la presentación de balances a la Junta General, ni las facultades que está conceda al Consejo, salvo que fuese expresamente autorizado por ella.

La Comisión Ejecutiva estará integrada, por el Presidente del Consejo de Administración, que la presidirá y dos Consejeros más, asistiendo a su reunión, sin voto, el Secretario del Consejo.

La Comisión Ejecutiva se reunirá cuantas veces lo disponga su Presidente quedando válidamente constituida cuando asistan presentes o representados la mitad más uno de sus componentes. La representación sólo podrá conferirse a otro miembro de la Comisión.

Sus acuerdos se adoptarán por mayoría simple, siendo dirimente, en caso de empate, el voto del Presidente.

De sus deliberaciones y acuerdos se levantará acta sucinta, que deberá ser aprobada y firmada por todos los asistentes.

De los acuerdos de la Comisión Ejecutiva se dará cuenta periódica al Consejo de Administración.

TITULO IV.- EJERCICIO SOCIAL Y CUENTAS.

Artículo 28. Ejercicio social.

El ejercicio social se iniciará el 1 de enero y finalizará el 31 de diciembre de cada año, excepto el primer año que comprenderá el periodo que media desde el día de comienzo de las operaciones sociales hasta el 31 de diciembre del mismo año.

Artículo 29. Cuentas anuales.

El Órgano de Administración Social está obligado a formular, en el plazo máximo de tres meses, contados a partir del cierre del ejercicio social, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de distribución del resultado. Las cuentas anuales comprenderán el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria. Estos documentos, que formarán una unidad, deberán ser redactados con claridad y mostrar la imagen fiel del patrimonio, situación financiera y resultados de la sociedad, de conformidad a lo dispuesto en la Ley y el Código de Comercio y deberán ser firmados por todos los Administradores.

"Artículo 30. Aplicación del resultado

La Junta General resolverá sobre la aplicación de resultados con estricta observancia de las disposiciones legales que resulten aplicables a la Sociedad en cada momento. En particular, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, la Junta General acordará la distribución de los beneficios de la Sociedad de conformidad con el siguiente detalle:

a) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo de tres años de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de mantenimiento de la inversión establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios que, en su caso, procedan del ejercicio en que se han transmitido.

b) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

La Junta General podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, no se distribuyan por un valor inferior al que tienen el balance de la Sociedad, estén admitidos a negociación en el momento de la efectividad del acuerdo y quede debidamente garantizada la liquidez de la Sociedad en el plazo máximo de un año."

TITULO V.- SEPARACIÓN Y EXCLUSIÓN DE SOCIOS.

Artículo 31. Separación.

Cualquier socio podrá separarse de la Sociedad por las causas legales reguladas en el artículo 95 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

Los acuerdos que den lugar al derecho de separación se comunicarán, por escrito y por el Órgano de Administración, a cada uno de los socios que no hayan votado a favor del acuerdo.

El derecho de separación podrá ejercitarse en tanto no transcurra un mes contado desde la recepción de la comunicación.

Artículo 32. Exclusión.

La exclusión de cualquier socio se regulará por lo dispuesto en la Ley.

TITULO VI.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

Artículo 33. Disolución.

La Sociedad se disolverá por acuerdo de los socios o por cualquiera de las demás causas que establece la Ley.

Artículo 34. Liquidación.

Acordada la disolución, se abrirá el periodo de liquidación que se llevará a cabo por quienes fueran Administradores al tiempo de la disolución o por quienes designe la Junta General que acuerde la disolución.

Una vez satisfechos todos los acreedores o consignado el importe de sus créditos en una entidad de crédito del término municipal en que radique el domicilio social, el activo resultante se repartirá entre los socios, en proporción a su participación en el capital social.

Artículo 35. Reactivación.

Acordada la disolución y mientras no se haya iniciado el pago de la cuota de liquidación a los socios, la Junta podrá acordar el retorno de la Sociedad a su vida activa, siempre que haya desaparecido la causa de disolución y el patrimonio contable no sea inferior al capital social.