



ANEXO II

4.1

ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD DENOMINADA “COMPLEJO INMOBILIARIO CASTELLANA 200, S.L.”.

TÍTULO I NATURALEZA, DENOMINACIÓN, OBJETO, DOMICILIO Y DURACIÓN.

ARTÍCULO 1º.- Se constituye una compañía de naturaleza mercantil de responsabilidad limitada, que se regirá por los presentes Estatutos y, en cuanto en ellos no estuviere previsto, por la legislación que le fuere de aplicación, con la denominación de "COMPLEJO INMOBILIARIO CASTELLANA 200, S.L.".

ARTÍCULO 2º.- Constituye el objeto de la sociedad:

La realización de negocios inmobiliarios de toda índole, incluyendo la compra, venta y alquiler de fincas tanto rústicas como urbanas, así como la construcción, promoción, explotación, reforma y rehabilitación de las mismas en todas sus vertientes.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad

total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en Sociedades con objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, o autorización administrativa, o inscripción en Registros Públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titulación profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos. Asimismo, si se trata de actividades profesionales, esta sociedad será una sociedad de intermediación no sujet a la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales.

ARTÍCULO 3º.- *El domicilio de la Sociedad se establece en 28001 Madrid, calle Ayala, número 3.*

El órgano de administración podrá decidir sobre la creación, supresión o traslado de las sucursales.

ARTÍCULO 4º.- *La duración de la Sociedad es indefinida y dio comienzo a sus operaciones sociales en la fecha de la escritura de constitución.*



TÍTULO II CAPITAL SOCIAL.

ARTÍCULO 5º.- El capital social se fija en la cantidad de TRES MIL DIEZ EUROS (3.010,00 €), representado por TRESCIENTAS UNA (301) PARTICIPACIONES SOCIALES, de DIEZ EUROS (10,00 €) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 301, ambas inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas.

ARTÍCULO 6º.- En toda ampliación de capital, los socios tendrán derecho a asumir un número de participaciones proporcional al de las que posean.

ARTÍCULO 7º.- Transmisión Inter-Vivos:

El socio que se proponga transmitir su participación o participaciones, deberá comunicar lo por escrito al Órgano de Administración haciendo constar el número y características de las participaciones que pretende transmitir, la identidad del adquirente y el precio y demás condiciones de la transmisión.

La transmisión quedará sometida al consentimiento de la sociedad, que se expresará mediante acuerdo de la Junta General, previa in-

clusión del asunto en el orden del día, y adoptado por mayoría de votos válidamente emitidos, siempre que representen al menos un tercio de los votos correspondientes a las participaciones sociales en que se divide el capital social.

La sociedad sólo podrá denegar el consentimiento si comunica al transmitente, por conducto notarial, 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.

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 o de parte del precio estuviera 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.

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 razonable de las participaciones el día en que se hubieran comunicado a la sociedad el propósito de transmitir. Se entenderá por valor razonable el que determine un auditor de cuentas, distinto al auditor de la sociedad, designado a tal efecto por los administradores de ésta.

En los casos de aportación a sociedad anónima o comanditaria por acciones, se estará a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital.

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.

El socio podrá transmitir las participaciones en las condiciones comunicadas a la sociedad, cuando hayan transcurrido 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.

No obstante lo dispuesto anteriormente, será libre la transmisión voluntaria de participaciones por actos inter-vivos entre socios, así como la realizada en favor del cónyuge, ascendiente o descendiente del socio o de socie-

dades pertenecientes al mismo grupo que la transmitente.

Transmisión Mortis Causa:

La adquisición de alguna participación social por sucesión hereditaria confiere al heredero o legatario la condición de socio.

ARTÍCULO 8º.- En cuanto a la indivisibilidad de las participaciones y su copropiedad, usufructo, prenda de las mismas, y transmisión forzosa, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

**TÍTULO III
RÉGIMEN Y ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD.**

ARTÍCULO 9º.- La voluntad de los socios expresada por votación mayoritaria regirá la vida de la Sociedad, debiendo formarse necesariamente en Junta General.

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

a) La aprobación de las cuentas anuales, la aplicación del resultado y la aprobación de la gestión social.

b) El nombramiento y separación de los administradores, de los liquidadores y, en su caso, de los auditores de cuentas, así como el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra cualquier de ellos.

c) La modificación de los estatutos sociales.

d) El aumento y la reducción del capital



4.4

social.

e) La supresión o limitación del derecho de suscripción preferente y de asunción preferente.

f) La adquisición, la enajenación o la apor- tación a otra sociedad de activos esenciales.

g) La transformación, la fusión, la escisión o la cesión global del activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero.

h) La disolución de la sociedad.

i) La aprobación del balance final de liquida- ción.

j) Cualesquiera otros asuntos que determinen la ley o los estatutos.

La Junta General de la Sociedad podrá im- partir instrucciones al Órgano de Administra- ción o someter a su autorización la adopción por dicho órgano de decisiones o acuerdos sobre determinados asuntos de gestión, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 234 de la Ley de Sociedades de Capital.

Los acuerdos sociales se adoptarán por ma- yoría de los votos válidamente emitidos, siem- pre que representen al menos un tercio de los votos correspondientes a las participaciones sociales en que se divide el capital social. No se computarán los votos en blanco. Todo ello

sin perjuicio de lo establecido en el artículo 199 de la Ley de Sociedades de Capital, como se indica en el artículo siguiente de estos Estatutos.

De los acuerdos adoptados se levantará la oportuna acta, cuyas certificaciones libradas en legal forma, conforme al artículo 109 del Reglamento del Registro Mercantil, servirán para acreditar aquéllos.

ARTÍCULO 10º.- Conforme se prevé en el artículo anterior, el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos sociales requerirán el voto favorable de más de la mitad de los votos correspondientes a las participaciones en que se divide el capital social. Ello no obstante, en los supuestos a los que se refiere el Real Decreto-Ley 11/2014 de 5 de septiembre, de medidas urgentes en materia concursal (que modifica el artículo 100 de la Ley Concursal) y la Ley 17/2014, de 30 de septiembre, por la que se adoptan medidas urgentes en materia de refinanciación y reestructuración de deuda empresarial (Disposición adicional cuarta de la Ley Concursal), el acuerdo de aumento de capital del deudor necesario para la capitalización de créditos (conversión del crédito en participaciones sociales) deberá adoptarse por la mayoría prevista en el artículo 198 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

La autorización a los administradores para que se dediquen, por cuenta propia o ajena, al



mismo, análogo o complementario género de actividad que constituya el objeto social; la suspensión o la limitación del derecho de preferencia en los aumentos del capital; la transformación, la fusión, la escisión de la sociedad, la cesión global del activo y pasivo y traslado del domicilio al extranjero, la exclusión de socios y la introducción en los Estatutos sociales de una cláusula de sumisión a arbitraje, requerirán el voto favorable de, al menos, dos tercios de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social.

Cada participación social concede a su titular el derecho a emitir un voto.

ARTÍCULO 11º.- *La Junta General será convocada por el Órgano de Administración y, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad.*

La junta general ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para, en su caso, aprobar la gestión social, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

La junta general ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

Los administradores convocarán la junta general siempre que lo consideren necesario o conveniente para los intereses sociales, y en todo caso, en las fechas o periodos que determinen la ley y los estatutos.

Los administradores deberán convocar la junta general cuando lo soliciten uno o varios socios que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar.

En este caso, la junta general deberá ser convocada para su celebración dentro de los dos meses siguientes 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 solicitud.

Si la junta general ordinaria o las juntas generales previstas en los estatutos, no fueran convocadas dentro del correspondiente plazo legal o estatutariamente establecido, podrá serlo, a solicitud de cualquier socio, por el juez de lo mercantil del domicilio social, y previa audiencia de los administradores.

Si los administradores no atienden oportunamente la solicitud de convocatoria de la junta general efectuada por la minoría, podrá realizarse la convocatoria por el juez de lo mercantil del domicilio social, previa audiencia de los administradores.

Sin necesidad de convocatoria, la Junta quedará válidamente constituida si, encontrán-



4.6

dose reunidos todos los socios o debidamente representados, decidieran por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día de la misma.

La convocatoria la realizará el órgano de administración, por medio de carta dirigida a cada uno de los socios por correo certificado con acuse de recibo, en el domicilio que para cada uno figure en el Libro Registro de Socios, y con al menos diecisiete días de antelación a la celebración.

En caso de socios que residan en el extranjero, sólo serán convocados individualmente si hubieran designado un lugar del territorio nacional para las notificaciones.

Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir un plazo de al menos diecisiete días.

En todo caso, la convocatoria 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, y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria.

En el anuncio de convocatoria, por medio de comunicación individual y escrita, figurará asimismo el nombre de la persona o personas que

realicen la comunicación.

No obstante lo establecido en los párrafos anteriores, regirá lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles, en cuanto a los acuerdos de fusión, escisión y cesión global de activo y pasivo y, al amparo del artículo 40 y concordantes, la publicación de la convocatoria de la Junta o, en su caso, la comunicación del Proyecto correspondiente a los socios habrá de realizarse con un mes de antelación a la fecha prevista para la celebración de la Junta, incluyendo las menciones que dichos artículos consignan; e igualmente regirá lo dispuesto en el artículo 98 de la misma Ley, relativo a la convocatoria de la Junta y derecho de información de los socios en los casos de traslado del domicilio social al extranjero, en cuyo caso la convocatoria de la Junta deberá publicarse en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de gran circulación en la Provincia en la que la Sociedad tenga su domicilio, con dos meses de antelación a la fecha prevista para la celebración de la Junta, debiendo publicarse junto a la convocatoria, además, las menciones que dicho artículo establece.

La Junta General se celebrará en el mismo término municipal donde la sociedad tenga su domicilio, entendiéndose que si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, éste será el del domicilio social.



En la junta general, deberán votarse separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes. En todo caso, aunque figuren en el mismo punto del orden del día, deberán votarse de forma separada:

- a) el nombramiento, la ratificación, la reelección o la separación de cada administrador.
- b) en la modificación de estatutos sociales, la de cada artículo o grupo de artículos que tengan autonomía propia.
- c) aquellos asuntos en los que así se disponga en los estatutos de la sociedad.

ARTÍCULO 12º.- La administración de la sociedad se podrá confiar a un administrador único; a varios administradores que actúen solidariamente, con un mínimo de dos y un máximo de cuatro; a varios Administradores mancomunados, con un mínimo de dos y un máximo de cuatro; o a un Consejo de Administración, cuyo número de sus componentes fijará la Junta General, sin que en ningún caso pueda ser inferior a tres ni superior a doce.

La Junta general tiene la facultad de optar alternativamente por cualquiera de las formas de administración señaladas, sin necesidad de modificación estatutaria.

ARTÍCULO 13º.- Corresponde al órgano de ad-

ministración la representación, dirección y administración de la Compañía, judicial y extra-judicialmente (incluso la absolución de posiciones en juicio y el otorgamiento de poder para pleitos, con todas las facultades legales y recursos de casación y revisión); y la administración y disposición a título oneroso de su patrimonio, salvo únicamente las asignadas legal o estatutariamente de modo expreso a la Junta General de Socios, de las que será ejecutor, y, en particular, salvo las consignadas en el artículo 160 de la Ley de Sociedades de Capital.

Podrá, en su consecuencia, y sin otra salvaguardia que la indicada, realizar todos los actos de cualquier naturaleza que sean, incluso los de disposición y gravamen, entre ellos el hipotecario, inmobiliario, y los de librarse, endossar, adquirir, intervenir, aceptar, cobrar, descontar y negociar letras de cambio y pagarés, cartas órdenes, cheques, facturas y otros documentos de giro y comercio, y autorizar todos los contratos que estimen convenientes a los intereses de la Sociedad (entre ellos avales y fianzas de cualquier clase). Quedan excluidas de las facultades de los administradores, no obstante, la adquisición, enajenación o la aportación a otra Sociedad de activos esenciales. Se presume el carácter esencial del activo cuando el importe de la operación supere el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado.



do, y cualesquiera otras facultades que sean competencia de la Junta General.

ARTÍCULO 14º.- Los administradores ejercerán su cargo por tiempo indefinido. Los administradores podrán ser separados de su cargo en cualquier momento, por acuerdo de los socios que representen la mayoría del capital, y en los casos especiales que la Ley señale.

ARTÍCULO 15º.- El cargo de Administrador será retribuido, mediante una cantidad fija, en efectivo, que fijará anualmente la Junta General. Ello sin perjuicio de la remuneración que, en su caso, pueda percibir el Administrador como contraprestación por trabajos o servicios independientes y sin relación con el cargo de Administrador.

ARTÍCULO 16º.- La representación de la sociedad en juicio y fuera de él, corresponde a los administradores.

La atribución del poder de representación a los administradores se regirá por las siguientes reglas:

a) En el caso de administrador Único, el poder de representación corresponderá necesariamente a éste.

b) En el caso de varios administradores solidarios, el poder de representación correspon-

de a cada administrador, sin perjuicio de los acuerdos de la Junta sobre distribución de facultades, que tendrán un alcance meramente interno.

c) En el caso de varios administradores conjuntos, el poder de representación se ejercerá mancomunadamente al menos por dos de ellos.

d) En el caso de Consejo de Administración, el poder de representación corresponde al propio Consejo, que actuará colegiadamente.

Cuando el Consejo, mediante el acuerdo de delegación, nombre una Comisión Ejecutiva o uno o varios Consejeros delegados, se indicará el régimen de su actuación.

ARTÍCULO 17º.- El Consejo de Administración, en su caso, se reunirá, siempre que lo exija el interés de la Sociedad, en el domicilio social o en cualquier otro lugar, correspondiendo convocarlo al Presidente o al que haga sus veces.

Los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

La convocatoria se hará por correo certificado y con cinco días de antelación, al menos, a la fecha de la reunión; indicando el lugar y los asuntos a tratar. No serán necesarias tales



4.9

formalidades si el Consejo, al completo, decide por unanimidad celebrar reunión.

ARTÍCULO 18º.- El Consejo sólo podrá deliberar válidamente cuando concurran a él, presentes o representados, más de la mitad de los miembros del mismo.

La representación se justificará, sin perjuicio de otros modos, por carta o autorización personal, expresa para cada reunión, y deberá ser a favor de otro Consejero.

La deliberación será de viva voz.

Los acuerdos se tomarán por mayoría absoluta de votos que ostenten los presentes y representados.

El Presidente tendrá, en caso de empate, voto dirimiente.

La ejecución de los acuerdos del Consejo, salvo expresa determinación de los mismos en otro miembro del Consejo o en el Secretario, corresponde al Presidente.

ARTÍCULO 19º.- El Consejo de Administración, con el voto de las dos terceras partes de sus componentes, podrá delegar con carácter indefinido, mientras no acuerde su revocación por igual mayoría o cese en su cargo de Consejero, las facultades mencionadas en el artículo 13º de estos Estatutos, en todo o en parte, y con

los condicionamientos y limitaciones que crea convenientes, en uno o más de sus miembros, en calidad de Consejero Delegado, con excepción de aquellas facultades que legalmente son indeleables.

Podrá, asimismo, con igual mayoría, si lo estimara conveniente, acordar la creación de una Comisión Ejecutiva y fijar su composición, funcionamiento y facultades.

Cuando un miembro del Consejo de Administración sea nombrado Consejero Delegado o se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de otro título, será necesario que se celebre un contrato entre éste y la Sociedad que deberá ser aprobado previamente por el Consejo de Administración con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. El Consejero afectado deberá abstenerse de asistir a la deliberación y de participar en la votación. El contrato aprobado deberá incorporarse como anexo al acta de la sesión. Dicho contrato tendrá como contenido el que señala el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital.

TÍTULO IV
AÑO SOCIAL, CUENTAS ANUALES, INFORME DE
GESTIÓN Y PROPUESTA DE APLICACIÓN
DEL RESULTADO.

ARTÍCULO 20º.- *El ejercicio social comen-*



4.10

zará el día uno de Enero y concluirá el día treinta y uno de Diciembre de cada año. Por excepción, el primer ejercicio abarcará desde el día del otorgamiento de la escritura fundacional, hasta el treinta y uno de Diciembre del mismo año.

ARTÍCULO 21º.- En el plazo de tres meses a partir del cierre del ejercicio social el órgano de administración formalizará, con arreglo a lo dispuesto en la Ley, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado, así como, en su caso, las cuentas y el informe de gestión consolidados.

Transcurrido el plazo señalado en el párrafo anterior, los socios tendrán derecho a examinar, por sí o en unión de persona perita, durante otros quince días, las cuentas anuales con todos sus antecedentes, que deberán ser aprobados por la mayoría, según prescribe el artículo 9º de estos Estatutos.

ARTÍCULO 22º.- La mayoría de los socios decidirá la aplicación del resultado obtenido en cada ejercicio económico.

Los socios tendrán derecho a los beneficios repartibles, en la proporción correspondiente a sus respectivas participaciones sociales.

TÍTULO V
FUSIÓN, ESCISIÓN, DISOLUCIÓN Y
LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD.

ARTÍCULO 23º.- Se estará a lo dispuesto en la Ley en lo referente a los requisitos necesarios para acordar la fusión, escisión, disolución y liquidación de la Sociedad, así como en todo lo no regulado en estos Estatutos.

TÍTULO VI
RÉGIMEN NORMATIVO GENERAL.

ARTÍCULO 24º.- En todo lo no previsto en estos Estatutos, y en todo lo establecido con carácter imperativo en la normativa societaria, se aplicará esta normativa.

En Madrid, a 28 de junio de 2016.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "R. H. M." followed by a stylized surname.