

ESTATUTOS DE LA EMPRESA DE SUELO ISLEÑA, SOCIEDAD ANÓNIMA (E.S.I.S.A.)

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

- Artículo 1º.- Denominación y Régimen.
- Artículo 2º.- Objeto Social.
- Artículo 3º.- Domicilio Social.
- Artículo 4º.- Duración.
- Artículo 5º.- Jurisdicción.

TÍTULO II.- RÉGIMEN ECONÓMICO.

CAPÍTULO I.- EL CAPITAL SOCIAL.

- Artículo 6º.- Cifra de capital y división.
- Artículo 7º.- Aumento y reducción del capital.

CAPÍTULO II.- EMISIÓN DE OBLIGACIONES.

- Artículo 8º.- Acuerdo de Emisión.
- Artículo 9º.- Nombramiento de Comisario-Presidente del Sindicato de Obligacionistas.
- Artículo 10º.- Límite de emisión.

TÍTULO III.- ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD.

- Artículo 11º.- Organización.

CAPÍTULO I.- DE LA JUNTA GENERAL.

- Artículo 12º.- Composición.
- Artículo 13º.- Sesiones ordinarias y extraordinarias.
- Artículo 14º.- Forma de convocatoria.
- Artículo 15º.- Competencia de la Junta General.

CAPÍTULO II.- DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

- Artículo 16º.- Composición e incompatibilidades.
- Artículo 17º.- Duración del cargo.
- Artículo 18º.- Presidencia del Consejo y convocatoria.
- Artículo 19º.- Asistencia del gerente.
- Artículo 20º.- Sesiones del Consejo.

Avda. San Juan Bosco, nº 46. 11100 San Fernando. Cádiz
Tlf.: 956-945000. Fax: 956-945001. www.esisa.es

- Artículo 21º.- Adopción de acuerdos.
- Artículo 22º.- Libro de actas.
- Artículo 23º.- Competencias del Consejo de Administración.

CAPÍTULO III.- DEL GERENTE.

- Artículo 24º.- Nombramiento del gerente.
- Artículo 25º.- Competencia y funciones del Gerente.
- Artículo 26º.- Director-Técnico. Funciones.

TÍTULO IV.- DE LOS PRESUPUESTOS, CONTABILIDAD, CUENTAS GENERALES Y FISCALIZACIÓN.

- Artículo 27º.- Ejercicios sociales
- Artículo 28º.- Contabilidad.
- Artículo 29º.- Balances.
- Artículo 30º.- Normativa aplicable.



ESTATUTOS DE LA EMPRESA DE SUELO ISLEÑA, SOCIEDAD ANÓNIMA (E.S.I.S.A.)

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- Denominación y Régimen.

El Ayuntamiento de San Fernando, que decide gestionar las competencias urbanísticas en cuanto a planeamiento, gestión, desarrollo y ejecución de aquellas y del patrimonio municipal del suelo, adopta para ello la forma de sociedad privada municipal, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 89 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales y artículo 103.1 del Real Decreto Legislativo de dieciocho de abril de mil novecientos ochenta y seis números 781/1986, constituyendo una empresa mercantil anónima bajo la denominación de EMPRESA DE SUELO ISLEÑA SOCIEDAD ANÓNIMA (ESISA)

La sociedad tiene la nacionalidad española y el carácter de mercantil.

Artículo 2º.- Objeto Social.

La empresa municipal que se constituye tendrá por objeto social:

- A.** Redacción del planeamiento urbanístico necesario para la ejecución del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, así como Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.
- B.** Urbanización del suelo, dotando al mismo de los servicios necesarios para que pueda llevarse a cabo su edificación, así como la ejecución de obras puntuales de infraestructura.
- C.** La gestión integral, en su caso, del patrimonio municipal de suelo y, cuantas obras y servicios que ella demande.
- D.** Adquisición y enajenación de suelo con destino al cumplimiento del objeto social de esta Sociedad y de su actividad pública asignada por la Administración Local.
- E.** Adquisición, promoción, construcción y rehabilitación de viviendas, con sujeción o no a los regímenes legales de protección, a fin de atender primordialmente las necesidades de los grupos de población de condición económica más desfavorables, disponiendo al efecto la enajenación de las mismas, su arrendamiento o cesión del derecho de uso y habitación, así como del derecho de superficie.
- F.** Fomento de la edificación y rehabilitación del patrimonio inmobiliario.

- G. Investigación, estudio, información, asesoramiento y colaboración en materias relacionadas con el urbanismo y la vivienda.
- H. Realización de operaciones mercantiles sobre cualquier producto inmobiliario.
- I. Gestión y conservación de las viviendas de propiedad del Ayuntamiento de San Fernando.
- J. Construcción, explotación y adjudicación de aparcamientos.

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 y subvenciones
- f) Ser beneficiaria de la expropiación de la expropiación

Artículo 3º.- Domicilio Social.

La sociedad tiene su domicilio social en la ciudad de San Fernando (Cádiz) y en su casa consistorial.

Dentro de este término municipal el Consejo de Administración podrá acordar el cambio de domicilio, que se hará constar en escritura pública que se inscribirá en el Registro Mercantil, anunciándose en dos periódicos de gran circulación de la provincia.

Artículo 4º.- Duración.

Se constituye por tiempo indefinido y dará comienzo a sus operaciones como tal entidad mercantil desde su inscripción en el Registro Mercantil. Para la creación, supresión o traslado de sucursales será competente el órgano de administración de la Sociedad,

observándose al efecto lo dispuesto en el art. 150 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Artículo 5º.- 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.- RÉGIMEN ECONÓMICO

CAPÍTULO I.- EL CAPITAL SOCIAL

Artículo 6º.- Cifra de capital y división.

El capital, totalmente desembolsado en metálico por el Ayuntamiento de San Fernando, asciende a la suma de diez millones de pesetas, que habrá de ser desembolsado desde el momento de su constitución, a tenor de lo dispuesto en el artículo 89 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, representado por medio de títulos nominativos numerados correlativamente desde el uno al cien, ambos inclusive con un valor nominal cada uno de cien mil pesetas, que serán ingresadas en la Caja Social.

Artículo 7º.- Aumento y reducción del capital.

La sociedad podrá aumentar o reducir el capital conforme a estos Estatutos y a las disposiciones vigentes.

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

CAPÍTULO II.- EMISIÓN DE OBLIGACIONES

Artículo 8º.- Acuerdo de emisión

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 9º.- Nombramiento de Comisario-Presidente del Sindicato de Obligacionistas.

La Junta General, a propuesta del Consejo de Administración, nombrará el Comisario-Presidente del Sindicato de Obligaciones y procederá a la adopción del acuerdo de

emisión, inscripción de la escritura de emisión y constitución del Sindicato de Obligacionistas.

Artículo 10º.- Límites de emisión.

El importe del total de las obligaciones emitidas no excederá del importe del capital social desembolsado, excepto en los supuestos en que lo permite el artículo 284 y siguientes de la Ley de Sociedades Anónimas.

TÍTULO III.- ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

Artículo 11º.- Organización.

La dirección y administración de la Sociedad estará a cargo de los siguientes órganos:

- 1º.- La Junta General
- 2º.- El Consejo de Administración
- 3º.- La Gerencia

CAPÍTULO I.- DE LA JUNTA GENERAL

Artículo 12º.- Composición.

La Junta General estará constituida por la Corporación en Pleno del Ayuntamiento de San Fernando, cuando sea convocada expresamente con tal carácter, siendo el órgano soberano en todos los asuntos concernientes a la Sociedad.

En las sesiones de la Junta actuará como Presidente el Alcalde quien será sustituido en los casos de vacante, ausencia o enfermedad por el Vicepresidente

Será Secretario de la Junta General, el titular de la Corporación o quien reglamentariamente le sustituya. Asumirá las funciones de elaboración y custodia de las actas de las sesiones asistiendo a las mismas con voz y sin voto; así como la de asesoramiento legal cuando sea requerido para ello.

Deberán asistir a la Junta General, con voz y sin voto, los consejeros que no sean miembros de la Junta y el Director Gerente.

Artículo 13º.- Sesiones ordinarias y extraordinarias.

La Junta General, debidamente convocada, se reunirá.

A) EN SESIÓN ORDINARIA, una vez al año, 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.

B) EN SESIÓN EXTRAORDINARIA, cuantas veces se estime conveniente para cualquier asunto de interés para la Sociedad.

La primera sesión que se celebre de la Junta General será la Junta Constituyente.

Las sesiones se celebrarán en 1ª convocatoria el día y la hora fijada para la misma y en 2ª convocatoria dos días hábiles después.

La convocatoria de las sesiones corresponde al Presidente, que deberá hacerlo cuando lo solicite un número de miembros de la Junta General que represente un 25% del número legal de miembros, debiéndose debatir en la misma necesariamente aquellos asuntos que hubieren sido objeto de solicitud.

En este caso, la celebración de la misma no podrá demorarse por más de dos meses desde que fue solicitada.

Si la Junta General no fuera debidamente convocada, podrá serlo a petición de un tercio de miembros, previa audiencia de los administradores por decisión del Juez de Primera Instancia del domicilio que designará la persona que deba presidirla.

Artículo 14º.- Forma de Convocatoria.

La Junta General quedará válidamente constituida si concurren a ella más del tercio del total legal de los miembros de la Junta General. En todo caso, será necesaria al menos la asistencia de dos capitulares además del Presidente o quien lo sustituya.

Salvo los supuestos en que se requiera quorum especial de votación, los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los Asistentes a la sesión.

La asistencia a las Juntas será personal sin que quepa la representación por ninguna otra persona de conformidad con la legislación local.

Artículo 15º.- Competencia de la Junta General.

La Junta es el órgano soberano de la sociedad y le corresponden, las siguientes competencias:

- a) Nombrar y cesar a los miembros del Consejo de Administración.
- b) Designación del Presidente y Vicepresidente del Consejo de Administración, de entre los miembros de la Junta General.

- c) Fijar la cuantía de las dietas e indemnizaciones correspondientes a los miembros del Consejo de Administración.
- d) Aprobar o censurar la gestión social. Aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.
- e) Modificación de los Estatutos Sociales.
- f) Emisión de obligaciones.
- g) Aumentar o disminuir el capital social.
- h) Cuantas atribuye la Ley genéricamente a la Junta General.

CAPÍTULO II.- DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Artículo 16º.- Composición e incompatibilidades.

1. El Consejo de Administración estará integrado por el Presidente, el Vicepresidente y por cinco vocales más.

Los cinco vocales se designarán libremente por la Junta General entre personas especialmente capacitadas, de conformidad con lo dispuesto en el art. 93 R.S.C.L.

2. El cargo de Consejero será gratuito, pero tendrán derecho a recibir las dietas e indemnizaciones a que dé lugar el ejercicio del cargo.

3. No podrán ser consejeros los comprendidos incapacidades e incompatibilidades señaladas en la Legislación de Régimen Local y sus disposiciones concordantes, los que sean o estén interesados en otras empresas que concurren competitivamente en los mercados en que actúa esta sociedad y los comprendidos en la Ley de Incompatibilidades de 12/95 de 11 de mayo y en la Ley 5/1984 de 23 de abril del Parlamento Andaluz.

4. El Consejo de Administración nombrará y cesará a la persona que haya de ocupar el cargo de Secretario del mismo, quien deberá aceptarlo expresamente. La persona designada deberá ser licenciado/a en derecho y no ostentará en ningún caso la condición de consejero ni administrador. La persona designada asistirá a las reuniones del Consejo de Administración con voz, pero sin voto. El Consejo de Administración podrá designar o cesar un Vicesecretario que actuará en caso de vacante, ausencia o imposibilidad del Secretario. Este deberá ser expresamente designado y aceptar el cargo.

5. La diligencia y responsabilidad de los consejeros en el desempeño de su cargo será la que resulta de la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

Artículo 17º.- Duración en el cargo

El Consejo de Administración se renovará al término de los mandatos conferidos en las elecciones municipales.

Se producirá el cese automático en el cargo para quien siendo concejal pierda esta condición. En este último caso, la Junta General podrá designar a un consejero que, como sustituto de anterior, será nombrado únicamente por el tiempo que falte para completar los cuatro años del primeramente nombrado.

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

Artículo 18º.- Presidencia del Consejo y convocatoria.

El presidente podrá delegar sus funciones en el Vicepresidente.

El presidente del Consejo o, en su caso, el vicepresidente, convocará reuniones del mismo, acompañando el preceptivo orden del día, en la misma forma en que se dispone en estos estatutos se realice la convocatoria de la Junta General. En todo caso, las convocatorias para las sesiones, que se celebrarán en el domicilio social, se realizarán con cuarenta y ocho horas de anticipación, como mínimo.

Una vez formada la lista de asistentes al Consejo y determinada la existencia de quorum, el Presidente declara abierta la sesión dirigiendo los debates, concediendo y retirando el uso de la palabra y, en su caso, con la aprobación de los asistentes, dando por concluida la sesión.

Artículo 19º.- Asistencia del Gerente.

Cuando lo hubiere, el Gerente asistirá, a requerimiento del Presidente, a las sesiones del Consejo de Administración con voz pero sin voto.

Artículo 20º.- Sesiones del Consejo.

Celebrará el Consejo sesión al menos una vez cada tres meses y, además, siempre que lo convoque el Presidente, por ser a su juicio necesaria la reunión o porque así lo requiera la cuarta parte del número legal de miembros del Consejo.

Artículo 21º.- Adopción de acuerdos.

Para las reuniones del Consejo será necesaria la concurrencia de la mitad más uno de sus componentes, presentes o representados.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los concurrentes a la sesión, que deberá ser convocada por el Presidente o Vicepresidente, en su caso, todo ello sin perjuicio de los acuerdos que requieran mayorías especiales.

La representación habrá de recaer en otro consejero y darse por escrito y con carácter especial para cada sesión sin que sea eficaz en forma alguna una autorización genérica.

En ningún caso podrá ser objeto de delegación la rendición de cuentas y la presentación del avance a la Junta General, ni las facultades que ésta conceda al Consejo, salvo que fuese expresamente autorizado por ella.

Artículo 22º.- Libro de Actas.

Los acuerdos del Consejo se harán constar en un libro de actas llevado con las formalidades y requisitos exigidos por las leyes. Todas las hojas habrán de ir rubricada y firmadas por el Presidente del Consejo y por el Secretario, al que corresponde su custodia y elaboración.

Las certificaciones del Secretario sobre el contenido del libro deberán llevar el Visto Bueno del Presidente o Vicepresidente, en su caso.

Artículo 23º.- Competencias del Consejo de Administración.

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 precisos para ello, incluso con garantía hipotecaria.
- f) Fijación de las líneas generales del 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 de organigrama de la empresa, escalafón y plantilla del personal.
- j) Nombramiento del 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 III.- DEL GERENTE

Artículo 24º.- Nombramiento del gerente.

El Consejo de Administración podrá designar un Gerente que deberá tener especialización suficiente para el desempeño del cargo.

Su relación laboral con la empresa, ordinaria o especial, se regirá por el contrato que a dicho efecto se suscriba y tendrá las facultades y competencias que resultan del artículo siguiente.

Artículo 25º.- Competencia y funciones del Gerente.

Competencia del 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, ante todas las esferas de la Administración de la Comunidad Económica Europea, Central, Autonómica 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 áquel 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.

Artículo 26.- Director-Técnico. Funciones

El Consejo de Administración, a propuesta del Gerente, podrá designar a un Director-Técnico de la Sociedad.

Corresponde al Director-Técnico de la Sociedad la Dirección y Gestión Técnica de las explotaciones de la Sociedad, proponiendo al Gerente, en su caso, o al Consejo de Administración las medidas que conviene adoptar para la más eficaz producción y mejora de las instalaciones de la entidad.

TÍTULO IV.- DE LOS PRESUPUESTOS, CONTABILIDAD, CUENTAS GENERALES Y FISCALIZACIÓN

Artículo 27º.- Ejercicios sociales.

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 de la empresa, y se cerrará el día 31 del propio año

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

Artículo 28º.- Contabilidad.

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, y ello, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones legalmente establecidas en materia presupuestaria y de contabilidad pública, por tratarse de capital íntegramente público.

Artículo 29º.- Balances.

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.

Artículo 30º.- Normativa aplicable.

El funcionamiento de la Corporación constituida en Junta General de la Empresa se acomodará, en cuanto al procedimiento y a la adopción de acuerdos, a los preceptos de la Ley y del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, aplicándose las normas reguladoras del régimen de las Sociedades Anónimas en las restantes cuestiones sociales

