

ACUERDO DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO PLENO DE FECHA 28 DE SEPTIEMBRE DE 2004

3º.- APROBACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE LA VIVIENDA. De conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo e Infraestructuras, de fecha 22 de septiembre de 2004, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, por unanimidad, adopta el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar el Proyecto de constitución de la Sociedad Municipal para la promoción y gestión de viviendas y los Estatutos que habrán de regir la organización y funcionamiento de la misma y que se adjuntan como anexo.

SEGUNDO.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia para la realización de cuantos trámites y formalización de documentos sean precisos para la ejecución del presente acuerdo.

ANEXO

Por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Los Realejos, celebrado el día, se constituye la sociedad municipal de la vivienda del Término Municipal de Los Realejos, que adoptará la forma de Sociedad de Responsabilidad Limitada municipal, cuyo capital pertenecerá exclusivamente al ayuntamiento de Los Realejos.

TITULO I. DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN Y DOMICILIO.

Artículo 1.-

La Sociedad de Responsabilidad Limitada se denominará EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS SL. y se regirá por los presentes Estatutos, y en todo caso, por lo que dispone la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local, Real Decreto 781/1986 de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local, por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, por el Estatuto de Autonomía de Canarias, y por la Ley 14/1990, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias, modificada por la Ley 4/1996 de 5 de Noviembre así como por los preceptos de la Ley 2/95 de 23 de marzo de Sociedades de Responsabilidad Limitada y aquellas otras disposiciones que le sean de aplicación.

Artículo 2.

1.- La sociedad tendrá como finalidad general, llevar a cabo la competencia municipal de promoción y gestión municipal de viviendas de acuerdo con la competencia general establecida en el artículo 25, apartado 2.d, de la Ley de Bases del Régimen Local relativa a promoción y gestión de viviendas.

A la sociedad corresponderá de acuerdo con las directrices municipales y en coordinación a través de su Consejo de Administración, toda competencia en materia de vivienda.

En especial, la sociedad tendrá las siguientes funciones:

- a) *La promoción de la construcción de viviendas, edificios y locales, tanto de nueva planta como rehabilitación de los mismos.*

- b) *La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos para la construcción o rehabilitación de las mencionadas viviendas, edificios y locales, adecuados a las exigencias y características del entorno en el que se hallen.*
- c) *La urbanización, parcelación, adquisiciones y cesiones de terrenos e inmuebles, bajo cualquier forma y procedimiento, a fin de construir o rehabilitar sobre ellos viviendas, edificios y locales.*
- d) *Facilitar a los adquirentes el acceso a la propiedad o arrendamiento, en su caso, de las viviendas, edificios y locales promovidos por la sociedad.*
- e) *Colaborar con el Instituto Canario de la Vivienda, encargado de desarrollar todas las competencias del Gobierno de Canarias en esta materia.*
- f) *Promover ante la Gerencia Municipal de Urbanismo u otras administraciones instrumentos de planeamiento en áreas en que, por necesidades urbanísticas o para desarrollar una promoción fuere conveniente.*
- g) *Concertar todo tipo de créditos, hipotecas, recibir ayudas y subvenciones de cualquier entidad, administración u organismo público.*

3. Para el desarrollo cooperativo de la actividad de ejecución, las Administraciones Públicas podrán, además:

- *Constituir consorcios, transfiriéndoles competencias.*
 - *Delegar competencias propias en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas controladas o fundadas.*
 - *Utilizar órganos de otras Administraciones o de los organismos dependientes o adscritos a ellas para la realización de tareas precisas para el ejercicio de competencias propias.*
 - *Encomendar directamente la realización de las tareas mencionadas en el número 2 y, en general, las materiales, técnicas o de gestión a sociedades creadas por ellas mismas o cualesquiera de las otras Administraciones de la Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio.*
 - *Las Administraciones Públicas y sus organismos dependientes o adscritos, los consorcios y las entidades mercantiles creadas por aquellas o cualesquiera de éstos podrán suscribir convenios, con fines de colaboración, en los términos autorizados por la legislación de régimen jurídico de las Administraciones públicas y de régimen local.*
- 4. Corresponde también a la Sociedad el resto de competencias que se establezcan para este tipo de entidades, en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales Protegidos de Canarias y demás normas que le sean de aplicación.*

Artículo 3.

La duración de la Sociedad se establece por tiempo indefinido; no obstante, la Junta General podrá, en cumplimiento de los requisitos previstos en la Legislación y en estos Estatutos, acordar en cualquier tiempo su disolución y liquidación, así como la fusión con otros o la escisión en otra u otras sociedades.

Artículo 4.

La Sociedad comenzará sus actividades el día del otorgamiento de la escritura fundacional.

Artículo 5.

- 1. El domicilio social se establece en el municipio de Los Realejos, en las Casas Consistoriales hasta que se disponga de otro lugar más adecuado para el desempeño de sus atribuciones.*
- 2. El Consejo de Administración podrá autorizar los cambios de su sede social y de su domicilio.*

TITULO II.- CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES.

Artículo 6.

El capital social se fija en la suma de TRES MIL CIENTO EUROS (3.100,00 EUROS) completamente suscrito y desembolsado por el Ayuntamiento de Los Realejos

Artículo 7.

- 1. El capital, social estará representado por cien participaciones iguales de TREINTA Y UNO EUROS (31,00 euros) cada una de valor nominal totalmente suscritas y desembolsadas por el Ayuntamiento de Los Realejos, único y exclusivo titular de la totalidad de las participaciones que componen el capital social conforme al apartado segundo del artículo 89 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales, no pudiendo, por tanto, sus acciones ser transferidas ni su capital social ser destinado a finalidad distinta del objeto social, salvo en los supuestos regulados por la sección 4ª del mencionado reglamento.*

Artículo 8.

- 1. La participación confiere a su titular legítimo la condición de socio, e implica para este el pleno y total acatamiento de todo lo dispuesto en los presentes Estatutos y en los acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la Sociedad, al tiempo que le faculta para el ejercicio de los derechos inherentes a su condición, conforme a estos estatutos y a la Ley.*
- 2. Todas las participaciones disfrutarán, en todo momento, de los mismos derechos.*
- 3. La titularidad de las participaciones figurará en un libro general que llevará la Sociedad, de acuerdo con lo establecido por el artículo 27 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, en el que se inscribirán las sucesivas transferencias de las participaciones.*

Artículo 9.

La Sociedad podrá aumentar o reducir el capital conforme a las disposiciones legales vigentes. La Junta General determinará las condiciones en que ha de hacerse cada ampliación o reducción.

Artículo 10.

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.

TÍTULO III - ORGANOS DE LA SOCIEDAD.

Artículo 11.

El Gobierno y la representación de la Sociedad estará a cargo dentro de sus respectivas competencias de los siguientes órganos:

- 1. El Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en funciones de la Junta General de la empresa; tendrá las facultades previstas en el artículo 90.2 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.*
- 2. El Presidente.*
- 3. El Consejo de Administración.*
- 4. El Consejero delegado, nombrado por el Consejo de Administración dentro de su seno.*
- 5. El Gerente.*

CAPÍTULO I. DE LA JUNTA GENERAL

Artículo 12.

1. *El Pleno de la Corporación Municipal del Ayuntamiento de Los Realejos, ejercerá las funciones de la Junta General de la Sociedad, en la forma y con las atribuciones y facultades que las leyes determinen.*
2. *Se ajustará en su funcionamiento, en cuanto al procedimiento y a la adopción de acuerdos, a lo preceptuado en la leyes y reglamentos vigentes sobre Régimen Local.*
3. *Para las restantes cuestiones sociales se aplicarán las normas reguladoras del régimen de las sociedades de responsabilidad limitada.*

Artículo 13.

1. *Las Juntas Generales, podrán ser ordinarias o extraordinarias. La Junta General Ordinaria se reunirá dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar si es preciso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver la aplicación del resultado. La Junta General Extraordinaria es cualquier otra que no sea la Ordinaria anual.*
2. *Las citaciones para las reuniones de la Junta General, tanto ordinarias como extraordinarias, deberán obrar en poder de cada interesado, al menos con 48 horas de antelación a la reunión prevista.*
3. *La Junta General se entenderá convocada y quedará válidamente constituida, para tratar cualquier asunto, siempre que estando presentes todos los miembros integrantes del Pleno de la Corporación municipal, acuerden por unanimidad la celebración de la misma.*

Artículo 14.

Los miembros del Consejo de Administración que no lo sean del Pleno Corporativo podrán asistir a la Junta General, con voz y sin voto. Asimismo, podrán asistir el Gerente y otras personas que sean autorizadas por el Presidente de la Junta.

Artículo 15.

La Junta General Extraordinaria se reúne a convocatoria del Presidente, por su iniciativa o a petición del número de miembros de la Corporación Municipal del Ayuntamiento de Los Realejos, que según su normativa orgánica pueden, solicitar reuniones extraordinarias de la Corporación Municipal y también a instancia del Consejo de Administración de la Sociedad, cuando así lo crea conveniente por los intereses sociales.

Artículo 16.

Se extenderá acta de cada reunión de la Junta General que será aprobada y constará en los términos y formas que adopten las de la Corporación Municipal del Ayuntamiento de Los Realejos y de acuerdo con lo que establece la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. Dicha acta se inscribirá en un libro especial de actas de la Junta General de la Sociedad, con la firma del Presidente y del Secretario. El acta, aprobada en cualquiera de las formas que determina la Ley, tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.

Artículo 17.

Además de las facultades citadas, estarán reservadas a la Junta General, las siguientes funciones, según establece el apartado 2 del artículo 92 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales

- a) *Nombrar el Consejo de Administración.*
- b) *Fijar la remuneración de los Consejeros, en su caso.*
- c) *Modificar los presentes estatutos.*
- d) *Aumentar o disminuir el capital.*
- e) *Emitir obligaciones*
- f) *Todas las demás que la Ley de Sociedades Anónimas atribuye a la Junta General.*

CAPÍTULO II: DEL PRESIDENTE.

Artículo 18.

Actuarán de Presidente y Secretario de la Junta General, el Alcalde y el Secretario de la Corporación Municipal del Ayuntamiento de Los Realejos.

Son facultades del Presidente:

- 1. Convocar los Consejos de Administración.*
- 2. Señalar el orden de los asuntos que han de tratarse en cada reunión.*
- 3. Presidir y dirigir las deliberaciones y votaciones, los empates con su voto de calidad.*
- 4. Firmar los contratos aprobados por el Consejo.*
- 5. Actuar en nombre del consejo llevando su representación en toda clase de pleitos y procedimientos y en los recursos judiciales y administrativos y otorgar los poderes necesarios en estos fines.*
- 6. Preparar, en unión del Gerente y del Secretario, las propuestas, memorias, cuentas e inventarios que hayan de ser aprobados por el Consejo.*
- 7. Ordenar la ejecución de los acuerdos del Consejo. En aquellos supuestos en que se considere por el Presidente que el acuerdo adoptado validamente por el Consejo afecta sustancialmente a los intereses de la Empresa, podrá convocar urgentemente una Junta General para ratificar dicho acuerdo.*
- 8. La designación de Vicepresidente se podrá hacer con todas o algunas de las facultades de Presidente, y con la posibilidad de delegación de su ejercicio concreto.*

CAPÍTULO III. DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

Artículo 19

La Administración y la representación de la Sociedad corresponde al Consejo de Administración, integrado por los miembros que haya nombrado la Junta General, además del Vicepresidente y el Alcalde-Presidente, actuando colegiadamente. La ejecución de sus acuerdos corresponderá al consejero con que el propio Consejo designe y si no hubiera, al Presidente, o al Gerente.

Los Consejeros serán asistidos por el Secretario y el Interventor o las personas en que éstos deleguen sus funciones, dentro de las respectivas esferas de su competencia.

Artículo 20.

El órgano de administración, podrá hacer y llevar a término cuanto esté comprendido dentro del objeto social, así como ejercitar cuantas facultades no estén expresamente reservadas por la Legislación o por estos estatutos a la Junta General. A manera

enunciativa, corresponde al órgano de administración las siguientes facultades y todo aquello relacionado con ellas, ampliamente y sin ninguna limitación:

1. Representar con plena responsabilidad a la Sociedad en cualquier clase de actos y contratos, en juicio y fuera de él delante de terceras personas, Estado, Comunidades Autónomas, Provincia, Isla, Municipio, Juzgados y Tribunales de cualquier orden y Jurisdicción, oficinas de organismos administrativos y de cualquier otra naturaleza.
2. Dirigir, la organización empresarial de la Sociedad y sus negocios, atendiendo la gestión de los mismos de una manera constante. A ese fin, establecerá las normas de gobierno, régimen de administración, procedimiento y funcionamiento de la Sociedad, organizando y reglamentando los servicios técnicos y administrativos de la misma.
3. Adquirir, disponer, y gravar toda clase de bienes muebles e ir y constituir, aceptar modificar y extinguir toda clase de derechos personales y reales, hasta incluso hipotecas.
4. Otorgar toda clase de actos, contratos o negocios jurídicos con los pactos, cláusulas y condiciones, que estimen oportuno establecer; transigir y pactar arbitraje; tomar parte en concursos y subastas, hacer propuestas y aceptar adjudicaciones. Adquirir, gravar y alienar para cualquier título, y en general realizar cualquier operación sobre acciones, obligaciones u otros títulos valores, así como realizar actos de los cuales resulte la participación en otras sociedades, bien concurriendo a su constitución o suscribiendo acciones en aumento de capital u otras emisiones de títulos valores.
5. Administrar bienes muebles e inmuebles; promover declaraciones de obras de nueva construcción de edificación y plantaciones, deslindes y amojonamientos, divisiones materiales, modificaciones hipotecarias, concertar, modificar y extinguir arrendamientos y cualesquiera otras cesiones de uso y disfrute.
6. Girar, aceptar, endosar, intervenir y protestar letras de cambio y otros documentos de giro.
7. Tomar dinero a préstamo o crédito, reconocer deudas y crédito.
8. Abrir, disponer y cancelar cuentas y depósitos de cualquier tipo en Institutos y organismos oficiales, y otras entidades, haciendo todo aquello que la legislación y la práctica bancaria permitan. Alquilar y utilizar cajas de seguridad.
9. Nombrar y separar al Presidente del propio Consejo. Nombrar y separar directores, representantes y todo el personal de la Sociedad, firmar contratos de trabajo, de transporte y traspaso de local de negocio; retirar y remitir géneros, envíos y giros.
10. Comparecer delante de todo tipo de Juzgados y Tribunales de cualquier jurisdicción y delante de toda clase organismos públicos, para cualquier concepto, y en toda clase de juicios y procedimientos incluidos arbitrajes; interponer recursos, incluido el de casación, revisión o nulidad, ratificar escritos, desistir de las actuaciones, ya directamente o por medio de Abogados y Procuradores, a los cuales podrá conferir los oportunos poderes.
11. Solicitar, obtener, adquirir, ceder y explotar concesiones, patentes, privilegios y licencias.
12. Otorgar y firmar toda clase de documentos públicos y privados; retirar y cobrar cualquier cantidad o fondo de cualquier organismo público o privado, firmando al efecto cartas de pago, recibos, facturas y libramientos.
13. Ejecutar y en todo caso, elevar a públicos los acuerdos adoptados por la Junta General.
14. Otorgar poderes de todas clases, tanto judiciales como extrajudiciales, y modificar o revocar los apoderamientos conferidos .

15. *Aprobar las líneas generales de política comercial de la empresa.*
16. *Elaborar los programas anuales de previsión de ingresos y gastos y los programas anuales de actuación, inversiones y financiación, así como el presupuesto de capital conforme a las disposiciones legales reguladoras de la materia.*
17. *Presentar cada año a la Junta General Ordinaria las cuentas anuales, informe de gestión y cuantos otros documentos sean exigidos por la normativa aplicable.*
18. *Solicitar o recibir de los poderes públicos, autoridades, centros y oficinas la obtención de toda clase de privilegios, concesiones, subvenciones, etc... y retirar de organismos del Estado, Comunidad Autónoma, Cabildo o Municipio, así como de los privados, cualesquiera cantidades que a la Sociedad se le adeuden por el concepto que fuere.*
19. *Conferir poderes, generales o especiales a las personas y con las facultades que estimen convenientes, con amplitud de facultades, aunque no figuren antes relacionadas, especialmente a Procuradores de los Tribunales, con las facultades usuales, incluso para ratificarse en escrito, absolver posiciones, transigir, allanarse y desistir, incluso, para los supuestos de recursos extraordinarios de revisión y casación ante el Tribunal Supremo.*
20. *Otorgar y firmar con las cláusulas y requisitos que se estime oportuno, las instancias, escritos y documentos públicos o privados que para todo ello fuere necesario, incluso aclaratorios o complementarios.*
21. *Ejercer todas las atribuciones que se desprenden de los Estatutos y de los acuerdos que adopte la Junta General, así como para atender en todo aquello que afecte a la marcha de la Sociedad cuya administración se le encomienda.*

Artículo 21.

1. *Los Consejeros serán nombrados por la Junta General.*
2. *El cargo de Consejero será renunciable, revocable, pudiendo ser indefinidamente reelegidos por períodos de igual duración.*
3. *Serán de aplicación las causas de incapacidad por el cargo o prohibiciones que prevee la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada así como las normas sobre incompatibilidad por los Consejeros representantes de las Administraciones Públicas. Asimismo, queda prohibido ocupar y si es preciso, ejercer cargos en la Sociedad a las personas declaradas incompatibles y aquellas que se encuentren sometidas en causa legal de incapacidad o incompatibilidad, especialmente los de los altos cargos determinados por la Ley de Incompatibilidades 12/1995 de 13 de mayo, y otras que puedan establecerse en el futuro.*

Artículo 22.

1. *El Consejo de Administración estará integrado por un número de consejeros no superior a 7, el nombramiento de los cuales corresponde a la Junta General. Si durante el plazo durante el que fueron nombrados se producen vacantes, la Junta General designará a otras personas. Estos sustitutos cesarán el día en que cese el cargo de quienes sustituyan.*
2. *Los Consejeros deberán ser miembros del pleno corporativo (Concejales del Ayuntamiento). No podrán ser nombrados por periodos superiores a la duración del mandato del Consistorio y les afectarán las incompatibilidades que para ejercer cargos corporativos señala el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y la Ley 25/83 de 26 de diciembre en la medida y condiciones fijadas en la misma. Asimismo, podrán asistir a las reuniones del Consejo de Administración Técnicos o Profesionales del sector que tengan reconocida solvencia con voz pero sin voto.*

3. *El cargo de consejero será remunerado mediante el pago de dietas de asistencia a las reuniones del Consejo, o a las reuniones de trabajo o de coordinación, en la cuantía que en cada caso establezca la Junta General.*

Artículo 23.

1. *El Alcalde Presidente de la Corporación lo será del Consejo de Administración. Asimismo el propio Consejo nombrará la persona que perteneciendo o no, haya de tener, el cargo de Secretario, de igual manera el Consejo de Administración podrá escoger de entre sus miembros a un Vicepresidente, y siempre que estos nombramientos no hubieran sido hechos por la Junta, en el momento de la elección de los consejeros u ocuparan los citados cargos en el tiempo de la reelección.*
2. *El Presidente del Consejo de Administración podrá delegar sus facultades y será sustituido en caso de ausencia, enfermedad o cualquier otra imposibilidad, por el Vicepresidente. El Secretario, tendrá facultades para certificar y elevar a públicos los acuerdos sociales.*
3. *El Consejo podrá designar de su seno a un Consejero Delegado, a quien, sin perjuicio de los apoderamiento que pueda conferir a cualquier otra persona, podrá delegar las facultades legalmente delegabais que la Ley y los Estatutos atribuyen al Consejo de Administración.*

Artículo 24.

1. *El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, la mitad más uno de los miembros. La representación se conferirá mediante carta dirigida al presidente. Los acuerdos se adoptarán por medio de los asistentes a la reunión. Podrá asistir a las sesiones, con voz pero sin voto, el Gerente de la sociedad.*
2. *La delegación permanente de alguna o todas sus facultades legalmente delegabais, en uno o mas consejeros delegados y la designación de los administradores que hayan de ocupar estos cargos, requerirá para su validez el voto favorable de los dos tercios de los componentes del Consejo, y no producirán efectos hasta su inscripción en el Registro Mercantil.*
3. *Las discusiones y los acuerdos del Consejo se llevarán al libro de actas, que serán firmadas por el Presidente y el Secretario. En caso de empate, decidirá el voto personal del que sea Presidente.*
4. *El Consejo se reunirá siempre que lo acuerde el Presidente, o quien en su ausencia o imposibilidad actúe en su lugar, a quien corresponde convocarla, o cuando lo soliciten al menos un tercio de los Consejeros, no pudiendo, en este segundo supuesto, demorarse la celebración del Consejo más de quince días desde que se hubiera solicitado.*

Artículo 25.

Los acuerdos del Consejo de Administración, se adoptarán por mayoría, decidiendo en caso de empate el Presidente o quien lo sustituya, mediante voto de calidad.

En todas las votaciones se entenderá que cada Consejero dispone únicamente de un voto. Los Consejeros podrán delegar su voto particular en otro Consejero, pero ningún consejero podrá ostentar más de una delegación.

Artículo 26.

De cada reunión del Consejo de Administración se extenderá por el Secretario un acta en la que se harán constar los Consejeros asistentes y representados, un resumen de lo tratado, expresión de los acuerdos tomados y el resultado de las votaciones practicadas.

El acta del Consejo podrá ser aprobada por el mismo órgano a continuación de haberse celebrado y, en su defecto, en la primera reunión posterior que tenga lugar. El acta aprobada en cualquiera de esas dos formas, tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación. De los acuerdos del Consejo certificará su Secretario con el visto bueno del Presidente o de quien haga sus veces.

Artículo 27.- EL CONSEJERO DELEGADO.

El Consejo de Administración, por acuerdo de sus miembros de conformidad con lo dispuesto en el art. 141 de la Ley de Sociedades Anónimas por remisión del art. 57 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, podrá delegar en el Consejero que tenga por conveniente, sin más limitaciones que las derivadas de la Ley, las facultades totales o parciales correspondientes al mismo Consejo, según la Ley Especial y los presentes Estatutos, y especialmente aquellas que le vayan a permitir:

- *Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos del Consejo.*
 - *Establecer políticas y directrices sobre las actividades básicas de las empresa, que someterá a la aprobación del Consejo.*
 - *Establecer la política de personal que considere más adecuada con los criterios que marque el Consejo de Administración.*
 - *Proponer el nombramiento y cese del Gerente.*
 - *Establecer directrices para la elaboración de los Presupuestos y Programas de actuación de la Sociedad.*
 - *Proponer al Consejo las líneas generales de la política comercial de la empresa.*
 - *Mantener, en coordinación con el Gerente, las relaciones exteriores de la empresa.*

Artículo 28. GERENCIA

— *La Junta General podrá nombrar un Gerente.*

— *El Consejo de Administración fijará las atribuciones que le sean conferidas, remuneración, finalización y causas de cese en sus funciones, y todo aquello que sea necesario para otorgar a su favor, poderes de representación de la Sociedad, con las facultades necesarias para su cumplimiento y ejecución.*

El nombramiento deberá recaer en persona especialmente capacitada y con experiencia contrastada en el ámbito de la actividad a desarrollar por Sociedad. Será objeto de contrato por el periodo que establezca el Consejo de Administración, al término del cual podrá ser prorrogado.

Serán funciones del Gerente de manera especial las siguientes:

- *Organizar, dirigir e inspeccionar los servicios y distribuir el trabajo con plenas facultades para encomendar a cada empleado las funciones que considere convenientes, en cada caso, y de acuerdo con su situación laboral.*
- *La jefatura directa e inmediata de todo el personal al servicio de la Sociedad.*
- *Interpretar, establecer y ejecutar las facultades de gestión administrativa que en esta área tiene asumidas el Consejo de Administración.*
- *Ordenar los pagos.*
- *Gestionar las ventas.*
- *Formular y gestionar el presupuesto anual.*

- *Asistir a las sesiones del Consejo, con voz pero sin voto, informando acerca de los asuntos de que se trate en cada sesión, salvo que el Consejo dispusiese otra cosa, y*
- *Las demás funciones que el Consejo le confiera.*

TITULO IV.- DEL PRESUPUESTO Y DE LA GESTIÓN ECONÓMICA DE LA SOCIEDAD.

Artículo 29.-

1. *El Gerente formulará y presentará para cada ejercicio el Presupuesto General de la Sociedad, que será sometido a la aprobación del Consejo de Administración, posteriormente a su ratificación por parte de la Junta General, quien lo elevará al Pleno para su aprobación definitiva e inclusión en el Presupuesto municipal de ese año.*
2. *Dicho Presupuesto constituirá un programa general de objetivos y funcionamiento de la Sociedad, estableciendo en él el equilibrio económico entre los gastos y los ingresos, así como la previsión correspondiente a los planes de ampliación y mejora de los servicios encomendados a la Sociedad. Figurarán en el Presupuesto General:*
 - 1.- *Plantillas de Personal, cualquiera que sea su cargo y categoría y especialmente la política de remuneraciones.*
 - 2.- *La relación de las obras que se van a iniciar en ese periodo y las que están en curso, con especial análisis de su estado económico y las previsiones sobre su margen de resultados.*
 - 3.- *La relación detallada sobre los ingresos y gastos del periodo.*
 - 4.- *La evolución mensual del presupuesto de tesorería como consecuencia de los objetivos del Presupuesto General.*
3. *La propuesta de Presupuesto de cada ejercicio deberá ser presentado para su aprobación al Consejo de Administración antes del diez de Septiembre del año anterior al de su entrada en vigor.*
4. *Las funciones de control que las disposiciones de Régimen Local reconocen al Interventor General de Fondos de la Corporación, podrán delegarse en la actuación del Auditor, que a tal efecto designe para estas funciones el Consejo de Administración a propuesta del Interventor de la Corporación.*

TÍTULO V.- DE LOS EJERCICIOS ECONOMICOS, BALANCE Y REPARTO DE BENEFICIO.

Artículo 30.-

La contabilidad de la empresa se llevará independientemente de la del Ayuntamiento, con sujeción a los preceptos de la legislación mercantil y al Plan General Contable específico para las empresas constructoras e inmobiliarias, de acuerdo con las normas legales vigentes en cada momento sobre la materia, y sin perjuicio de lo que en cada momento disponga la normativa reguladora para este tipo de sociedades a efecto de consolidación contable del sector público.

Artículo 31.-

El ejercicio social de la sociedad coincidirá con el año natural, cerrándose el 31 de diciembre de cada año.

Artículo 32.-

1. *El Órgano de Administración de la sociedad, formulará en el plazo máximo de dos meses a contar desde el cierre del ejercicio social, las Cuentas Anuales que*

comprenderán el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria: el Informe de Gestión y la Propuesta de aplicación del Resultado.

- 2. Estos documentos que formarán una unidad, deberán ser redactados con claridad y mostrar una imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.*
- 3. Las cuentas anuales y el informe de Gestión deberán ser revisados por Auditores de Cuentas. Los Auditores verificarán también la concordancia del informe de Gestión con las cuentas anuales del ejercicio.*
- 4. Las personas que deban ejercer la auditoria de cuentas serán nombradas por la Junta General antes de que finalice el ejercicio a auditar, por un periodo de tiempo determinado, que no podrá ser inferior a tres ejercicios económicos ni superior a nueve , contados a partir de la fecha en que se inicie el ejercicio a auditar. No podrán ser reelegidos hasta que hayan transcurrido tres ejercicios desde la terminación del periodo anterior.*
- 5. Los Auditores de Cuentas dispondrán como mínimo de un plazo de un mes.*
- 6. A partir del momento en que les fueran entregadas las cuentas firmadas por los Administradores para presentar su informe. Si como consecuencia de éste, los administradores se vieran obligados a alterar las cuentas anuales, los auditores deberán ampliar dicho informe sobre los cambios producidos.*

Artículo 33.-

La distribución de beneficios se hará sin perjuicio del cumplimiento estricto de cualquier norma o disposición que deba observarse tanto en relación a la constitución de reservas legales, como aquellas otras voluntarias para atenciones preferentes.

TITULO VI. DISOLUCION Y LIQUIDACION.

Artículo 34.

- 1. La Sociedad se disolverá por cualquiera de las causas previstas en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y en la legislación de Régimen Local se exceptúan del periodo de liquidación los supuestos de fusión y escisión total o cualquier otro de cesión global del Activo y del Pasivo.*
- 2. Una vez disuelta la Sociedad se procederá a su liquidación conforme a las disposiciones legales que le afecte.*
- 3. Acordada la disolución de la Sociedad cesará la representación de los Consejeros y las facultades que estos tienen conferidas, y será la Junta General quien designe a los liquidadores y quien practique la liquidación con arreglo a las prescripciones legales que en su caso estuviesen vigentes.”*