

## **ESTATUTOS DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**

### **TÍTULO I.- DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN Y DOMICILIO**

**Artículo 1º.-** Con la denominación de "FLIMATUR, SOCIEDAD LIMITDA", se constituyó una sociedad de Responsabilidad Limitada que ha de regirse por los presentes Estatutos, por lo preceptos de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, de veintitrés de marzo de mil novecientos noventa y cinco, y demás disposiciones vigentes en la materia.

**Artículo 2º.-** La Sociedad tiene por objeto:

La promoción inmobiliaria, adquisición, transmisión, explotación y administración de fincas, tanto rústicas como urbanas, construcción de edificios y obras de todo tipo, parcelación y urbanización de terrenos de cualquier naturaleza.

La promoción y administración de actividades turísticas, así como la administración y explotación de hoteles, apartamentos, cafeterías y bares.

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

Si la Ley exigiere para el ejercicio de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, tales actividades deberán reali-zarse por medio de persona que ostente la titulación requerida.

**Artículo 3º.-** Tales actividades podrán ser realizadas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante titularidad de acciones o participaciones en sociedades de objeto análogo o idéntico.

**Artículo 4º.-** El domicilio de la Sociedad se establece en **calle Luis Doreste Silva, número 95-1ºD**, término municipal de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

Por acuerdo del órgano de administración podrá trasladarse dentro del mismo término municipal 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 territorio nacional como extranjero.

**Artículo 5º.-** La duración de la Sociedad es indefinida y dio comienzo a sus operaciones el día del otorgamiento de su escritura de constitución.

### **TTÍTULO II.- CAPITAL SOCIAL Y PARTICIPACIONES**

**Artículo 6º. - CAPITAL.** - El capital social se fija en la cantidad de QUINIENTOS MILLONES SETECIENTAS CUARENTA MIL (500.740.000) pesetas, dividido en CIENTO MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO participaciones sociales iguales de CINCO MIL PESETAS de valor nominal cada una, acumulables e indivisibles, que no podrán incorporarse a títulos ni denominarse acciones. Las participaciones están numeradas del 1 al 100.148, ambas inclusive.

**Artículo 7º. -** Las participaciones representativas del capital social no podrán incorporarse a títulos valores, ni representarse mediante anotaciones en cuenta ni denominarse acciones. Tampoco podrán, emitirse resguardos provisionales acreditativos de la propiedad de las mismas.

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

El único título de propiedad será la escritura pública de constitución, o bien los documentos públicos que, según los casos, acrediten las adquisiciones subsiguientes.

**Artículo 8º.** - Transmisión de participaciones sociales.

**A) Transmisión voluntaria por actos inter-vivos.**

Es libre la transmisión voluntaria de participaciones sociales que no lleven aparejada prestación accesoria por actos inter-vivos cuando tenga lugar entre socios. También serán libres las transmisiones realizadas por un socio en favor de su cónyuge, ascendiente o descendiente, o, en su caso, la realizada en favor de sociedades pertenecientes al mismo grupo que la transmitente, en los términos establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.

Al margen de los supuestos anteriormente mencionados, la transmisión voluntaria por actos inter-vivos de las participaciones sociales que no lleven aparejada prestación accesoria se regirá por lo dispuesto por el artículo 29.2 de la Ley.

Dicho régimen será igualmente aplicable a la transmisión voluntaria por actos inter-vivos del derecho de preferente suscripción que, en las ampliaciones de capital social, corresponda a los socios de conformidad con lo dispuesto por los artículos 75 y siguientes de la Ley, que será ejercitable en los plazos establecidos en el referido artículo 75.

**B) Transmisión forzosa.**

La transmisión forzosa de participaciones sociales como consecuencia de cualquier procedimiento de apremio se regirá por lo dispuesto por el artículo 31 de la Ley, a cuyo efecto la sociedad podrá, en defecto de los socios, ejercer el derecho de adquisición preferente de las participaciones sociales embargadas. Las acciones adquiridas de esta forma por la Sociedad se regirán por lo dispuesto por los artículos 40 y siguientes de la Ley.

**C) Transmisión mortis causa.**

La adquisición por sucesión hereditaria de participaciones sociales confiere al heredero o legatario la condición de socio, si bien deberá comunicar a la Sociedad la adquisición hereditaria.

El régimen de transmisión de las participaciones sociales será el vigente a la fecha en que el socio hubiere comunicado a la sociedad su propósito de transmitir o, en su caso, en la fecha de fallecimiento del socio, o en el de la adjudicación judicial o administrativa.

Las transmisiones de participaciones que no se ajusten a lo dispuesto en la Ley o en los presentes Estatutos no producirán efecto alguno frente a la Sociedad.

**Artículo 9º.**- 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 de prenda sobre las participaciones sociales deberá constar en escritura pública.

La transmisión de participaciones sociales o la constitución de derechos reales sobre las mismas deberá comunicarse por escrito a la Sociedad para su constancia en el Libro Registro, 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 10º.-** 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 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 llevanza y custodia corresponde al órgano de Administración.

Los datos personales de los socios podrán modificarse a su 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.

**Artículo 11º.-** En caso de usufructo de 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. En lo demás, las relaciones ente el usufructuario y el nudo propietario y el contenido del usufructo se regirán por el título constitutivo de éste y, en su defecto, por lo establecido por la legislación civil aplicable.

No obstante lo anterior y 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.

**Artículo 12º.-** En caso de prenda de participaciones sociales corresponderá al propietario de las mismas el ejercicio de los derechos sociales.

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

**Artículo 13º.-** En caso de copropiedad de participaciones sociales o de cotitularidad sobre derechos reales sobre las mismas, los copropietarios o cotitulares deberán designar a uno de ellos para el ejercicio de los derechos sociales, pero del incumplimiento de las obligaciones para con la Sociedad responderán todos solidariamente.

**Artículo 14º.-** En el caso de embargo de participaciones sociales será de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior para la prenda en cuanto sea compatible con el régimen específico del embargo.

### **TÍTULO III.- ÓRGANO DE LA SOCIEDAD**

#### **Sección primera: De la Junta General.**

**Artículo 15º.-** La voluntad de los socios, expresada por mayoría, regirá la visa de la Sociedad.

La mayoría habrá de formarse necesariamente en Junta General.

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 puede corresponderles de conformidad con lo dispuesto en la Ley y en los presentes estatutos.

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 y suplentes, 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 y 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.

Salvo que por Ley o por estos Estatutos se disponga otra cosa, los acuerdos se adoptarán por la mayoría de los votos válidamente emitidos, siempre que representen, al menos, un tercio de los votos correspondientes a las participaciones sociales en que está dividido el capital social. A estos efectos no se computarán los votos en blanco.

**Artículo 16º.-** No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, para que la Junta pueda acordar válidamente el aumento o disminución del capital o cualquier otra modificación estatutaria para la que no se exija mayorías cualificadas, deberán votar a favor del acuerdo más de la mitad de los votos correspondientes a las participaciones sociales en que esté 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 del capital, la exclusión de socios y la autorización a la que se refiere el apartado 1 del artículo 65 de la Ley, será preciso que voten a favor del acuerdo, al menos, las dos terceras partes de los votos correspondientes a las participaciones sociales en que esté dividido el capital social.

**Artículo 17º.-** 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.

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 18º.-** Las Juntas Generales habrán de ser convocadas por los Administradores o, en su caso, 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.

**Artículo 19°.-** Las Juntas Generales pueden ser Ordinarias y Extraordinarias.

**A) Junta General Ordinaria:**

Junta Ordinaria es la que debe reunirse dentro 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, podrá ser convocada por el Juez de Primera Instancia del domicilio social a instancias de cualquier socio, previa audiencia de los administradores.

**B) Junta General Extraordinaria:**

Junta 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 del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en ella. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse dentro del mes siguiente a la fecha del oportuno requerimiento notarial a los Administradores, quienes incluirán necesariamente en el orden del día los asuntos que hubieren sido objeto de la solicitud.

Si el órgano de administración no atiende oportunamente dicha solicitud, la Junta podrá ser convocada por el Juez de Primera Instancia del domicilio social, si lo solicita al menos el cinco por ciento del capital social, previa audiencia a los administradores.

**Artículo 20°.-** Toda Junta General deberá ser convocada mediante carta certificada con acuse de recibo dirigida a cada uno de los socios que deberá remitirse al domicilio que éstos hubieren designado a tal fin y, en su defecto al que resulte del Libro Registro de Socios.

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

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 y el orden del día. Se harán constar en el anuncio las menciones obligatorias que en cada caso exija la Ley en relación a los temas a tratar.

**Artículo 21°.** - No obstante, la Junta se entenderá convocada y quedará válidamente constituida, con el carácter de Universal, para tratar cualquier asunto, siempre que esté presente o representado todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta y el orden del día de la misma.

No obstante lo dispuesto el artículo 18 de los presentes estatutos, la Junta General Universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o extranjero.

**Artículo 22°.** - Todo socio que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por otra persona, aunque no sea socio. La representación deberá conferirse por escrito y, cuando no conste en documento público, deberá realizarse con carácter

especial para cada Junta. La representación comprenderá la totalidad de las participaciones de que sea titular el socio representado.

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

**Artículo 23º.-** Actuarán de Presidente y de Secretario de las Juntas las personas que elijan los asistentes a la reunión.

**Artículo 24º.-** Todos los acuerdos sociales deberán constar en acta. El acta de la Junta incluirá necesariamente la lista de asistentes y deberá ser aprobada por la propia Junta a la finalización de la misma y, en su defecto, dentro del plazo de quince días por el Presidente 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 su aprobación, debiendo ser firmada por el Secretario, con el visto bueno del Presidente.

### **Sección segunda: Del Órgano de Administración.**

**Artículo 25º.-** La Sociedad será regida y administrada, a elección de la Junta General, por:

- a) Un Administrador Único.
- b) Varios administradores solidarios.
- c) Dos administradores mancomunados.
- d) Un consejo de Administración integrado por un mínimo de tres y un máximo de doce miembros.

**Artículo 26ª.-** 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 cuál sea la modalidad de órgano de administración que, en cada momento, dirija y administre la Compañía:

- a) Al Administrador Único.
- b) A cada uno de los administradores solidarios.
- c) A los administradores mancomunados conjuntamente.
- d) Al consejo de Administración de forma colegiada.

El órgano de administración, por tanto, 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 27º.-** Para ser nombrado Administrador no será necesaria la condición de socio.

No podrán ser Administradores los quebrados y concursados no rehabilitados, los menores e incapacitados, los condenados a penas que llevan aneja la inhabilitación para el ejercicio de cargo público, los que hubieren 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 causa legal de incompatibilidad, en especial de las determinadas por la Ley de 12/1995 de 11 de mayo.

Los administradores no podrán dedicarse por cuenta propia ni ajena al mismo género de comercio que constituye el objeto social de la Sociedad, salvo acuerdo de la Junta General adoptado con la mayoría de votos prevista en el artículo 16 de los presentes Estatutos.

**Artículo 28º.-** El cargo se ejercerá por tiempo indefinido, sin perjuicio de poder ser cesados en cualquier momento, por acuerdo en Junta General de los socios que representen dos tercios de los votos correspondientes a las participaciones sociales en que esté dividido el capital social.

**Artículo 29º.-** El cargo de administrador no será retribuido.

**Artículo 30º.-** Cuando la administración y representación de la Sociedad se encomiende a un Consejo de Administración serán de aplicación las normas que seguidamente se establecen.

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

El Consejo elegirá a su Presidente y al Secretario, y en su caso, a un Vicepresidente y a un Vicesecretario, siempre que estos nombramientos no hubiesen sido hechos por la Junta al tiempo de la elección de los Consejeros u ocuparen tales cargos al tiempo de reelección.

El Secretario y el Vicesecretario podrán ser o no Consejeros, en cuyo caso tendrán voz pero no voto.

El Consejo se reunirá siempre que lo solicite un Consejero o lo acuerde el Presidente, o quién haga sus veces, a quién corresponde convocarlo. En el caso de que lo solicitara un Consejero, el Presidente no podrá demorar la convocatoria por un plazo superior a quince días contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud.

El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes y representados, la mitad más uno de sus miembros. En cada caso de número impar de Consejeros, la mitad se determinará por defecto. La representación se conferirá mediante carta dirigida al Presidente.

El Presidente abrirá la sesión y dirigirá la discusión de los asuntos, otorgando el uso de la palabra así como facilitando las noticias e informes de la marcha de los asuntos sociales a los miembros del Consejo.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los asistentes a la reunión; en caso de empate, decidirá el voto de calidad del Presidente.

Las discusiones y acuerdos del Consejo se llevarán a un Libro de Actas, cuyas Actas serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

La ejecución de acuerdos corresponderá al Secretario, y en su caso al Vicesecretario, sean o no Administradores, el Consejero que el propio Consejo designe o al apoderado con facultades para ejecutar y elevar a público los acuerdos sociales.

El Consejo podrá designar de su seno a uno o más Consejeros Delegados, sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, determinando en cada caso las facultades a conferir.

La delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en uno o varios Consejeros Delegados y la designación del o de los Administradores que haya de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

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

#### **TÍTULO IV.- EJERCICIO SOCIAL Y CUENTAS**

**Artículo 31º.**- El ejercicio social se iniciará el uno de enero y finalizará el treinta y uno de diciembre de cada año.

Por excepción el primer ejercicio social se inició en la fecha del otorgamiento de la escritura fundacional.

**Artículo 32º.** - El órgano de administración está obligado a formular; en 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 en el Código de Comercio y deberán ser firmados por todos los Administradores.

**Artículo 33º.** - Cualquier socio tendrá derecho a obtener, a partir de la convocatoria, de forma inmediata y gratuita, los documentos que ha 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, cuyo derecho se mencionará en la propia convocatoria.

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

**Artículo 34º.** - De los beneficios líquidos, luego de las atenciones, detracciones y reservas legales acordadas por la Junta, el resto se distribuirá entre los socios en proporción a su participación en el capital social.

#### **TÍTULO V. - DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

**Artículo 35º.**- La Sociedad se disolverá por las causas legalmente previstas.

Acordada la disolución se abrirá el período de liquidación que se llevará a cabo por quienes fueren administradores al tiempo de la disolución o por quienes designe la Junta General que acuerde la disolución.

**Artículo 36º.** - 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 37°.** - 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.

No obstante lo anterior, no podrá acordarse la reactivación de la Sociedad en los casos de disolución de pleno derecho.

### **CONTROVERSIAS**

**Artículo 38°.- ARBITRAJE.**- Cualquier duda o diferencia que surja entre los socios a causa de la interpretación y aplicación de estos Estatutos, en las relaciones entre la Sociedad y los socios y entre éstos por su condición de tales, se someterá al arbitraje institucional, en la forma que se expresa en la legislación vigente, salvo los casos en que por la Ley se establezcan procedimientos especiales por carácter imperativo, del Tribunal Arbitral de la Corte Civil y Mercantil de Arbitraje, encomendando al mismo la designación de árbitros y la administración del arbitraje, de acuerdo con su propia normativa.