

TÍTULO I

DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN Y DOMICILIO DE LA SOCIEDAD

Artículo 1. Denominación y régimen jurídico.

1. Constituido por el Excelentísimo Ayuntamiento de Zaragoza en escritura autorizada por el Notario que fue de esta ciudad, Don Juan Francisco Royo Zurita, el 21 de enero de 1953, el Instituto Municipal de la Vivienda, S.L. – Empresa privada que posteriormente se denominó Patronato Municipal de la vivienda de Zaragoza, Sociedad Limitada, Sociedad Municipal de la Vivienda, S.L. y Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana y Promoción de la Edificación de Zaragoza, Sociedad Limitada Unipersonal; actualmente se denomina SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL, sociedad mercantil local, de carácter unipersonal, con la forma de sociedad limitada que se regirá por estos Estatutos y por lo previsto en la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

2. Su régimen legal, en aplicación de lo establecido en el artículo 85 ter. de la Ley 7/1.985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se acomodará íntegramente al ordenamiento jurídico privado, salvo las materias en que le sea de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero, de control de eficacia y contratación.

3. La Sociedad tendrá la condición de medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de Zaragoza para la prestación de servicios y actividades comprendidos en el objeto social con el fin de ejecutar los encargos que le sean efectuados por el propio Ayuntamiento y sus entidades en los términos y condiciones señalados en los acuerdos municipales que se adopten, conforme a lo establecido en los artículos 4.1 n) y 24.6 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, y normativa que la complemente o sustituya.

Artículo 2. Objeto social.

1. El objeto de la Sociedad es lograr una mayor eficacia en la acción municipal del fomento de la rehabilitación urbana, de la vivienda y otras edificaciones y urbanización del suelo, para lograr una revitalización integral de zonas urbanas degradadas así como la reducción consiguiente de los precios de venta y arrendamiento de los solares edificables y de las edificaciones resultantes. Los fines de la Sociedad son:

- a) Estudios Urbanísticos, incluyendo en ellos la redacción de Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización, así como cualesquiera otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística, y la indicativa para su tramitación y aprobación.
- b) Actividad urbanizadora, que puede alcanzar tanto a la promoción de la preparación del suelo y renovación y remodelación urbana, como a la promoción de obras de infraestructura urbana y dotación de servicios, para la ejecución de Planes de Ordenación y en general de la política urbanística municipal, sobre rehabilitación urbana y promoción de la vivienda y equipamientos.
- c) Gestión y explotación de obras y servicios resultantes de la urbanización conforme a las normas aplicables en cada caso.

- d) Acción incentivadora de la vivienda social y de fomento a la rehabilitación.
- e) Promoción de viviendas, locales comerciales y aparcamientos para venta y alquiler, así como de edificios y equipamientos de cualquier clase.
- f) Gestión y explotación de las obras y servicios resultantes de sus promociones de viviendas, locales comerciales y aparcamientos y de las promovidas por otras entidades.
- g) Constitución y gestión de entidades cuyo objeto esté destinado a la promoción de viviendas y equipamientos para su adjudicación a socios, cooperativistas o miembros de la promotora.
- h) Prestación de todo tipo de servicios y actividades comprendidos en el objeto social encomendadas tanto por el Ayuntamiento de Zaragoza como por otras Administraciones Públicas o Entidades.
- i) Fundar nuevas sociedades o participar en el capital de otras ya constituidas que tengan por objeto social materias conexas, complementarias o accesorias del objeto de la Sociedad Municipal.
- j) Fomento de la rehabilitación energética y producción, gestión y venta de energías renovables tanto en edificios propios y de titularidad municipal o de otras Administraciones, como en edificaciones o inmuebles de titularidad privada.

2. Asimismo, tendrá por objeto la realización de cualquier otra actividad relacionada directamente o que sea necesaria para la consecución del objeto principal antes referido.

3.- Para la realización del objeto social, la Sociedad urbanizadora podrá:

Adquirir, transmitir, constituir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre los bienes muebles o inmuebles que autorice el Derecho común, en orden a la mejor consecución de la urbanización, promoción de la edificación y aprovechamiento del área de actuación.

Realizar convenios con los organismos competentes, que deban coayudar, por razón de su competencia, al mejor éxito de la gestión o subrogarse en aquellos que firme el Ayuntamiento de Zaragoza, y así se acuerde.

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.

Ejercitar la función de los servicios implantados, siendo asumidos por la Corporación Local y Organismo competente.

Cualesquiera otros estudios o actividades compatibles, análogos o relacionados con los anteriores.

Artículo 3. Duración.

La sociedad tendrá una duración indefinida y dará comienzo a sus operaciones desde el otorgamiento de la escritura de constitución.

Artículo 4. Domicilio social.

1. El domicilio social se fija en la ciudad de Zaragoza, sito en calle San Pablo nº 61.

2. El Consejo de Administración podrá acordar el traslado del domicilio social dentro del mismo término municipal.

TÍTULO II CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES

Artículo 5. Capital social.

1. El capital social se fija en un millón ochocientos tres mil treinta euros (1.803.030,00 €), dividido en 3.000 participaciones sociales de 601,01 € de valor nominal cada una de ellas, indivisibles y acumulables, numeradas correlativamente de los números 1 al 3.000 ambos inclusive. El Ayuntamiento de Zaragoza es el titular de todas las participaciones.

2. La Junta General podrá aumentar o reducir el capital social conforme a las disposiciones legales vigentes.

Artículo 6. Participaciones sociales.

Las participaciones sociales no tendrán el carácter de valores, no podrán estar representadas por medio de títulos o de anotaciones en cuenta, ni denominarse acciones.

TÍTULO III ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

Artículo 7. Órganos.

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

- a) La Junta General
- b) El Consejo de Administración
- c) El Director Gerente

Capítulo I La Junta General

Artículo 8. La Junta General.

1. La Junta General estará formada por el socio único Ayuntamiento de Zaragoza.
2. Serán Presidente y Secretario de la Junta General el Alcalde y el Secretario General del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza, respectivamente, o las personas que legalmente les sustituyan.
3. Podrán asistir a las reuniones de la Junta General, con voz pero sin voto, los miembros del Consejo de Administración que no reúnan la condición de Concejales y cualesquiera otras personas a las que se conceda este derecho.

Artículo 9. Competencia de la Junta General.

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

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

- b) El nombramiento y separación de los administradores, liquidadores y, en su caso, de los auditores de cuentas, así como el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra cualquiera de ellos.
- c) La autorización a los administradores para el ejercicio, por cuenta propia o ajena, del mismo, análogo o complementario género de actividad que constituya 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 asuntos que determinen la Ley o los Estatutos.

Artículo 10. Junta Universal

La Junta General quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día de la misma.

Artículo 11. Convocatoria, constitución y acuerdos.

1. Las Juntas Generales serán convocadas por el Presidente.
2. La Junta General formará su voluntad social, conforme a la normativa administrativa, a través de todos los miembros de la Corporación Municipal constituida en Pleno.
3. De las reuniones de la Junta General se levantarán actas que serán transcritas a los correspondientes libros, siendo firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta General o por las personas que legalmente les sustituyan.
4. Los acuerdos de la Junta General podrán acreditarse en la forma prevista en el art. 109 del Reglamento del Registro Mercantil.

Capítulo II

El Consejo de Administración

Artículo 12. Facultades del Consejo de Administración.

La Sociedad será administrada y regida por el Consejo de Administración, el cual asume la representación social, en juicio y fuera de él, y tiene plenitud de facultades, salvo las reservadas expresamente a la Junta General por la Ley o por los presentes Estatutos.

Artículo 13. Composición.

1. El Consejo de Administración estará compuesto por el Alcalde y un número de miembros que no podrá ser inferior a siete ni superior a diez.
2. La Junta General nombrará los miembros del Consejo de Administración entre personas profesionalmente cualificadas, sean o no, miembros de la entidad local. En el Consejo de Administración habrá, en cualquier caso, un miembro propuesto por cada Grupo político municipal.

3. Asistirán obligatoriamente a todas las reuniones del Consejo de Administración, con voz pero sin voto, hasta seis técnicos especializados designados por el Presidente.
4. El cargo de Consejero no implica una remuneración fija, pero el Consejo podrá establecer indemnizaciones por asistencia a las sesiones de cualquiera de los órganos de la Sociedad.

Artículo 14. Duración del cargo de Consejero.

1. Los miembros del Consejo de Administración serán nombrados por un periodo de cuatro años.
2. El cargo de Consejero será revocable, renunciable y reelegible una o más veces por periodos de igual duración.
3. No podrán ser Consejeros las personas que legalmente resulten incompatibles de acuerdo con la legislación vigente.

Artículo 15. Presidente, Vicepresidente y Secretario.

1. Será Presidente del Consejo de Administración el Alcalde del Ayuntamiento de Zaragoza.
2. El Vicepresidente del Consejo de Administración será designado directamente por el Alcalde entre los Consejeros.
3. El Presidente, en los casos de ausencia, vacante o enfermedad, será sustituido por el Vicepresidente y en caso de ausencia de ambos, por el Consejero más antiguo y, de tener igual antigüedad, por el de más edad.
4. El Consejo de Administración nombrará y cesará a la persona que haya de desempeñar el cargo de Secretario del Consejo de Administración, que podrá no ser Consejero, el cual asistirá a las reuniones del Consejo con voz y sin voto, salvo que ostente la calidad de Consejero.
El Secretario será sustituido por el Consejero de menor edad en los casos de ausencia, vacante o enfermedad.

Artículo 16. Convocatoria, constitución y acuerdos.

1. El Consejo de Administración regulará su propio funcionamiento.
2. El Consejo de Administración se reunirá tantas veces como lo exija el interés de la sociedad, correspondiendo a su Presidente, o el que haga sus veces, convocar todas las sesiones del Consejo.
El Consejo también será convocado por el Presidente cuando lo solicite, al menos, un tercio de sus miembros, mediante solicitud escrita que habrá de contener necesariamente los puntos a tratar. En este caso, la celebración de la reunión no podrá demorarse por más de quince días hábiles desde que fue solicitada, debiendo incluirse en el orden del día los puntos solicitados, junto con aquellos otros que el Presidente estime oportunos.
La convocatoria, que se efectuará por escrito (carta, telex, telegrama, correo electrónico o telefax), contendrá la fecha, hora y lugar de celebración de la reunión, así como el orden del día de los asuntos a tratar, dirigido personalmente a cada Consejero con cuarenta y ocho horas de antelación, plazo que, en caso de urgencia, podrá reducirse por el Presidente, consignándose expresamente esta circunstancia en la convocatoria.

No será necesaria la convocatoria cuando estuviesen reunidos todos los miembros del Consejo y acuerden unánimemente celebrarla.

3. A las reuniones del Consejo de Administración podrán asistir, con voz pero sin voto, aquellas personas cuya presencia estime de interés el Presidente en razón de los asuntos a tratar.

Asimismo, podrá asistir a las sesiones del órgano de administración, con voz pero sin voto, un representante de los trabajadores de la Sociedad.

4. El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus componentes.

La representación para concurrir al Consejo habrá de recaer necesariamente en otro Consejero y formalizarse por escrito.

Estando válidamente constituido el Consejo, se podrá tratar cualquier otro asunto no incluido en el orden del día, si así lo acuerdan la mayoría de sus miembros presentes o representados.

5. El Presidente concederá el uso de la palabra, dirigirá las deliberaciones, determinará el tiempo de duración de cada una de las intervenciones y fijará el momento de la votación.

6. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes (presentes o representados), decidiendo el voto de calidad del Presidente en caso de empate.

7. El Consejo con carácter excepcional y por razones debidamente justificadas podrá adoptar acuerdos sin sesión, mediante votación por escrito, si ningún Consejero se opone a este procedimiento. El plazo para emitir el voto será de diez días a contar desde la fecha en la que cada miembro del Consejo reciba la solicitud.

El Consejo podrá adoptar acuerdos sin sesión, mediante votación por escrito, si ningún Consejero se opone a este procedimiento.

8. Las deliberaciones y acuerdos del Consejo se transcribirán en su Libro de Actas, que serán firmadas por el Presidente y el Secretario o por las personas que legalmente les sustituyan.

Artículo 17. Facultades de Presidente del Consejo de Administración.

1. Corresponden al Presidente, en su condición de órgano ejecutivo del Consejo de Administración, las siguientes atribuciones:

a) Representar a la sociedad en todos los asuntos judiciales y extrajudiciales ante los tribunales, corporaciones, autoridades y personas físicas y jurídicas de toda clase, pudiendo conferir mandatos para el ejercicio de dicha representación, así como ejercer las acciones, en caso de urgencia, sin perjuicio de la ulterior ratificación por el Consejo.

b) Formar el orden del día, convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones y dirigir las deliberaciones, decidiendo los empates con voto de calidad.

c) Publicar, ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Junta General y del Consejo de Administración.

- d) Ordenar los gastos fijos y las atenciones ordinarias dentro de los límites legales y estatutarios, pudiendo delegar en el Director Gerente.
- e) Dirigir e inspeccionar los servicios y actividades de la sociedad.
- f) Proponer las directrices de la actuación de la sociedad para garantizar su gestión.
- g) Proponer al Consejo el nombramiento del Director Gerente.

2. El Presidente podrá delegar todas o alguna de sus atribuciones en el Vicepresidente.

Artículo 18. Delegación de facultades: Consejeros Delegados y Comisión Ejecutiva.

1. El Consejo de Administración podrá delegar todas o parte de sus facultades, excepto las expresamente indelegables por ley, en uno o más Consejeros Delegados, o en una Comisión Ejecutiva integrada por tres o más Consejeros. Todo ello, sin perjuicio de los apoderamientos que pueda otorgar a cualquier persona.

2. El Secretario de la Comisión Ejecutiva será el Secretario del Consejo de Administración. A las sesiones de la Comisión Ejecutiva podrá asistir, con voz pero sin voto, otras personas para que ejerzan funciones de asesoramiento.

3. La delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en la Comisión Ejecutiva o en el Consejero Delegado y la designación de los administradores que hayan 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.

Capítulo III El Director Gerente

Artículo 19. Nombramiento y cese.

El Director Gerente será nombrado por el Consejo de Administración a propuesta del Presidente y estará sujeto a la sociedad mediante un contrato de trabajo especial de alta dirección. Su cese y separación podrá hacerse libremente por el Consejo de Administración.

Artículo 20. Funciones.

1. Corresponde al Director Gerente la coordinación general de las actividades de la Sociedad, velar por la eficiencia de la gestión según los objetivos definidos, elaborar la propuesta de presupuesto anual y asumir las funciones de gerente, responsabilizándose, por tanto, de las cuestiones relativas a la organización de la sociedad, del control presupuestario y del seguimiento de la gestión ordinaria de la sociedad.

2. El Director Gerente podrá asistir, con voz pero sin voto, a las reuniones del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva.

3. El Director Gerente tendrá las facultades que le confiera el Consejo de Administración, correspondiéndole en todo caso las siguientes:

- a) Desarrollar las políticas y directrices sobre las actividades de la sociedad de acuerdo con los criterios que establezca el Consejo de Administración.
- b) Dirigir y planificar los objetivos anuales fijados, en especial los relativos a la gestión y explotación de los contenidos de la Sociedad.
- c) La preparación y presentación al Consejo de cuantos informes y propuestas estime oportunas en relación con las actividades de la Sociedad o que puedan redundar en el mejor logro y desenvolvimiento de los intereses sociales.
- d) La firma de la correspondencia, recibos, libramientos, facturas, talones y en general cuantos documentos sean precisos para el desarrollo de su cometido, sin perjuicio de las delegaciones o apoderamientos en otras personas.

TÍTULO IV RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 21. Ejercicio Social.

El ejercicio social se ajustará al año natural, a excepción del primero, que comenzará en el momento de la constitución de la sociedad y finalizará el treinta y uno de diciembre del mismo año.

Artículo 22. Cuentas Anuales.

1. En el plazo máximo de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio social, el Consejo de Administración formulará 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.
2. Las cuentas anuales comprenderán el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, un estado que refleje los cambios en el patrimonio neto del ejercicio, un estado de flujos de efectivo y la memoria.
3. Toda la documentación referida será sometida por la Presidencia a examen y aprobación de la Junta General convocándola a tal fin en sesión ordinaria.

Artículo 23. Normativa presupuestaria, contable y de control.

1. La sociedad se ajustará a la normativa reguladora de las Haciendas Locales y a lo establecido en el Reglamento Orgánico del Ayuntamiento de Zaragoza, específicamente en lo que se refiere a previsión de gastos e ingresos, programas anuales de actuación, inversiones y financiación, contabilidad y control y fiscalización; sin perjuicio de lo previsto en la normativa mercantil.
2. De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Orgánico del Ayuntamiento de Zaragoza, la Intervención General Municipal ejercerá las funciones de control y fiscalización de la sociedad de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente. El Interventor General, en el ejercicio de su función de control y fiscalización, asistirá con voz pero sin voto a todos los órganos rectores de la sociedad.

TÍTULO V DISOLUCION

Artículo 24. Causas.

La sociedad se disolverá por acuerdo de la Junta General cuando concurran alguna de las causas establecidas en la legislación mercantil y por la supresión del servicio acordada por el Ayuntamiento titular del mismo.

TÍTULO VI JURISDICCIÓN

Artículo 25. Jurisdicción.

- 1.** La Sociedad estará sometida a las normas comunes sobre competencia y jurisdicción aplicables a las personas de derecho privado, sin perjuicio de las responsabilidades que procedan en función de la naturaleza de los bienes y derechos que constituyen su patrimonio.
- 2.** Las divergencias se someterán a la competencia de los Juzgados y Tribunales de Zaragoza.