

ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD ANONIMA DENOMINADA: "NEBOA S.A."

CAPITULO-I

NATURALEZA, REGIMEN, DENOMINACION, OBJETO, DURACION Y DOMICILIO DE LA SOCIEDAD.-

ARTICULO 1º.- La Sociedad se denomina "NEBOA, S.A.". Se rige por los presentes Estatutos y, en su defecto, por las disposiciones legales.

ARTICULO 2º.- La Compañía tiene por objeto la adquisición y construcción de fincas urbanas para su explotación en forma de arriendo, así como el arrendamiento de bienes inmuebles, dirigido todo ello, principalmente, a quienes fomenten el desarrollo de actividades formativas o culturales.

Artículo 3º.- "La sociedad tiene nacionalidad española y establece su domicilio social en Madrid, calle Zurbano 76, 1º. Por decisión del órgano de administración podrá cambiar el domicilio social dentro del territorio nacional y crear, suprimir o trasladar sucursales, agencias, delegaciones, representaciones o dependencias en cualquier lugar de España o del extranjero."

ARTICULO 4º.- La duración de la Sociedad será indefinida y dio comienzo a sus operaciones el día 23 de Diciembre de 1977, en que se otorgó la escritura pública de su constitución.

"ARTICULO QUINTO: El capital se fija en la cantidad de un millón trescientos tres mil quinientos setenta euros con ochenta céntimos (1.303.570,80 euros).

Está representado por doscientos dieciséis mil quinientos cuarenta acciones (216.540) al portador de una sola serie y clase, de seis euros con dos céntimos (6,02€) de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del número uno al doscientos dieciséis mil quinientos cuarenta (1 al 216.540), ambos inclusive, que están totalmente suscritas y desembolsadas."

ARTICULO 6º.- Las acciones estarán representadas por medio de títulos que podrán incorporar una o más

acciones de la misma serie, estarán numeradas correlativamente, se extenderán en libros talonarios, contendrán como mínimo las menciones exigidas por la Ley e irán firmadas por un Administrador, cuya firma podrá figurar impresa mediante reproducción mecánica, cumpliéndose lo dispuesto en la Ley. El accionista tendrá derecho a recibir los títulos que le correspondan libres de gastos.

ARTICULO 7º.- Cada acción representa una parte alícuota del capital social, confiere a su titular legítimo la condición de socio y le atribuye los derechos reconocidos en estos Estatutos y en la Ley, entre otros, los siguientes:

A) El de participar, proporcionalmente, en el reparto de las ganancias sociales, si las hubiera, y en el patrimonio resultante de la liquidación.

B) El de asistir y votar en las Juntas Generales, dando cada acción derecho a un voto y el de impugnar los acuerdos sociales.

C) El de información.

D) El de suscripción preferente.

Las acciones son indivisibles. En caso de pluralidad de titulares de una acción, deberán hacerse representar por un solo de entre ellos, los cuales responderán solidariamente frente a la Sociedad de cuantas obligaciones deriven de la condición de accionista.

El usufructo de acciones se regirá por lo dispuesto en los artículos 67 a 71 de la Ley, su prenda por el artículo 72 y su embargo por el artículo 73.

ARTICULO 8º.- Las acciones son libremente negociables, rigiéndose su transmisión por lo establecido en la Ley y disposiciones complementarias.

ARTICULO 9º.- La Sociedad podrá emitir obligaciones nominativas o al portador, pagarés y cualquier otro documento comercial autorizado por las leyes, sin garantías o con las que señala el art. 284 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

Corresponde a la Junta General de Accionistas, a propuesta del Consejo de Administración, el acuerdo sobre la emisión de estos títulos y sus condiciones.

CAPITULO-III

ORGANOS SOCIALES.-

ARTICULO 10º.- La Sociedad será regida por la Junta General de Accionistas y administrada y representada por un Consejo de Administración.

JUNTA GENERAL.-

ARTICULO 11º.- Corresponde a los accionistas legalmente constituidos en Junta General decidir por mayoría en los asuntos que sean competencia de ésta. Todos los socios, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos de la Junta General, sin perjuicio de los derechos y acciones que la Ley les reconoce.

ARTICULO 12º.- Las Junta Generales de Accionistas podrán ser ordinarias o extraordinarias.

Es Ordinaria la que, previa convocatoria, debe reunirse necesariamente 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.

Todas las demás Juntas tendrán el carácter de Extraordinarias, y se celebrarán cuando las convoquen el órgano de Administración, siempre que lo estime conveniente a los intereses sociales o cuando lo soliciten un número de socios titulares de, al menos, un cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta, procediendo en la forma determinada en la Ley de Sociedades Anónimas.

ARTICULO 13º.- La convocatoria, tanto para las Juntas Generales Ordinarias como para las Extraordinarias, se realizará mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la Provincia a la que corresponda el domicilio social, por lo menos quince días antes de la fecha fijada para la celebración de la Junta. El anuncio expresará la fecha de la reunión en primera convocatoria, todos los asuntos que han de tratarse y, cuando así lo exija la Ley, el derecho de los accionistas de examinar en el domicilio social y, en su caso, de obtener, de forma gratuita e inmediata, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta y los informes técnicos establecidos en la Ley. Podrá asimismo hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en Segunda Convocatoria. Entre la primera y la segunda deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas.

Lo dispuesto en este artículo quedará sin efecto, cuando una disposición legal exija requisitos distintos para Juntas que traten de asuntos determinados, en cuyo caso se deberá observar lo específicamente establecido.

Los requisitos establecidos en la Ley serán exigidos cuando deban ser tomados acuerdos que afecten a diversas clases de acciones conforme al artículo 148 de la Ley de Sociedades Anónimas, a las acciones sin voto o solo a una parte de las acciones pertenecientes a la misma clase.

ARTICULO 14º.- La Junta General se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, siempre que esté presente todo el capi-

tal social y los asistentes acepten por unanimidad su celebración.

ARTICULO 15°.- Todos los accionistas, incluidos los que no tengan derecho a voto, podrán asistir a las Juntas Generales.

Será requisito esencial para asistir a la Junta, que el accionista, con tres días de antelación a aquel en que haya de celebrarse aquella, haya depositado sus acciones, o en su caso, el certificado acreditativo de depósito, bien en el domicilio social o en una Entidad Bancaria o Caja de Ahorros.

El Presidente de la Junta podrá autorizar que asistan a la misma los Directores, Gerentes, Técnicos y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales.

Los Administradores deberán asistir a las Juntas Generales.

Todo accionista que tenga derecho de asistir podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista, en la forma y con los requisitos establecidos en la Ley. La representación habrá de conferirse por escrito y deberá ser especial para cada Junta, salvo, en cuanto a esto último, que el representante sea el cónyuge, ascendiente o descendiente del representado u ostente poder general conferido en documento público para administrar todo el patrimonio que el representado tuviera en el territorio nacional.

ARTICULO 16°.- La Junta General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será válida la constitución, cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

Para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria, pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la disminución del capital, la transformación, fusión o escisión de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados, que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital, si bien, cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el presente párrafo, solo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

ARTICULO 17°.- Las Juntas Generales, salvo las Universales, se celebrarán en la localidad donde la sociedad tenga su domicilio. Actuarán como Presidente y Secre-

torio los que lo sean del Consejo de Administración, en caso de ausencia de éstos, el Vicepresidente o Vicesecretario, si existieran, y, en caso de no existir tales cargos o estando ausentes, las personas que la propia Junta designe entre los accionistas.

Solo se podrá deliberar y votar sobre los asuntos incluidos en la Convocatoria.

Corresponde al Presidente dirigir las deliberaciones, conceder el uso de la palabra, determinar el tiempo de duración de las sucesivas intervenciones y fijar el momento de la votación que será pública salvo que aquélla decida o la mayoría de capital presente o representado en la Junta acuerde que sea secreto.

Los acuerdos se tomarán por mayoría de capital presente o representado, salvo disposición legal en contrario.

En todo lo demás, verificación de asistentes, votación y derecho de información del accionista, se estará a lo establecido en la Ley.

ARTICULO 18º.- De las reuniones de la Junta General se extenderá acta en el Libro llevado al efecto.

El acta podrá ser aprobada por la propia Junta General a continuación de haberse celebrado ésta, y en su defecto, dentro del plazo de quince días por el Presidente y dos Interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría.

Las certificaciones de las actas serán expedidas por el Secretario del Consejo de Administración o, en su caso, por el Vicesecretario, con el visto bueno del Presidente o del Vicepresidente, en su caso.

La formalización en instrumento público de los acuerdos sociales corresponde a las personas que tengan facultades para certificarlos. También podrá realizarse por cualquiera de los miembros del Consejo de Administración, sin necesidad de delegación expresa.

ORGANO DE ADMINISTRACION.-

ARTICULO 19º.- La Sociedad será representada y administrada por un Consejo de Administración compuesto por tres miembros como mínimo y nueve como máximo, elegidos por la Junta General.

Para ser nombrado Administrador no se requiere la cualidad de accionista, pudiendo serlo tanto las personas físicas como las jurídicas.

El cargo de Consejero será gratuito.

ARTICULO 20º.- Los Administradores ejercerán su cargo durante el plazo de CINCO AÑOS, pudiendo ser reelegidos una o más veces, por periodos de igual duración máxima.

ARTICULO 21º.- El Consejo de Administración se reunirá cuando el mismo acuerde y, además, siempre que lo disponga su Presidente o lo pida uno de sus componentes,

en cuyo caso se convocará por aquel para reunirse dentro de los quince días siguientes a la petición. La convocatoria se hará siempre por carta certificada dirigida personalmente a cada Consejero, con una antelación mínima de cinco días a la fecha de la reunión.

El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurran 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.

No obstante las reuniones del Consejo se tendrán por válidamente convocadas y constituidas para tratar cualquier asunto de su competencia, siempre que estén presentes todos los Consejeros y por unanimidad acuerden celebrarla.

El Presidente concederá el uso de la palabra, dirigirá las deliberaciones y fijará el momento de la votación que será pública, salvo que aquél decida o la mayoría de consejeros concurrentes acuerde que sea secreta.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la reunión, dirimiendo en caso de empate el voto del Presidente.

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

ARTICULO 22º.- Si la Junta no los hubiera designado el Consejo nombrará de su seno un Presidente y, si lo considera oportuno, uno o varios Vicepresidentes.

Asimismo nombrará libremente a la persona que haya de desempeñar el cargo de Secretario y si lo estima conveniente el de Vicesecretario. El Secretario y el Vicesecretario podrán no ser Consejeros, en cuyo caso asistirán a las reuniones del Consejo con voz y sin voto.

El Consejo regulará su propio funcionamiento, aceptará la dimisión de los Consejeros y procederá, en su caso, si se producen vacantes durante el plazo para el que fueron nombrados los Consejeros, a designar entre los accionistas las personas que hayan de ocuparlas hasta que se reúna la primera Junta General.

Las discusiones y acuerdos del Consejo se llevarán a un Libro de Actas y serán firmadas por el Presidente y el Secretario o por el Vicepresidente o el Vicesecretario, en su caso.

Las certificaciones de las actas serán expedidas por el Secretario del Consejo de Administración o, en su caso, por el Vicesecretario, con el visto bueno del Presidente o del Vicepresidente, en su caso.

La formalización en instrumento público de los acuerdos del Consejo corresponderá a cualquiera de los miembros del Consejo así como al Secretario o Vicesecretario del mismo, aunque no sean Consejeros.

ARTICULO 23º. - La representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él, corresponde al Consejo de Administración, en forma colegiada y por decisión mayoritaria, según lo establecido en el artículo 21º de los Estatutos, teniendo facultades, lo más ampliamente entendidas, para contratar en general, realizar toda clase de actos y negocios, obligacionales o dispositivos, de administración ordinaria y de riguroso dominio, respecto a toda clase de bienes, muebles, inmuebles, dinero, valores mobiliarios y efectos de comercio, sin más excepción que la de aquellos asuntos que sean competencia de otros órganos o no estén incluidos en el objeto social.

A título enunciativo y no limitativo, corresponden al Órgano Administrativo, entre otras, las siguientes facultades:

a) Ostentar la firma y representación sociales, autorizando la correspondencia y cuantos documentos sean precisos.

b) Dirigir y gestionar en toda su extensión los negocios sociales.

c) Designar, suspender, despedir y revocar a todo el personal técnico, administrativo y auxiliar de la Sociedad y ostentar la jefatura del mismo.

d) Ejecutar los acuerdos de la Junta General.

e) Pagar y cobrar cantidades de toda clase y cuantía, incluso de Organismos Oficiales y Ministerios; abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes y de crédito, libretas de ahorro o imposiciones a plazo, en cualquier banco o entidad, incluso el Banco de España; suscribir talones, cheques y órdenes de transferencia; constituir y cancelar depósitos en efectivo o en títulos valores en cualquier banco o entidad, incluso en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos; librar, aceptar, avalar, endosar, intervenir, cobrar o descontar o de cualquier manera negociar letras de cambio e instar su protesto.

f) Comparecer ante organismos jurisdiccionales de cualquier clase y jurisdicción, juzgados, tribunales, incluso el Supremo, el Constitucional, la Audiencia Nacional y sus Juzgados y órganos de la jurisdicción del trabajo, así como en los órganos administrativos de cualquier orden del Estado, Provincias, Municipios y Autonomías, en representación de la Sociedad, sin limitación ni excepción alguna, entablando, contestando, desistiendo o insinuando toda clase de acciones, recursos, incluso de revisión, casación, inconstitucionalidad y amparo y confiriendo poder a Procuradores de los Tribunales, Abogados y otros profesionales con las facultades usuales del poder general para pleitos, incluso con las facultades de absolver posiciones y confesar en juicio, pudiendo conferir las de sustituir.

g) Realizar toda clase de actos dispositivos, por compra y enajenación de bienes muebles, inmuebles, acciones o valores mobiliarios.

h) Realizar estudios, análisis y dictámenes.

i) Solicitar y aceptar concesiones administrativas; concurrir a concursos, concursos-subastas, adjudicaciones directas y otras formas de licitación para la contratación de obras, suministros, prestación de servicios y demás negocios que interesen a la Sociedad y que sean promovidos por el Estado, Provincias, Municipios, Entidades Autónomas y para-estatales y cualquiera otras entidades públicas o privadas, ya existentes o que se creen en los sucesivos, todo ello, con entera libertad de precios, pactos y condiciones, otorgando los contratos pertinentes. Y en garantía de tales contratos, constituir, retirar y cancelar fianzas, garantías y avales, incluso en la Caja General de Depósitos. Igualmente avalar o afianzar pólizas de crédito a terceros.

Solicitar avales de todo tipo de establecimientos bancarios y entidades de crédito, así como suscribir las correspondientes pólizas de contragarantía, en virtud de la cual el Establecimiento bancario se convierte en fiador de la Sociedad ante particulares y todo tipo de Establecimientos y Organismos Públicos y Privados.

j) Solicitar, obtener y conceder créditos o préstamos, simples, hipotecarios, pignoratícios o de otra clase, dando y recibiendo las oportunas garantías, incluso la constitución de hipoteca sobre bienes inmuebles, con entera libertad de cuantías, pactos y condiciones.

k) Declarar obras nuevas, en construcción o terminadas; realizar divisiones materiales y horizontales y constituciones en régimen de propiedad horizontal; establecer normas de comunidad, reserva de derechos y estatutos; constituir y aceptar servidumbres; realizar agrupaciones, segregaciones, agregaciones o divisiones de bienes inmuebles y cualesquiera otras operaciones registrales sobre los mismos.

l) Participar en otras sociedades con objeto idéntico o análogo, adquiriendo acciones o participaciones sociales de sociedades ya existentes o suscribiendo tales acciones o participaciones en el momento de su constitución, realizando toda clase de aportaciones, dinerarias o no, incluso de bienes inmuebles, determinando libremente su nombre social, domicilio, capital y régimen jurídico, aprobando estatutos, interviniendo en la primera Junta General que se celebre con voz y voto, en especial para designar administradores, cuyo cargo podrá aceptar; designar la persona física que represente a la Sociedad en su cargo de Administrador, si el nombramiento recayese en aquella como persona jurídica; representar a la Sociedad con voz y voto en las reuniones del Consejo de Administración y realizar cuanto fuese preciso para que dichas sociedades y sus órganos queden perfectamente constituidos e inscritos en el Registro Mercantil.

11) Arrendar, traspasar, extinguir y desahuciar toda clase de inmuebles; renunciar al derecho de tanteo y retracto y consentir traspasos, así como realizar operaciones de leasing o arrendamiento financiero.

m) Suscribir documentos públicos y privados, realizar citaciones y emplazamientos, e instar y contestar actos notariales.

n) Otorgar poderes para el ejercicio de las facultades enumeradas que sean susceptibles de apoderamiento, incluso con facultades de sustituir y revocarlos.

ARTICULO 24º.- El Consejo de Administración, cumpliendo lo establecido en el artículo 141 de la Ley, podrá designar de su seno una comisión ejecutiva o uno o varios Consejeros Delegados, determinando las personas que deben ejercer dichos cargos y su forma de actuar, pudiendo delegar en ellos, total o parcialmente, todas las facultades que no sean indelegables conforme a la Ley.

El Consejo de Administración podrá delegar también con carácter permanente, sus facultades representativas en uno o más Consejeros, determinando, si son varios, si han de actuar conjuntamente o pueden hacerlo por separado.

CAPITULO-IV

EJERCICIO SOCIAL.-

ARTICULO 25º.- El ejercicio social comenzará el primero de enero y terminará el treinta y uno de diciembre de cada año.

CAPITULO-V

BALANCE Y APLICACION DE RESULTADOS.-

ARTICULO 26º.- El Órgano de Administración, dentro del plazo legal, formulará las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado, para, una vez revisados e informados por los auditores de cuentas, en su caso, ser presentados a la Junta General.

ARTICULO 27º.- La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio, de acuerdo con el balance aprobado.

CAPITULO-VI

DISOLUCION Y LIQUIDACION.-

ARTICULO 28º.- La Sociedad se disolverá por acuerdo de la Junta General adoptado en cualquier tiempo, con los requisitos establecidos en la Ley y por las demás causas previstas en la misma.

Cuando la Sociedad deba disolverse por causa legal que exija acuerdo de la Junta General, el órgano de administración deberá convocarla en el plazo de dos meses desde que concurra dicha causa para que adopte el acuerdo de disolución, procediendo en la forma establecida en la

Ley, si el acuerdo, cualquiera que fuese su causa, no se lograra.

ARTICULO 29°. - La Junta General, si acordase la disolución, procederá al nombramiento y determinación de facultades de liquidador o liquidadores, que será siempre en número impar, con las atribuciones señaladas en el artículo 272 de la Ley de Sociedades Anónimas y las demás que la Junta acuerde, respetando las disposiciones imperativas.

ARTICULO 30°. - Cuantos litigios, reclamaciones, dudas y diferencias pudieran surgir entre la Sociedad y sus componentes, salvo que por imperativo legal fueran de la exclusiva competencia de los Tribunales, se someterán a la decisión de árbitros de equidad, asumiendo los socios la obligación de cumplir tal decisión.

A todos los efectos legales, se considerará a los accionistas domiciliados en la localidad en que lo esté la Sociedad, sujetos a la jurisdicción de sus Tribunales, y con renuncia al fuero que pudiera corresponderles.

De acuerdo con lo establecido en el art. 118, del actual Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, siempre que se trate de impugnación de los acuerdos sociales, será Juez competente el de la Primera Instancia correspondiente del lugar del domicilio social.

ARTICULO 31°. - Se reconoce y reitera la prohibición de ocupar cargos en la Sociedad a las personas incursas en prohibición o incompatibilidad legal, especialmente en las de la Ley 25/83, de veintiséis de diciembre, y disposiciones similares de las respectivas comunidades autónomas.