

## ESTATUTOS

**ESTATUTOS SOCIALES Artículo 1°.- DENOMINACION.** La sociedad se denomina "EXPLOTACIONES SANTONEL, SL y se registrará por los presentes Estatutos, por la Ley 2/1995 de 23 de Marzo de Sociedades de Responsabilidad Limitada (en adelante Ley Especial), y disposiciones complementarias.

**Artículo 2°.- OBJETO.** La sociedad tiene por objeto: a) La promoción inmobiliaria, adquisición, transmisión, arrendamiento, explotación y administración de fincas, tanto rústicas como urbanas, construcción de edificios y obras de todo tipo, por cuenta propia o por cuenta de terceros, parcelación y urbanización de terrenos de cualquier naturaleza. b) Explotación de hoteles, residencias, pensiones, restaurantes, apartamentos y demás negocios del sector de hostelería y turismo, pudiendo intervenir en otras empresas turísticas y realizar las actividades necesarias para asegurar el buen funcionamiento de los complejos turísticos y apartamentos particulares, velar por la administración y dirección, y proveer servicios y mantenimiento de los mismos. c) Explotación de toda clase de centros comerciales, recintos feriales y exposiciones de toda clase de artículos, venta de los artículos expuestos. d) La gestión, explotación de todo tipo de actividad comercial, así como de locales comerciales y de centros comerciales. e) Explotación, arrendamiento, cesión, transmisión, traspaso, gestión de locales comerciales, centros comerciales, incluyendo todas las actividades relacionadas con la gestión de los contratos de arrendamiento. f) La Compra, venta, importación, exportación, tránsito, representación o consignación de víveres, alimentos, bebidas y en general de todos los artículos relacionados con el comercio, tanto alimenticios como textiles, como de cualquier clase. Quedan fuera del ámbito del objeto social las actividades reguladas por disposiciones especiales cuyos requisitos no cumpla la sociedad. Las actividades integrantes del objeto social de la compañía podrán ser desarrolladas, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo al suyo.

**Artículo 3°.** DOMICILIO. El domicilio de la sociedad se establece en el término municipal de Adeje, Calle Fernando López Arvelo, nº1, Costa Adeje Playas del Duque, C.P. 38660. El Organo de Administración podrá decidir la creación, supresión o traslado de sucursales.

**Artículo 4°.** DURACION Y COMIENZO DE OPERACIONES. La duración de la Sociedad es indefinida y dará comienzo a sus operaciones el día del otorgamiento de la escritura de constitución.

**Artículo 5°.** CAPITAL. El capital social se fija en CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (42.700.000,00), dividido en CUATROCIENTAS VEINTISIETE MIL (427.000) participaciones sociales, iguales, acumulables e indivisibles, de CIEN EUROS (100,00) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la número 1 a la 427.000, ambas inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas.

**Artículo 6°.- TRANSMISION DE PARTICIPACIONES.** A) Es libre, entre socios, la transmisión voluntaria, por actos "inter vivos", de participaciones sociales que no lleven aparejada prestación accesoría o del derecho de preferente suscripción en las ampliaciones de capital social. En los demás casos, incluyendo la transmisión realizada en favor del cónyuge, ascendiente o descendiente del socio o en favor de sociedades pertenecientes al mismo grupo que la transmitente, la transmisión se registrará en todo lo relativo a comunicación, consentimiento de la sociedad, precio y plazos, por las disposiciones del artículo 29.2 de la Ley Especial. La transmisión voluntaria por actos "inter-vivos" de participaciones con prestación accesoría exigirá autorización de la Junta General de la sociedad. B).- La transmisión forzosa de participaciones sociales como consecuencia de cualquier procedimiento de apremio se registrará por el artículo 31 de la Ley Especial, a cuyos efectos la sociedad podrá, en defecto de los socios, ejercer el derecho de adquisición preferente de las participaciones embargadas. Las participaciones adquiridas de esta forma por la sociedad se registrarán por lo dispuesto en los artículos 40 y siguientes de la Ley Especial. C) 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. Artículo 7°. FORMALIZACIÓN. Toda transmisión de participaciones sociales así como la constitución del derecho real de prenda 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 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 adquirente pretender el ejercicio de los derechos que le correspondan frente a la Sociedad. Artículo 8°. LIBRO REGISTRO DE SOCIOS. La Sociedad llevará un Libro Registro de Socios, en el que se harán constar la titularidad originaria y las sucesivas transmisiones, voluntarias o forzadas, de las participaciones sociales, y 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. 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. 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. Los datos personales de los socios podrán modificarse a su instancia, no surtiendo entre tanto efectos frente a la sociedad. Artículo 9°. USUFRUCTO DE PARTICIPACIONES. La cualidad de socio reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho a los dividendos acordados por la Sociedad durante el usufructo.- Artículo 10°. PRENDA DE PARTICIPACIONES. Corresponderá al propietario el ejercicio de los derechos sociales. La misma regla se observará, siempre que sea compatible, en el caso de embargo. Artículo 11°. COPROPIEDAD DE PARTICIPACIONES. Los copropietarios o cotitulares de una o varias participaciones sociales o de derechos reales sobre las mismas, deberán designar a una sola persona para el ejercicio de sus derechos, pero responderán solidariamente frente a la sociedad de las obligaciones que deriven de la copropiedad. Artículo 12°. ORGAÑOS SOCIALES. La sociedad será regida y administrada por la Junta General de socios y por el Órgano de Administración. Artículo 13°. JUNTA GENERAL. La voluntad de los socios, expresada por mayoría en Junta General, o, en su caso, la decisión del socio único, regirá la vida de la Sociedad. Cada participación social concede a su titular el derecho a emitir un voto. 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 pueda corresponderles. La Junta General, deberá convocarse y celebrarse dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio social, con el fin de censurar la gestión social, aprobar en su caso las cuentas del ejercicio anterior, resolver sobre la aplicación del resultado y tratar los asuntos que se incluyan en el Orden del Día. Es competencia de la Junta General deliberar y acordar sobre los siguientes asuntos: a) 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. b) La autorización al Órgano de Administración para el ejercicio, por cuenta propia y ajena, del mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social. c) La modificación de los estatutos sociales. d) El aumento y la reducción del capital social. e) La transformación, fusión y escisión de la Sociedad. f) La disolución de la Sociedad. g) Y cualesquiera otros acuerdos que expresamente reserven la Ley o los presentes estatutos a la competencia de la misma. 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 en que este dividido el capital social. No se computarán los votos en blanco. Artículo 14°. SUPUESTOS ESPECIALES. 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 este dividido el capital social. Para que la Junta pueda acordar válidamente la transformación, fusión o escisión de la Sociedad, la supresión del derecho de preferencia en los aumentos de capital, la exclusión de socios y la autorización a los administradores para dedicarse por cuenta propia o ajena al mismo, análogo o complementario género de actividad que constituya el objeto social, será preciso que voten a favor del acuerdo, al menos, dos tercios de los votos correspondientes a las participaciones sociales en que este dividido el capital social. Artículo 15°. CONVOCATORIA. Las Juntas Generales habrán de ser convocadas por el Organó de Administración, o, en su caso, por los Liquidadores; y se celebraran en el término municipal donde la sociedad, tenga su domicilio. El Organó de Administración podrá convocar Junta General siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales. Deberá 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 requerimiento notarial al Organó de Administración, que incluirá necesariamente en el Orden del Día los asuntos que hubiesen sido objeto de la solicitud. Si la Administración social 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 del Organó de Administración. Artículo 16°. REQUISITOS DE CONVOCATORIA. 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 estos hubieren designado a tal fin y, en su defecto al que resulte del Libro Registro de Socios. 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 expresara, 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. En el anuncio de convocatoria por medio de comunicación individual y escrita figurará asimismo el nombre de la persona o personas que realicen la comunicación. Artículo 17°. JUNTA GENERAL UNIVERSAL. La Junta General quedara válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representado la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día de la misma. La Junta Universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o extranjero. Artículo 18°. REPRESENTACION. Todos los socios tienen derecho a asistir a la Junta, personalmente o debidamente representados. Si la representación no constare en documento público, con poder especial para toda clase de Juntas o general para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorios nacional, deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta. La representación comprenderá la totalidad de las participaciones del socio representado y es siempre revocable. La asistencia personal del representado tendrá el valor de revocación. Artículo 19°. PRESIDENCIA. Actuarán de Presidente y de Secretario de las Juntas Generales, quienes lo sean del Consejo de Administración, en su caso. En los supuestos de Administradores Solidarios o Mancomunados, actuará de Presidente el Administrador de mas edad y de Secretario el de menos edad. Y en el supuesto de Administrador Único, actuará de Presidente el mismo Administrador y de Secretario la persona que elijan los asistentes a la reunión. El Presidente de la Junta mantendrá el orden de la sesión, moderará los debates, dispondrá el turno de intervención de los asistentes y determinará el tiempo de intervención de cada uno. Todo asistente con derecho de voz, podrá intervenir por lo menos una vez en cada punto del Orden del Día. Las votaciones serán públicas y nominales, salvo que la Junta acuerde otra cosa. Artículo 20°. ACTA DE LAS SESIONES. Todos los acuerdos sociales deberán constar en acta que

incluirá 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, salvo lo dispuesto para el acta notarial de la Junta. 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. Certificarán los acuerdos: el administrador Único; cualquiera de los Administradores Solidarios; los Administradores que tengan el poder de representación en el caso de administración conjunta; o el Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración con el Visto Bueno del Presidente, o, en su caso, del Vicepresidente. Artículo 21°. **ORGANO DE ADMINISTRACION.** La Sociedad será regida y administrada, a elección de la Junta General, por: Un Administrador Unico; Varios administradores que actúen solidaria o conjuntamente, en número mínimo de dos y un máximo de siete; o un Consejo de Administración. En caso de Consejo de Administración, éste deberá estar integrado por un mínimo de tres miembros y un máximo de doce. El Consejo designará en su seno un Presidente y un Secretario; y podrá nombrar igualmente un Vicepresidente, un Vicesecretario, uno o varios Consejeros-Delegados, sin perjuicio de la facultad de delegación prevista en la Ley de Sociedades Anónimas. El acuerdo de delegación deberá expresar, además si se delega también, de que modo, con que extensión y a quién, el poder de representación. El Consejo celebrará reunión cuando lo disponga el Presidente, quien deberá asimismo convocarlo cuando lo soliciten dos o más miembros del mismo. La convocatoria se hará con cinco días de antelación y por telegrama. Quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus componentes. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la sesión, salvo los supuestos excluidos por la Ley, En caso de empate decidirá el voto de calidad del Presidente. El Presidente del Consejo de Administración mantendrá el orden de la sesión, moderará los debates, dispondrá el turno de intervención de los consejeros y determinará el tiempo de intervención de cada uno. Cada Consejero podrá intervenir por los menos una vez en cada punto del Orden del Día. Los acuerdos se elevarán a un libro de actas que serán firmadas por el Presidente y Secretario. La ejecución de los acuerdos del Consejo corresponde al Consejero expresamente facultado para ello en la misma reunión y, en su defecto, al Presidente del Consejo, al Consejero-Delegado o cualquiera de los Consejeros-Delegados indistintamente. No podrán ser Administradores los quebrados y concursados no rehabilitados, los menores incapacitados, los condenados a penas que lleven 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 miembros del Gobierno de la Nación y los Altos Cargos de la Administración del Estado, que se hallen incursos en causa legal de incompatibilidad según la Ley de 12/1995, de 11 de mayo. Artículo 22°. **REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD.** 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 del órgano de administración que, en cada momento, dirija y administre la Sociedad: a) Al administrador único. b) A cada uno de los administradores solidarios. c) A los administradores mancomunados, pudiendo actuar de forma conjunta dos (2) cualesquiera de ellos. d) Al consejo de administración. 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 determinado en estos Estatutos Sociales. Sin necesidad de modificación estatutaria, la Junta General podrá optar por cualquiera de los modos citados de organizar la administración de la Sociedad. El acuerdo de la Junta General en tal sentido se consignará en escritura pública y se inscribirá en el Registro Mercantil. Artículo 23°. **FACULTADES DEL ORGANO DE ADMINISTRACION.** Al Organo de Administración corresponde realizar los actos de administración, relativos a los negocios y bienes sociales, y todos los de dirección y

gobierno necesarios para su marcha y desarrollo, y estará revestido de las más amplias facultades para actuar en nombre de la sociedad y representarla en actos de administración y disposición o riguroso dominio, lo mismo contractual que extracontractualmente, en el orden judicial y extrajudicial, y frente a toda clase de personas, entidades públicas y privadas, autoridades, organismos y tribunales de toda índole. Con carácter meramente enunciativo, no limitativo, le corresponden, además de las que se deriven de la Ley y de estos Estatutos, las siguientes, FACULTADES: 1) Representar a la sociedad ante toda clase de Organismos o Tribunales, en juicios y expedientes, civiles, penales, laborales, administrativos, contencioso-administrativos o de jurisdicción voluntaria; interponer toda clase de acciones y excepciones, presentar escritos, ratificarse, recusar, tachar, proponer y admitir pruebas; interponer recursos, ya ordinarios o especiales, incluso casación y revisión; y asistir con voz y voto a Juntas de suspensiones de pagos y quiebras. 2) Organizar los negocios sociales; y nombrar, separar o sustituir personal, fijando sueldos o retribuciones. 3) Determinar la inversión de los fondos disponibles. 4) Decidir la participación de la sociedad en otras cuyo objeto sea idéntico o análogo. 5) Ejercitar los derechos que correspondan a la sociedad como miembro de otras entidades. 6) Comprar o adquirir bienes, derechos, muebles o inmuebles, con toda clase de condiciones o pactos, abonando las cantidades que medien en las convenciones que realice. 7) Solicitar, obtener, adquirir, vender o explotar patentes, derechos reales, licencias y concesiones administrativas. 8) Rendir, exigir, aprobar o impugnar cuentas, abonando o percibiendo los saldos resultantes; constituir y retirar depósitos en la Caja General de Depósitos y cobrar cantidades de particulares o Entidades Públicas. 9) Vender, aportar, hipotecar, gravar, constituir y extinguir servidumbres y cargas, permutar y dar en pago o parte de pago bienes de la sociedad. 10) Constituir, reconocer, distribuir, modificar, calificar, consentir, pedir, posponer y cancelar hipotecas, anticresis o prendas. 11) Operar en Bancos, incluso en los Bancos Hipotecarios y de España, en toda clase de operaciones, sin limitación. 12) Abrir, continuar y cancelar cuentas corrientes en toda clase de Bancos, Establecimientos de Crédito o Cajas de Ahorro. 13) Librar, aceptar, endosar, avalar, intervenir, cobrar y descontar letras de cambio y documentos de giro y requerir protestos de tales documentos mercantiles. 14) Dar o recibir dinero a préstamo, mediante el interés y condiciones que estime, por vía de apertura de crédito o en otra forma. 15) Asistir a subastas de obras públicas o privadas y concursos judiciales y extrajudiciales, presentando proposiciones, constituyendo y alzando fianzas. 16) Otorgar prórrogas, constituir, retirar y exigir cancelaciones de depósitos, fianzas, prendas y otras garantías. 17) Agrupar, segregarse, parcelar, dividir, hacer declaraciones de obra nueva, sujetar al régimen de propiedad horizontal y, realizar en los inmuebles sociales cuantos actos puedan provocar asientos registrales, solicitando su extinción y cancelación. 18) Conferir poderes, con amplitud de facultades; sustituirlos total o parcialmente; revocar total o parcialmente los poderes conferidos; designar a la persona física que como representante de la sociedad ejercite las funciones propias del cargo de administrador en otras sociedades; otorgar poderes a letrados, procuradores de los tribunales, gestores administrativos, graduados sociales o particulares, incluso para los supuestos de recursos extraordinarios de revisión o casación ante el Tribunal Supremo o de amparo ante el Tribunal Constitucional. 19) Y otorgar, formalizar y suscribir los documentos públicos y privados que fuesen precisos. Artículo 24°. DURACION DEL CARGO DE ADMINISTRADOR El cargo se ejercerá por los Administradores por tiempo indefinido, sin perjuicio de poder ser separados en cualquier momento, por acuerdo en Junta General adoptado por la mayoría de los votos válidamente emitidos, siempre que representen, al menos, UN TERCIO de los votos correspondientes a las participaciones en que este dividido el capital social. Artículo 25°. RETRIBUCION. El cargo de administrador será gratuito. Artículo 26°. EJERCICIO SOCIAL. El ejercicio social coincidirá con el año natural y se cerrará el treinta y uno de Diciembre. Artículo 27°. CUENTAS ANUALES. El Organo 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 re-dactados con claridad y mostrar la imagen fiel del patrimonio, situación financiera y resultados de la sociedad, de conformidad a lo dispuesto en la Ley Especial y en el Código de Comercio y deberán ser firmados por todos los Administradores. Artículo 28°.

**DERECHOS DE INFORMACION DE LOS SOCIOS.** Cualquier socio tendrá derecho a obtener, a partir de la convocatoria de la Junta General, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han 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 CINCO POR CIENTO (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 29°.

**PARTICIPACION EN BENEFICIOS.** De los beneficios líquidos, luego de las atenciones, de-tracciones y reservas legales o acordadas por la Junta General, el resto se distribuirá entre los socios en proporción a su participación en el capital social. Artículo 30°.

**DISOLUCION.** La sociedad se disolverá y liquidará por las causas y con los trámites y efectos prevenidos en los artículos 104 a 124 de la Ley Especial. Artículo 31°.

**ARBITRAJE.** Salvo limitaciones o prohibiciones legales, las diferencias y cuestiones que pudieran suscitarse entre los socios y la compañía, se someterán a Arbitraje de Equidad, con sujeción a las normas de la Ley 36/1988 de 05 de diciembre.