

ESTATUTOS SOCIALES BIOFABRI PROPERTIES, S.L.U.

Artículo 1.- DENOMINACIÓN. Con la denominación de "BIOFABRI PROPERTIES, S.L." se constituye una Compañía Mercantil de Responsabilidad Limitada que habrá de regirse por los presentes Estatutos, y subsidiariamente, por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, Código de Comercio y demás disposiciones afines.

Artículo 2.- OBJETO SOCIAL. La Sociedad tendrá por objeto: Promoción, ejecución, adquisición, explotación, arrendamiento y enajenación de toda clase de construcciones, viviendas y locales comerciales, naves industriales; compraventa de toda clase de fincas y las demás actividades directa o indirectamente relacionadas con las mismas; todo tipo de actividades relacionadas con la propiedad inmobiliaria, compraventa de fincas, solares, locales y arrendamiento de las mismas; promoción y construcción de naves industriales; adquisición de fincas urbanas y rústicas, así como su parcelación, reparcelación, promoción, uso, arrendamiento, venta o arrendamiento, venta o arrendamiento de industria.

A efectos del cumplimiento de lo establecido en el artículo 20.2 de la Ley 14/2013 de Apoyo a los Emprendedores y su Internalización, se hace constar que el CNAE de su actividad principal es el número **6820 (Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia)**.

En el caso de que alguna de las actividades comprendidas en el objeto social requiera titulación profesional, respecto de la misma, la sociedad se constituye como de intermediación, quedando excluida del ámbito de aplicación de la Ley 2/2007.

Las actividades enumeradas podrán también ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto análogo.

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna de las actividades comprendidas en el objeto social, algún título profesional o autorización administrativa, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente la requerida titulación y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

Artículo 3.- DOMICILIO. Se fija en O Porriño, Lugar de A Relva, s/n, parroquia de Torneiros, C.P. 36410, pudiendo el Órgano Administrador establecer sucursales, delegaciones y agencias en cualquier población, dentro del territorio español.

Artículo 4.- DURACIÓN. La Sociedad tendrá una duración INDEFINIDA, y da comienzo a sus operaciones el día 1 de enero de 2019.

Artículo 5.- CAPITAL. El CAPITAL de la Sociedad se fija en DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL EUROS (253.000,00 €), divididos en 253.000 participaciones sociales números 1 a 253.000, ambos inclusive, de 1 EURO de valor nominal cada una, iguales, acumulables e indivisibles, que no podrán denominarse acciones, ni incorporarse a títulos negociables.

Artículo 6.- AUMENTOS O DISMINUCIONES DEL CAPITAL. La Sociedad podrá aumentar o disminuir su capital, de acuerdo con las prescripciones legales.

En los aumentos de capital con emisión de nuevas participaciones, con cargo a aportaciones dinerarias, cada socio tendrá derecho preferente a asumir un número de participaciones proporcional al valor nominal de las que posee.

No procederá el derecho de asunción preferente en los casos en los que quede excluido de acuerdo con el artículo 308 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y cuando el aumento de capital se deba a la absorción de otra sociedad o de todo o parte del patrimonio escindido de otra sociedad.

Podrá hacer uso de este derecho, durante el plazo fijado en el acuerdo de aumento, que no podrá ser inferior a un mes, contado desde la publicación de la oferta de asunción de las nuevas participaciones en el Boletín Oficial del Registro Mercantil. El órgano de administración podrá sustituir la publicación del anuncio por una comunicación escrita a cada uno de los socios y, en su caso, a los usufructuarios inscritos en el Libro Registro de socios, computándose el plazo de asunción de las nuevas participaciones desde el envío de la comunicación.

Pasado dicho término, los administradores podrán ofrecer las participaciones no asumidas a los restantes socios, y si éstos tampoco las asumieren en todo o en parte, a personas extrañas a la Sociedad.

El indicado derecho de preferente asunción del capital aumentado podrá ser transmitido voluntariamente por actos inter vivos a favor de las personas que, conforme a la ley de Sociedades de Capital, y a los estatutos de la sociedad, puedan adquirir libremente las participaciones sociales.

Las participaciones no asumidas en el ejercicio del derecho de adquisición preferente serán ofrecidas por el órgano de administración a los socios que lo hubieran ejercitado, para su asunción y desembolso durante un plazo no superior a quince días desde la conclusión del establecido para la asunción preferente. Si existen varios socios interesados en asumir las participaciones ofrecidas, éstas se adjudicarán en proporción a las que cada uno de ellos ya tuviere en la sociedad. Durante los quince días siguientes a la finalización del plazo anterior, el órgano de administración podrá adjudicar las participaciones no asumidas a personas extrañas a la sociedad.

Artículo 7.- TRANSMISIÓN DE PARTICIPACIONES. Cualquier socio, sin restricción ni limitación o requerimiento especial, podrá transmitir todas o alguna de sus participaciones a uno solo o a los demás miembros de la Sociedad, cónyuge y descendientes.

Si la transmisión se pretendiera inter-vivos e extraños a la Sociedad, se observarán las prescripciones del artículo 107 de la Ley de Sociedades de Capital citada, respetando el párrafo anterior.

Para el ejercicio del derecho de adquisición preferente que se establece en dicho artículo, el precio de venta, será el convenido y comunicado a la Sociedad por el señor transmitente.

En el caso de que la transmisión proyectada fura a título distinto de la compraventa, el precio será el convenido por las partes y, en su defecto, el valor razonable de las participaciones el día de la comunicación a la Sociedad del propósito de transmitir las. Se entenderá por valor razonable el que determine un auditor de cuentas, distinto al auditor de la Sociedad, designado a tal efecto por los administradores de ésta.

El abono de las participaciones transferidas se hará en la forma convenida y comunicada a la Sociedad por el socio transmitente.

Artículo 8.- PRENDA O EMBARGO DE PARTICIPACIONES. En los casos de prenda, embargo u otras situaciones jurídicas análogas, de todas o algunas de las participaciones de cualquier socio, el titular de las mismas continuará ejerciendo sus derechos, sin perjuicio de que sean retenidos los beneficios que como socio le correspondan en la cuantía proporcional a las participaciones afectadas por las causas referidas.

Si llegaran a ejecutarse las garantías dichas se estará a lo dispuesto por el artículo 109 de la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 9.- FALLECIMIENTO O INCAPACITACIÓN DE SOCIOS. Por fallecimiento o incapacidad de un socio no se extinguirá la Sociedad, sino que seguirá subsistiendo entre los socios que sobrevivan y los sucesores del premuerto o representante legal, en su caso, del incapacitado.

En el caso de que los sucesores del premuerto fuesen varios, deberán nombrar éstos a uno solo de los interesados en la herencia para que los represente en la Sociedad mientras las participaciones del causante permanezcan indivisas.

No obstante los párrafos anteriores, los sucesores del socio premuerto, deberán participar a los administradores la circunstancia del fallecimiento del causante dentro del término de treinta días de producirse su óbito. Los administradores, en otro plazo igual, lo comunicarán a los socios que sobrevivan, con el fin de que éstos, dentro de los quince días siguientes, ejerciten con preferencia el derecho de adquisición de todas las participaciones del causante en proporción a las suyas propias, quedando en caso afirmativo separados los herederos de la Sociedad. No se podrá hacer uso de este derecho de preferente adquisición, sin embargo, si se pretende, en parte, a no ser que precediera consenso de todos los herederos. A pesar de ello si se adjudicaran a los herederos dentro de los términos fijados en el presente artículo, podrán los socios sobrevivientes convenir la adquisición parcial con alguno o algunos de los adjudicatarios, considerándose válidas las operaciones sin la intervención de los demás por no adquirirse sus participaciones.

En caso de discrepancia en la valoración, se estará a lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Sociedades de Capital.

No habrá derecho de adquisición preferente, y por lo tanto no será necesaria la comunicación de los administradores, respecto de los sucesores que sean cónyuge o descendientes del socio fallecido.

Artículo 10.- JUNTA DE SOCIOS. La Junta General de Socios constituye el órgano soberano de la Sociedad. Esta se reunirá obligatoriamente convocada por el órgano de administración dentro del primer semestre de cada año, y también siempre que lo soliciten uno o varios socios que representen al menos el 5% del capital social. En ambos casos el aviso de convocatoria se hará con quince días de antelación a la celebración de la Junta por medio de correo certificado con acuse de recibo a cada socio, señalándose el día y hora de la reunión, y con la debida claridad los asuntos que hayan de ser deliberados.

No obstante, si la Junta ha de tratar sobre el traslado internacional del domicilio social, la convocatoria se realizará con una antelación de dos meses y por publicación en el BORME y un diario de gran circulación.

Pasados dos meses desde que se solicite la convocatoria sin que el órgano de Administración la hubieran practicado, podrán los solicitantes utilizar el procedimiento de convocatoria judicial que establecen los artículos 169 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

Los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría de los votos válidamente emitidos, siempre que representen al menos un tercio de los votos correspondientes a las participaciones sociales en que se divida el capital social. No se computarán los votos en blanco. Deberán votarse separadamente los asuntos del Orden del Día que sean sustancialmente independientes, y aquellos dispuestos en la Ley reguladora.

Por excepción a lo dispuesto en el apartado anterior:

- a) El aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales requerirán el voto favorable de más de la mitad de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social.
- b) La autorización a los administradores para que se dediquen, por cuenta propia o ajena, al mismo, análogo o complementario género de actividad que constituya el objeto social; la supresión o la limitación del derecho de preferencia en los aumentos de capital; la transformación, al fusión, la escisión, la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, y la exclusión de socios, requerirán el voto favorable de, al menos, dos tercios de los votos correspondientes a las participaciones en que se divide el capital social.
- c) Para el traslado del domicilio social dentro del territorio nacional será competente el órgano de administración.

Los acuerdos sociales se documentarán, acreditarán, y elevarán a públicos, cuando proceda, en la forma y por las personas legalmente previstas.

Artículo 11.- ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN O GENERENCIA. La representación, administración, o dirección de la Sociedad, así como el uso de la firma social, quedará

atribuido al órgano que configure la Junta General, de entre los admisibles legalmente, es decir:

- a) Un administrador único. En este caso el poder de representación corresponderá necesariamente a éste.
- b) Varios administradores que actúen solidariamente, pudiendo ser un mínimo de dos y un máximo de cuatro. En este caso, el poder de representación corresponde a cada administrador, sin perjuicio de las disposiciones estatutarias o de los acuerdos de la Junta sobre distribución de facultades, que tendrán un alcance meramente interno.
- c) Varios administradores que actúen conjuntamente, pudiendo ser un mínimo de dos y un máximo de cuatro. En este caso, el poder de representación se ejercerá mancomunadamente, al menos por dos de ellos.
- d) Un Consejo de Administración. En este caso, el poder de representación corresponde al propio Consejo, que actuará colegiadamente.

Los Administradores lo serán por tiempo INDEFINIDO, sin perjuicio de su posible separación del cargo en la forma prevista legalmente.

Artículo 12.- CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. En el caso de que el órgano sea un Consejo de Administración, le serán de aplicación las siguientes reglas:

A) CONVOCATORIA.

La reunión del Consejo de Administración se podrá celebrar en cualquier momento sin necesidad de convocatoria previa si tiene el carácter de universal.

Si no fuera universal, se convocará con una antelación mínima de DIEZ DÍAS, mediante acta notarial correo con aviso de recibo, carta con acuse de recepción, o telegrama, en la forma prevista en el artículo 246 de la Ley de Sociedades de Capital.

Deberá reunirse al menos una vez al trimestre.

B) CONSTITUCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

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

C) DELIBERACIÓN Y ADOPCIÓN DE ACUERDOS.

Las deliberaciones se desarrollarán bajo la dirección del Presidente y a falta del mismo, por quien los consejeros presentes o representados hubieran elegido como Presidente para la reunión.

Las votaciones serán verbales, y los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de consejeros presentes o representados, salvo en los casos -si los hubiera- en que se exija legalmente un porcentaje superior, que se respetará.

D) NÚMERO DE MIEMBROS.

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

Artículo 13.- FACULTADES DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN.

- a) Representar a la Sociedad en todos los actos y contratos normales o específicos que constituyen su objeto social y, en general, los de administración más amplia, incluso de adquisición, enajenación, transacción, obligación y gravamen de bienes de todas clases, y derechos, sin excepción alguna, expresamente inmuebles, disponiendo del dominio, en la forma y condiciones que estimen convenientes, y ya sean mercantiles, civiles, penales, procesales, administrativos, laborales o sociales, contenciosos, económicos o de cualquier otra índole, con facultades expresas para recursos de casación, revisión, contrafuero y amparo.
- b) Llevar la dirección técnica, administrativa, laboral, comercial y contable de la Sociedad, así como ejecutar sus acuerdos.
- c) Admitir y despedir toda clase de empleados, ya sean técnicos o administrativos, fijando sus derechos, obligaciones y retribuciones, gratificaciones y demás emolumentos y sancionar sus faltas, sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes laborales vigentes en cada caso o en el Reglamento de régimen interior.
- d) Personarse en las Oficinas de Correos, telégrafos y teléfonos, y recoger la correspondencia dirigida a la Sociedad, giros y valores declarados, ya sea en forma ordinaria o certificada, contestar y seguir la correspondencia, o autorizar para todo ello a otras personas.
- e) Concretar seguros de todas clases; firmar pólizas y demás documentos precisos; satisfacer el importe de aquéllos y percibir el de las indemnizaciones, así como realizar protestas y reclamaciones.
- f) Tomar parte en concursos y subastas; formular y presentar propuestas, reservas y protestas, y aceptar adjudicaciones.
- g) Constituir toda clase de depósitos y retirarlos, en todo o en parte, cuando se estime conveniente o proceda.
- h) Representar a la Sociedad y realizar toda clase de gestiones y diligencias en Organismos públicos y privados, y ya sean del Estado, Provincia, Municipio autónomos o paraestatales, Delegaciones de Hacienda, Industria y Trabajo, o cualquier otra que tenga relación con el objeto social, Fábrica Nacional de Moneda y Timbre, Gobiernos Civiles, Aduanas, Comisarias de Policía y otras dependencias, firmando escritos y solicitudes; retirar documentos; asistir a juntas y firmar actas, y cobrar y percibir cantidades que correspondan a la Sociedad por cualquier concepto, aunque se hallen reflejadas en órdenes o mandamientos de pago, expedidos por la Administración.
- i) Concertar los servicios y suministros de gas, agua, electricidad, teléfono y similares, y contratar obras.
- j) Intervenir en suspensiones de pagos, quiebras y concursos de acreedores; aceptar o impugnar nombramientos; asistir a juntas con voz y voto; hacer, modificar, y

aprobar o impugnar propuestas y convenios de cualquier clase, restringiendo, incluso la efectividad o la cuantía de los créditos.

- k) Librar, aceptar, avalar, endosar, negociar, descontar, cobrar, pagar, intervenir y protestar letras de cambio, comerciales o financieras y de cualquier tipo, talones, cheques, otros efectos, o en general documentos de crédito y giro. Endosar certificaciones de obras. Abrir, seguir, cancelar y liquidar libretas de ahorro, cuantas corrientes y de crédito, pólizas de contra-aval, contra garantía, descuento comercial y afianzamiento mercantil, y en general, construir, modificar y cancelar y retirar fianzas provisionales y definitivas, así como depósitos de cualquier clase. Abrir pólizas cuenta crédito con garantía personal, de valores, mercaderías y efectos comerciales. Concertar, activa o pasivamente créditos de todo tipo, percibiendo las cantidades que procedan en virtud de los mismos y abonando las que correspondan. Dar y tomar dinero a préstamo, con o sin interés.

Prestar garantías personales a favor de terceros.

Comprar, vender, canjear, pignorar y negociar efectos y valores, y cobrar sus intereses, dividendos y amortizaciones. Pignorar libretas de ahorro y certificados de depósito.

Celebrar, modificar y cancelar contratos de Factoring. Concertar, modificar y cancelar contratos de arrendamiento financiero (Leasing) y de Renting.

Arrendar cajas de seguridad.

En general, celebrar las actuaciones indicadas y operar con Cajas de Ahorro, Bancos, incluso el de España, Banco Exterior de España, Banco de Crédito a la Construcción y otros oficiales, nacionales o extranjeros, y sus Sucursales, y entidades similares, disponiendo de los bienes y fondos existentes en ellos por cualquier concepto; solicitar saldos y extractos de cuentas, y hacer en general, cuanto permitan la legislación y la práctica bancaria.

Las operaciones expresadas se podrán concertar con o sin garantía personal, de valores, mercancías, efectos comerciales u otro tipo de bienes, hipotecas mobiliarias o inmobiliarias, responsabilidades accesorias, en su caso. Tales garantías se podrán cancelar o reducir en su día.

- l) Comerciar, dirigir y administrar negocios mercantiles e industriales, tanto de la Sociedad como de los confiados a la misma.
- m) Formalizar convenios colectivos y tributarios.
- n) Comparecer en Juzgados, Tribunales, Magistraturas, Fiscalías, Ministerios, Sindicatos, Delegaciones, Jurados, Comisiones, Asociaciones, Notarías, Registros, Autoridades y demás Organismos, en asuntos civiles, penales, administrativos, contencioso y económico-administrativos, gubernativos, laborales o sociales y fiscales o tributarios, de todos los grados, jurisdicciones e instancias, promover, instar, seguir, contestar y terminar como actor, solicitante, coadyuvante, requerido, demandado, oponente o en cualquier otro concepto, toda clase de expedientes,

manifestaciones, excepciones, reclamaciones, declaraciones ,quejas y recursos, incluso de casación, revisión, amparo y contrafuero, con facultades expresas para ratificarse, desistir, allanarse y transigir. Instar actas de toda clase notariales y hacer, aceptar y contestar requerimientos y notificaciones.

- o) Otorgar poderes con las facultades que se detallan a cualquier persona, incluso generales para pleitos y asuntos judiciales, unos y otros con cláusula de sustitución o sin ella.
- p) Firmar cuantos documentos públicos y privados se requerirán, y solicitar y obtener copias de esta escritura o de otros documentos en que haya legítimo interés.

Todo lo anterior salvo las limitaciones impuestas en la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 14.- EJERCICIOS SOCIALES. Coincidirán con el año natural, excepto el primer año, que comprenderá el período que media desde la fecha de inicio de actividad hasta el treinta y uno de diciembre del mismo año.

Artículo 15.- Los socios podrán solicitar por escrito, con anterioridad a la reunión de la Junta General o verbalmente durante la misma, los informes o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. El órgano de administración estará obligado a proporcionárselos, en forma oral o escrita de acuerdo con el momento y la naturaleza de la información solicitada, salvo en los casos en que, a juicio del propio órgano, la publicidad de ésta perjudique los intereses sociales. Esta excepción no procederá cuando la solicitud esté apoyada por socios que representen, al menos, el veinticinco por ciento del capital social.

Artículo 16.- LIQUIDACIÓN. En caso de disolución de la Sociedad actuarán de liquidadores los administradores, si no se nombran a tal fin otras personas, distribuyéndose el patrimonio social en proporción a las partes de cada uno de los socios en el capital social.

Artículo 17. – SUMISIÓN. En todo lo que se refiere a los socios como tales o a las relaciones entre éstos y la Sociedad, tanto en el periodo de vigencia como en el de su liquidación, quedan sometidos a la jurisdicción de los Juzgados de su domicilio.

Artículo 18.- INCOMPATIBILIDADES. Queda prohibido ocupar cargos en la Sociedad a las personas declaradas incompatibles, por precepto alguno, en la medida y condiciones que indica la normativa actualmente en vigor sobre dicha materia.