

ACTA JUNTA GENERAL INNOVACIÓN Y COMERCIO URBANO, S.L. 23 DE FEBRERO 2009

Asistentes

D. José Aycart Marsá
D. Enrique Arias García
D^a María Isabel Almagro Platero
D. Francisco de Asís Rodríguez Gómez
D. José María Dorado Cortés
D. Manuel Dorado Cortés
D^a Paloma López Domínguez
D. Gregorio Serrano

Excusa su asistencia

D. José Cañete Serrano

Secretario

D. Carlos de Alarcón Rico

En Sevilla, siendo las dieciocho horas y treinta minutos del día veintitrés de febrero de dos mil nueve, se reúnen en la sala de Juntas de APROCOM, en C/ Madrid, 8, 2ª planta, de Sevilla, los señores al margen relacionados, en sesión de la Junta general de la entidad INNOVACIÓN Y COMERCIO URBANO, S.L., previa y estatutariamente convocada al efecto, bajo la Presidencia en funciones de D. José Aycart Marsá, consejero delegado de la entidad, actuando como Secretario D. Carlos de Alarcón Rico, para tratar el orden del día previsto en el escrito de convocatoria.

Abierta la sesión por el Presidente, se pasa seguidamente al primer punto del orden del día:

1º) Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior.

Por indicación del Presidente en funciones, el Secretario del Consejo de administración, Sr. Alarcón Rico, procede a dar lectura al acta de la sesión de la Junta general que se celebró el día 18 de diciembre de 2008.

A su término, el texto resulta aprobado por la totalidad de los presentes.

2º) Información sobre el estado de tramitación urbanística del proyecto de Centro comercial en Espartinas.

D. José Aycart informa ampliamente a los presentes del resultado de las gestiones realizadas en relación con el proyecto, tras las cuales, se recoge definitivamente en el POT AUS la incorporación del área de oportunidad de Espartinas, con lo cual, el primero de los objetivos que se habían marcado, se ha materializado.

Explica que actualmente ya se está tramitando en la modificación puntual, que está prácticamente consensuada entre los arquitectos nombrados por esta entidad y los del Ayuntamiento, tras lo cual se elaborará el Plan parcial.

La Junta General se da por informada.

3º) Propuesta para la ampliación de capital con las cantidades desembolsadas.

Seguidamente D. José Aycart explica que, tras el acuerdo de ampliación de capital había dos socios que preferían permanecer con sus acciones por valor de 30.000 €, lo cual ha motivado que sea necesario reestructurar las aportaciones, proponiendo un nuevo plazo para el desembolso de más cantidad por parte de los demás socios. Este nuevo plazo vencerá el 20 de marzo, fecha ésta improrrogable. El capital resultante será con el que definitivamente parte la sociedad y quienes o aporten constituirán el núcleo fundacional.

Los presentes aprueban la propuesta.

4º) Situación de los plazos en los contratos de opción de compra del suelo y posible negociación de prórrogas.

Recuerda el Sr. Aycart que son tres los contratos de opción de compra:

El primero, el firmado respecto a la finca "El Escribano", cuyo vencimiento será el día 31 de marzo de 2009.

El segundo, referido a la finca "La Marquesa", más al oeste, y la más grande. Su titularidad es de una empresa vasca y vence el 31 de mayo de 2009.

El tercero, se refiere a la finca restante, "Las Esperdidillas", cuyo documento vence el 31 de mayo de 2009.

El Sr. Aycart explica que ha hablado con los tres propietarios y le han confirmado la posibilidad de firmar las correspondientes prórrogas, siempre y cuando hubiera una contraprestación económica, que cifra en 100.00 euros cada una, en total, 300.000 € más el IVA que ascendería a 48.000 €.

Una vez debatido el tema, los Sres. presentes aprueban la propuesta del Sr. Aycart, dándose por informados en este punto del orden del día.

5º) En este punto, se procede por el Consejero Delegado a la presentación de las cuentas del ejercicio 2.008 y la situación actual, así como de un presupuesto del que se desprende la viabilidad de una posible demora de la ampliación de capital, como mínimo, hasta final de este año.

Esta demora, permitiría continuar con los trámites urbanísticos del suelo, lo que facilitaría un proceso de comercialización más ordenado.

6º) Propuesta de ampliación de capital para la compra del suelo.

Toma de nuevo la palabra D. José Aycart y explica que, habiendo resultado imposible la ampliación de capital como estaba prevista inicialmente ante la situación creada y ya tratada en el punto 3, se hace necesario cerrar la fase actual y proceder con posterioridad a una ampliación mayor a la prevista en la que ya no cabría la posibilidad de mantener las posiciones de control inicialmente planteadas.

Con objeto de preservar el espíritu inicial del proyecto y evitar en lo posible una pérdida de la gestión, se debaten diversas opciones llegando a los siguientes acuerdos:

1.- Remunerar el riesgo asumido por los socios fundadores, mediante la puesta en valor del actual fondo de comercio existente en la sociedad, surgido de la nueva situación urbanística del suelo, cuyo importe sería aproximadamente igual al capital social, por lo que se acuerda encargar el estudio de la fórmula legal que permita llevar a cabo este acuerdo al bufete que se contrate como asesores jurídicos.

2.- Igualmente, se encargará al mismo bufete, un estudio sobre la viabilidad legal de una reforma estatutaria o de otra índole, que permita asegurar una continuidad en la gestión, a pesar de los posibles cambios de mayoría propiciados por la necesaria ampliación de capital.

Se propone también solicitar la incorporación a la Asociación de Centros comerciales.

Tras el oportuno cambio de impresiones, se aprueban las anteriores propuestas del Consejero delegado.

7º) Informe y aprobación, en su caso, del equipo técnico a contratar. Decisiones a tomar.

El consejero delegado expone diferentes ofertas y, tras desarrollar ampliamente las oportunas razones y explicar los diferentes presupuestos, propone contratar a las siguientes personas y empresas expertas:

1º) D. Fernando Carrascal Calle y D. José María Fernández de la Puente como arquitectos coordinadores y redactores del Plan Parcial necesario para llevar a cabo la ordenación urbanística del suelo. Las razones fundamentales para esta elección se basan en su conocimiento de nuestro proyecto desde el inicio y su gran calidad y reconocimiento como arquitectos locales.

2º) Asocivil (Asesores de Obra Civil, S.L.) como empresa consultora en materia de Tráfico, por su reconocida experiencia en el sector y por considerar que ha presentado la mejor oferta técnica.

3º) CHAPMAN TAYLOR ESPAÑA S.L. como arquitectos conceptuales del proyecto, por su gran experiencia en la construcción de centros comerciales y la gran calidad de su oferta técnica.

4º) D. Luis Recuenco Aguado, como Urbanista asesor, al haber actuado como redactor de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Espartinas y ser conocedor y experto de la zona.

5º) El Despacho profesional de D. Javier y D. Joaquín Aguilar Cazorla, como Gabinete jurídico expertos en derecho mercantil y fiscal.

6º) SGS como Ingeniería Medioambiental, aun cuando no se sabe todavía la envergadura del informe necesario.

Igualmente, se informó de la próxima necesidad de contar con los servicios de nuevas empresas que nos ayuden a llevar a buen puerto nuestro proyecto. En este sentido, se aprobó la contratación de diferentes servicios:

1º) Una empresa comercializadora.

2º) Ingeniería de Instalaciones. Propone a la empresa "JG".

3º) Ingeniería de estructuras.

4º) Otros asesoramientos necesarios para el desarrollo del proyecto.

5º) Presupuesto para la contratación de azafatas, gastos promocionales, etc.

Por unanimidad de los presentes se aprueban todas las anteriores propuestas.

8º) Ruegos y preguntas.

Y no habiendo más asuntos que tratar en ruegos y preguntas, siendo las veinte horas y treinta minutos, el Presidente en funciones da por concluida la sesión, en prueba de lo cual y de todo cuanto antecede, extiende y firma la presente, con su VºBº, en la ciudad y fecha al principio indicadas.