

ACTA JUNTA GENERAL INNOVACIÓN Y COMERCIO URBANO, S.L. - 2 DE JUNIO 2011

Asistentes

D. José Aycart Marsá
D. José Cañete Serrano
D^a María Isabel Almagro Platero
D. Felipe Rodríguez Melgarejo
D^a Paloma López Domínguez
D^a María Cruz López
D. Manuel Dorado Cortés

Representaciones

D. Enrique Arias García delega su representación y voto en la persona de D. Manuel Dorado Cortés.

Secretario consejo de administración

D. Carlos de Alarcón Rico

En Sevilla, siendo las dieciocho horas y treinta minutos del día dos de junio de dos mil once, se reúnen en la sala de Juntas de APROCOM, en C/ Madrid, 8, 2^a 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 de D. José Cañete Serrano, con la asistencia de D. José Aycart Marsá, consejero delegado de la entidad, y 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, 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 27 de mayo de 2010.

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

2º) Situación urbanística actual del proyecto del CC de APROCOM en Espartinas. Informe de Aguirre Newman. Estudio de viabilidad.

D. José Aycart realiza una extensa exposición del proyecto de centro comercial en Espartinas que promueve esta sociedad, explicando de manera pormenorizada todo el procedimiento urbanístico y refiriéndose a la necesidad de modificación de las normas subsidiarias que requiere dicho proyecto, al ser un área de oportunidad, lo cual a su vez exigiría una aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de Espartinas y después por la Consejería de Obras Públicas.

Expone que a su vez la Consejería reclama informes a varios departamentos antes de dar su visto bueno. Estos informes ya se han obtenido de manera favorable salvo el de la Agencia

Andaluza del Agua, debido a un río que según los planos pasaría por la zona de actuación. Explica también que se nos exigió un Estudio hidráulico que se encargó por la sociedad a un ingeniero que lo elaboró y ahora va a ser presentado.

Explica el Consejero delegado que falta también un Estudio de Demarcación de Carreteras, que en breve se nos va a entregar y que aportaremos. El resto de los numerosos informes que se nos solicitan ya los tenemos y son favorables.

Se refiere después el Sr. Aycart a que el próximo 30 de noviembre habremos conseguido ser el primer centro comercial con informe favorable de viabilidad del Ministerio de Fomento, quien a su vez insta a la Demarcación de Carreteras a que firme un convenio, lo cual ha implicado que se esté actualmente redactando un proyecto modificado para que sea posible instalar la rotonda. Una vez tengamos estos dos informes que faltan y teniendo en cuenta el Plan Parcial que se ha hecho, volverá a Obras Públicas el expediente para ser tramitado, ya sin demoras. Por ello, explica el Consejero Delegado que es muy posible que a final de año esté concedida la Licencia de Obras.

En cuanto al avance de la comercialización, la empresa "Aguirre Newman" ha elaborado un informe muy completo sobre el centro comercial, el entorno, la oferta existente, la competencia, con un pre-test comercial para los posibles operadores, una propuesta de optimización, un análisis económico y por último, las conclusiones y anexo. Con este informe, "Aguirre Newman" está intentando cerrar con varios operadores de gran importancia. Responde a todas esas cuestiones y peticiones generales de los operadores y permite a la sociedad obtener sugerencias en cuanto a cambios en el proyecto y propuestas de optimización.

Seguidamente el Consejero delegado da los nombres de algunos posibles operadores que han mostrado su interés en participar en el proyecto. A continuación explica detalladamente los pormenores del estudio económico que señala su viabilidad, deteniéndose en los criterios para establecer la renta de los locales. También habla de las previsiones de financiación, explicando que la inversión se amortizaría en unos veinticinco años, y para la hipoteca, el máximo plazo que da es de quince años.

El montante total de la inversión sería de 270 millones, que se financiarían, por un lado, con 70 millones de financiación propia; con las rentas previstas, se pagaría la hipoteca y se devolvería el dinero puesto hasta el momento. De esta manera opina que si la obra costara 170 millones, el proyecto sería viable.

Se refiere por último el Sr. Aycart en este punto, a que se ha pedido presupuesto a Ferrovial (quien lo ha dado en 160 millones) y a Bovis Lend Lease (lo ha ofrecido en 167 millones). También a MACE. El resto de las ofertas no han alcanzado las condiciones.

La Junta General se da por informada.

3º) Renovación parcial del Consejo de administración.

Se acuerda, a propuesta del consejero delegado, suspender el análisis de este punto del orden del día para más adelante.

4º) Estado de cuentas a 31 de diciembre de 2010 y avance al 30 de abril de 2011.

D. José Aycart comienza este punto del orden del día informando que las cuentas están a disposición de todos los socios que deseen examinarlas. Se refiere a que las mismas han tenido escasos movimientos.

Explica, con la ayuda de medios técnicos para facilitar la comprensión y asimilación de los datos, el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y el balance de sumas y

saldos; datos que se van a presentar en el Registro Mercantil. Asimismo aclara que la Memoria que se va a presentar es una memoria tipo que igualmente va a presentarse en los días inmediatos.

La Junta General aprueba las cuentas de la sociedad al 31 de diciembre de 2010.

En cuanto al avance explicativo al mes de abril de 2011, informa el consejero delegado que se están produciendo más gastos porque se están pagando servicios de más técnicos, informando a continuación del estado de las cuentas.

La Junta general se da por informada.

5º) Propuesta de ampliación de capital.

Explica a continuación el Sr. Aycart Marsá, que se ha introducido este punto en el orden del día debido a que hay proyectos pendientes que hay que acometer. Así, se necesita pagar 40.000 euros para el proyectado enlace con la SE40. También hay que pagar al arquitecto D. Luis Recuenco unos 70.000 u 80.000 euros; a "Aguirre Newman" habría que abonarles 12.000 euros; y también, la tubería a instalar en la zona, presupuestada en unos 135.000 euros. Todo ello sumaría unos 300.000 euros a lo ya previsto; por cuyo motivo habría que ampliar capital.

Propone el consejero delegado que con esta ampliación se daría prioridad a quienes ya han puesto dinero para ampliar capital anteriormente.

Se acuerda por la Junta general:

- 1º.- Aprobar que las cantidades que hasta ahora se han aportado por cada socio se constituyan en capital social.
- 2º.- Aprobar ampliación de capital en 300.000 euros más para financiar todos los conceptos antes enumerados que es necesario pagar.

A continuación se debate si esta ampliación se efectúa por el importe del principal de la ampliación, es decir, con prima 0, o con prima de salida que habría que determinar.

Tras el oportuno debate, se acuerda que cualquiera de los actuales socios podrá aportar capital con prima cero, si bien en la segunda fase (bien con los dueños de los suelos o bien con los operadores), en la que se perdería la mayoría proporcional en el capital, se podría establecer una prima, pero esto es algo que escapa actualmente a las decisiones de los socios actuales.

6º) Concurso para la gestión de las obras y decisiones al respecto.

Explica el consejero delegado, D. José Aycart, que hay varias ofertas para construcción del futuro centro comercial, entre las que destacan la empresa "Ferrovia" y "Bovis Lend Lease". Ambas se han comprometido a adaptarse a las necesidades de la sociedad y ante la entidad financiera escogida.

Se ha confeccionado un pliego de condiciones para todas las empresas, que se les ha adjuntado a una carta en la que se les ha invitado a participar junto con otra carta de confidencialidad, que han suscrito. A estas empresas se les pidió que nos hicieran llegar el precio máximo de referencia de sus respectivas ofertas.

La oferta de la sociedad contempla varios equipos:

- Redacción del proyecto y desarrollo urbanístico.
- Control de costes.
- Gestión del proyecto.

Con este procedimiento, hasta la adjudicación definitiva, se tendrá en todo momento, el precio máximo garantizado, que garantiza la empresa constructora. El total puede rebajarse, y en tal caso, el 50 % iría para INNOVACIÓN Y COMERCIO URBANO, S.L. y el otro 50% para la empresa constructora.

Ahora es el momento de estudiar y analizar las ofertas y seleccionarlas, lo cual es importantísimo porque se está contratando el elemento principal de la gestión del proyecto. Así, a lo largo del presente mes de junio de 2011 el consejero delegado se lo explicará a las distintas empresas por grupos.

Se acuerda facultar al consejero delegado para que, sin necesidad de convocar otra Junta general, pueda celebrar las reuniones particulares con cada empresa y escoger la que ofrezca mejores condiciones.

7º) Ruegos y preguntas.-

No habiendo más asuntos que tratar en ruegos y preguntas, siendo las veinte horas y cuarenta y cinco minutos, el Sr. Presidente, da por concluida la sesión, en prueba de lo cual y de todo lo que antecede, extendiendo y firmando el presente acta con su VºBº, en la ciudad y fecha al principio indicadas.