

**ACTA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE INNOVACIÓN Y COMERCIO URBANO, S.L.
SEIS DE MAYO DE 2.015**

Asistentes

José Aycart Marsá (1,64%)
Edificios Lógicos, S.L. (M^a Isabel Almagro platero) (29,51%)
Paloma López Domínguez (1,64%)
Creaciones EA, S.L. (D^a. Enrique Arias García) (16,39%)
RYG Proyectos de Gestión, S.L. (D. Francisco de Asís Rodríguez Gómez) (6,56%)
D^a Pilar González de la Hoz (D. Francisco de Asís Rodríguez Gómez) (4,92%)
Estructuras Comerciales Innovadoras, S.L. (D. José Aycart Marsá) (3,28%)
Espacios Innovadores para Comercio, S.L. (M^a Isabel Almagro platero) (13,11%)
Dorado Sur, S.L. (D. José María Dorado Cortés) (8,20%)
Beta Galería Sevillana del Libro, S.A. (Álvaro José García Carranza Sots)(1,64%)
Felipe Rodríguez Melgarejo (4,92%)
Serlocom, S.L. (Gregorio Serrano) (4,92%)

Representan un 96,72% del total del capital desembolsado

Secretario consejo de administración

D. Enrique Arias García

En Sevilla, siendo las once horas del día seis de mayo de 2.015, se reúnen en la sede social de la empresa, sita en C/ Luis de Morales, 32 – Planta 2^a módulo 16, de Sevilla, los señores arriba 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. Francisco de Asís Rodríguez Gómez, Presidente del Consejo de Administración de la entidad, y actuando como Secretario D. Enrique Arias García, 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 del acta de la sesión anterior.

Por indicación del Presidente, el Secretario del Consejo de administración, Sr. Arias García, procede a dar lectura al acta de la sesión de la Junta general que se celebró el día 23 de julio de 2.014.

Informa que, dentro del plazo de quince días establecido, fue aprobada por la comisión nombrada al efecto, según establece el artículo 15, párrafo quinto de los estatutos, por el Presidente de la Junta General, D. Francisco de Asís Rodríguez, y por dos interventores nombrados a tal fin, D^a Isabel Almagro Platero y D. José María Dorado Cortés.

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

2º) Informe del Consejo de Administración.

Toma la palabra D. José Aycart, quien explica todas las actuaciones, gestiones y reuniones que se han desarrollado desde la última Junta general de esta entidad celebrada en el mes de julio de 2.014, deteniéndose en los siguientes asuntos:

1.- De la tramitación urbanística

1.2.- Cambios en el equipo urbanístico: Se informa del acuerdo de finiquito con los herederos del estudio de D. Luis Recuenco Aguado con fecha 19 de noviembre de 2.014 y el consiguiente traspaso de toda la información a los Arquitectos Coordinadores D. Fernando Carrascal Calle y D. José María Fernández de la Puente, quienes se han hecho cargo directamente de la redacción de los documentos necesarios para la tramitación urbanística.

1.2.- Plan Parcial: En este punto, resalta los acontecimientos más importantes que han tenido lugar desde la última Junta General y que, fundamentalmente, son dos:

Con fecha 5 de diciembre de 2.014 se presenta nuevo Documento de Plan Parcial en el Registro Municipal para su Aprobación Provisional.

Con fecha 10 de febrero de 2.015, se remite informe de movilidad para cumplimentar el requerimiento de la DGC.

Con fecha 16 de abril de 2.015 queda aprobado mediante acuerdo adoptado en Sesión Plenaria celebrada con fecha 16 de abril de 2015 por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial "Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM", del PGOU, Adaptación Parcial de las NNSSMM a la LOUA.

Con fecha 17 de abril de 2.015 se recibe informe favorable de Demarcación de Carreteras.

Con fecha 21 de abril de 2.015 se recibe informe favorable de la Dirección General de Comercio.

En la actualidad, se están consensuando los Estatutos y Bases de Actuación de la futura Junta de Compensación con los propietarios con los que existe acuerdo y con el Ayuntamiento.

Igualmente, avanzan a buen ritmo los trabajos de redacción del Proyecto de Urbanización y el de Reparcelación.

1.3.- Modificación de los accesos.

No hay novedades en la tramitación con el Ministerio de Fomento, salvo el informe favorable recibido el 17 de abril de 2.015.

En cuanto a los trabajos de la SE-40, se constata que avanzan a buen ritmo, una vez que el Ministerio ha dotado de fondos a la obra.

1.4.- Demanda en el TSJA.- En cuanto al Recurso Contencioso presentado por Teresa Arce, Serafín Falla y Francisca, Antonia y María Ángeles Gómez Carmona, presentado ante el TSJA impugnando la modificación del PGOU, se informa sobre los últimos acontecimientos:

Con fecha 27 de mayo de 2.014, la Junta de Andalucía, a través de sus Servicios Jurídicos, contesta a la demanda.

El 9 de septiembre de 2.014, contesta la demanda la Diputación de Sevilla.

El 7 de octubre de 2.014, contestan a la demanda nuestro servicio jurídico, dirigido por D. Diego Gálvez García, con quien tenemos contrato para la defensa de este asunto.

El 16 de abril de 2.015, los demandantes, elevan sus conclusiones.

Se informa de que aún no hemos sido emplazados para elevar nuestras conclusiones y que, dada la marcha de los acontecimientos, es previsible que la sentencia aún se demore aunque no son previsibles resultados adversos a nuestros intereses.

1.5.- Situación actual de la tramitación.- A fecha de hoy, informa el Consejero Delegado, todos los informes para la aprobación definitiva del Plan Parcial, son favorables a nuestros intereses, por lo que la aprobación definitiva del Plan Parcial, se ha realizado por el Pleno del Ayuntamiento con todas las garantías.

En cuanto a la Junta de Compensación, es previsible que pronto se llegue a un consenso y que puedan ser presentados para su tramitación los Estatutos.

2.- Estado de los contratos de Opción sobre el suelo

Dada la complejidad del procedimiento, se ha acordado con los propietarios la firma de una prórroga sobre los acuerdos de opción de compra sobre los suelos, quedando establecidos los nuevos límites en el 31 de diciembre de 2.015 para Sasti (Terrenos de La Marquesa) y en el 30 de Junio de 2.016 para Sotero Romero y Dolores Salado (Terrenos del vial de conexión), manteniendo por lo demás la vigencia del resto del clausulado.

3.- Otra información de interés

Se informa a la Junta de la firma de un convenio PARA LA PUESTA A DISPOSICIÓN ANTICIPADA A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DEL SUELO DESTINADO A SISTEMA GENERAL VIARIO EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL "PARQUE TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OCIO APROCOM", que permitirá la ejecución del vial de interconexión entre el sector y el núcleo urbano de Espartinas, financiado con el plan Supera de la Diputación de Sevilla.

Se informa también de la existencia de otro acuerdo mediante el que Sasti ha cedido parte del terreno para realizar sobre él una explanación y extracción de tierras destinada a la obra de la SE-40 y que acercará la cota del terreno a la definitiva del proyecto.

4.- De los operadores

4.1.- Informe de D. Juan Merino.- En este punto, procede a dar lectura pormenorizada del último informe recibido con fecha 5 de mayo de 2.015 y redactado por D. Juan Merino Bobillo como responsable de la comercialización del centro.

Como resumen, destaca los siguientes puntos:

4.1.1 ORION: Actualmente, es el candidato más claro para desarrollar el centro comercial.

Firmado en su día un acuerdo de exclusividad que terminó el 31 de marzo del 2015 con una oferta por ORION de 30 millones de euros por la parcela donde iría el centro.

Como la oferta no llega a los requerimientos mínimos de INNOVACION Y COMERCIO URBANO, se está avanzando con ellos en la siguiente línea:

Dibujo de un nuevo layout que les convenza más a ORION. Para ello se han mantenido varias reuniones entre iDEA, CHAPMAN TAYLOR y ORION, que ha dado como resultado un nuevo plano de planta del agrado de ORION.

Está prevista una reunión el próximo viernes día 8 (por confirmar) para avanzar con la fijación de rentas de manera conjunta con ellos.

4.1.2 LSGIE: Siguen estando muy interesados y están empujando muy fuertemente el desarrollo de otros proyectos por lo que es también un gran candidato.

4.1.3 UNIBAIL: Presentado otra vez el Proyecto, siguen estando interesados.

4.1.4 APOLLO: Próxima reunión viernes día 8.

4.1.5 OHL: Presentado proyecto y avanzado con ellos en el detalle de situación urbanística, comercial y estructura de costes e ingresos.

4.1.6 HISPANIA: Analizando el proyecto. Les puede encajar aunque es demasiado grande por lo que tendrían que ir acompañados de un socio industrial.

4.1.7 PERELLA: Enviada información. Les puede encajar. Reunión próxima semana.

Leída esta parte del informe, D. José Aycart aclara que, no obstante, como siempre, hay que tener en cuenta que estas perspectivas claramente optimistas, están supeditadas a la culminación del proceso urbanístico y a la constitución de la Junta de Compensación que nos permitirá negociar sobre la totalidad del suelo en el que se desarrolla el proyecto.

También destaca el esfuerzo realizado por el equipo de técnico en el estudio, realización y presentación de las modificaciones de los diseños que se han planteado, diferentes tanto en la distribución y forma arquitectónica como en otras complejas soluciones técnicas y urbanísticas necesarias en cada caso y que han servido para que pueda adaptarse a las preferencias de cada posible socio inversor.

3º) Estado de cuentas y propuesta de ampliación de capital.

Tras explicar D. José Aycart Marsá, Consejero Delegado, detenida y exhaustivamente las cuentas del ejercicio de 2.014 de la sociedad INNOVACIÓN Y COMERCIO URBANO, S.L. y de responder y explicar todas cuantas preguntas y dudas se suscitan, se pasa a analizar de forma más pormenorizada la situación financiera de la sociedad.

Situación financiera de la sociedad

Se mantiene la situación de la que ya se dio cuenta en la anterior Junta General en la que se aprobó una ampliación de capital en dos tramos con objeto de solucionar la falta de liquidez y de la que sólo se ha desembolsado la primera fase.

Explica que, en la actualidad, sería muy conveniente cumplir los acuerdos o, incluso, renovarlos y hacer un esfuerzo para mejorar la situación de liquidez, con objeto de poder atender las facturas que se están produciendo como consecuencia de la tramitación pendiente.

En este sentido, se informa de las deudas principales que existen, a día de hoy y las que se prevé en un futuro más próximo, llegando a la conclusión de que habría que llegar a algún acuerdo urgente que resolviera aunque sólo fuera de forma provisional la situación, con independencia de buscar una solución más definitiva en la Junta Ordinaria del próximo 30 de Junio.

D. Felipe Rodríguez Melgarejo toma la palabra y comenta la dificultad que existe de convencer a posibles nuevos inversores para embarcarse en un proyecto que lleva tanto tiempo sin que aún haya dado fruto alguno. Es por ello, propone, que deberíamos establecer una cantidad mínima y pedir a cada uno de los socios que la aportara por igual, no en proporción a la participación ya desembolsada, ya que aquellos que más han desembolsado, han corrido ya más riesgo y, aquellos que menos participación tienen, son los que más deben participar en el nuevo riesgo que debemos asumir por el bien de todos.

Debatida la cuestión, se establece una entrega por socio de 15.000,00 euros que tendrá la consideración de crédito exigible con un compromiso de transformación en participaciones antes del 31 de diciembre de 2.015 a valor nominal.

Todos los presentes, excepto el representante de Beta Galería Sevillana del Libro, S.A. que se ha ausentado con anterioridad, acuerdan apoyar la moción, comprometiendo su desembolso antes del próximo domingo día 10 de mayo de 2.015.

Queda para un nuevo debate una posible ampliación o alguna otra medida de carácter más definitivo.

4º) Nombramiento para la aprobación del Acta de esta Junta General

A efectos de aprobación de este acta, y según establece el artículo 15, párrafo quinto de los estatutos, el presente acta se habrá de aprobar, en su caso, en el plazo de quince días, por el Presidente de la Junta General, D. Francisco de Asís Rodríguez, y por dos interventores, los cuales son nombrados en este acto, Dª Paloma López Domínguez y D. José María Dorado Cortés.

5º) Ruegos y preguntas.-

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