

ACTA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE INNOVACIÓN Y COMERCIO URBANO, S.L.
23 DE JULIO 2014

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%)

Representan un 85,25% del total del capital desembolsado

Secretario consejo de administración

D. Enrique Arias García

En Sevilla, siendo las dieciocho horas del día veintitrés de julio de dos mil catorce, 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 28 de noviembre de 2.013.

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 Consejero delegado.

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 noviembre de 2013, deteniéndose en los siguientes asuntos:

1.- De la comercialización

1.1.- Informe de D. Juan Merino.- En este punto, procede a dar lectura pormenorizada del último informe recibido con fecha 23 de Julio de 2.013 y redactado por D. Juan Merino Bobillo como responsable de la comercialización del centro.

Como resumen, destaca los siguientes puntos:

1.- Inversores: Hay tres inversores muy interesados en participar en el desarrollo del proyecto, siempre que se den determinadas circunstancias que se están negociando y que se plantearán a una nueva junta cuando puedan ser más concretas.

Enumera una lista completa de gestiones realizadas en este sentido y de la que se desprende que aún podríamos tener alguna otra propuesta con la que trabajar.

Por último, se recoge un detalle de las visitas realizadas a los terrenos y a nuestras oficinas y una previsión de las próximas gestiones en este sentido.

Leída esta parte del informe, D. José Aycart aclara que, no obstante, 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 informa del esfuerzo realizado por el equipo de técnico en el estudio, realización y presentación de los tres 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.

2.- Comerciantes: En cuanto a los posibles operadores, el informe se centra en las gestiones realizadas con los tres hipermercados con los que se está negociando y plantea algunas dificultades aunque es optimista también en este punto.

D. José Aycart comenta en este punto que, los anteriores informes son muy optimistas en todo lo relacionado con los operadores ya que se muestran muy receptivos a nuestra propuesta y están a la espera de una mayor definición del proyecto.

El informe leído, aclara, se centra en los hipermercados porque hay muy pocos operadores para esta actividad y es fundamental para poder cerrar un diseño de proyecto el tener claro este punto.

3.-Próximos pasos clave: Por último, el informe de D. Juan Merino establece próximas actuaciones, la elaboración y entrega de documentación para continuar las negociaciones y cerrar nuevas visitas con operadores para el mes de septiembre.

Por último, el informe, presenta un resumen en el que señala, a criterio de D. Juan Merino, los puntos fuerte y debilidades de nuestro proyecto en la actualidad y en el que destaca el comentario de que:

“Todo el mundo con el que se habla comparte la idea de que en Sevilla no solo cabe un centro de estas características (shopping resort de carácter suprarregional) si no que Sevilla lo necesita.

En el mercado de centros comerciales hay hoy una enorme presión inversora pero todos los inversores buscan comprar producto terminado (centros ya abiertos). Creemos que, a medida que no haya más centros comerciales que comprar, alguno de los inversores pasarán de su estrategia de compra de centro abierto a estudiar la promoción. Creemos que esto empezará a ocurrir en los próximos seis meses.”

1.2.- Marca Waterland.- Informa que la marca ha sido registrada con fecha 17 de febrero de 2014 para las clases 35,20 y 25, lo que representa una gran noticia ya que el nombre, aunque provisional, puede ser utilizado sin ningún riesgo.

1.3.- Situación de la competencia.- En este punto, el Consejero Delegado, procede a realizar un análisis sobre el proyecto de Interikea, única inversión de comparable tamaño y ubicación y que, según la información de la que disponemos, aunque tiene el Plan Parcial aprobado de forma definitiva desde que se publicó en el BOP 39 del 17 de febrero de 2.014, tiene importantes problemas urbanísticos y se encuentra, a nuestro juicio, mucho más retrasado que nuestro proyecto. (SE35, Vías pecuarias, dificultades de acceso)

No obstante, destaca la preocupación que podría significar la irrupción en el mercado de las dos ofertas comerciales de forma simultánea si, finalmente, coincidieran en el tiempo.

2.- De la tramitación urbanística

2.1.- 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 31 de Diciembre de 2.013 se presenta nuevo Documento de Plan Parcial en el Registro Municipal para su Aprobación Provisional.

Con fecha 26 de febrero de 2.014 se aprueba Provisionalmente el plan Parcial y, el Ayuntamiento lo envía para recabar los informes sectoriales necesarios para su aprobación Definitiva

2.2.- Modificación de los accesos.

Siguiendo con lo acordado con la Gerencia de Carreteras del Ministerio de Fomento, con fecha 12 de Diciembre de 2.013, se ha presentado escrito de contestación a las alegaciones no técnicas donde se reitera solicitud de convenio.

También, cumpliendo con lo acordado, ha quedado presentado el 31 de enero de 2.014, el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LOS ACCESOS AL ENLACE SATÉLITE DE ESPARTINAS CONTENIDO EN EL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN: CLAVE 48-SE-4540. "AUTOVÍA SE-40. TRAMO: ENLACE SE-648 (ALMENSILLA) – ENLACE A-49 (HUELVA)"

2.3.- Cambios en el equipo urbanístico: Se informa del fallecimiento de D. Luis Recuenco Aguado, responsable que ha sido de toda la documentación técnica correspondiente a la tramitación urbanística en el equipo de redacción de proyecto.

Tras glosar su figura y lamentar la pérdida humana y técnica que supone su desaparición para nuestro proyecto, informa el Consejero Delegado que la persona que ha quedado como titular en su estudio y que ha asumido la continuidad de los trabajos ha sido D. Adolfo Rubio. (Ex delegado de tráfico con Soledad Becerril).

2.4.- Demanda en el TSJA.- Se informa que Teresa Arce, Serafín Falla y Francisca, Antonia y María Ángeles Gómez Carmona, han presentado recurso contencioso administrativo ante el TSJA impugnando la modificación del PGOU.

Sobre este asunto, informa que la sociedad se ha personado y las diferentes gestiones que se han realizado, manifestando que, en opinión de los juristas que intervienen, el asunto no reviste especial gravedad al no tener base jurídica, por lo que son muy optimistas en cuanto al resultado.

Por otra parte, también se informa de las gestiones llevadas a cabo por nuestro Presidente, D. Francisco de Asís Rodríguez con D. Serafín Falla y que, hasta el momento, han resultado infructuosas.

2.5.- 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, salvo el de la Consejería de Comercio que, no obstante, en la última reunión mantenida con los técnicos responsables, acordaron modificar de forma sustancial el informe con base en las consideraciones que se hicieron por nuestra parte.

El Ministerio de Fomento está pendiente de supervisar el Proyecto presentado, pero continúa con el compromiso de inversión recogido en los Presupuestos Generales del Estado para 2.014.

También informa que se están manteniendo reuniones con todas las Instituciones que intervienen a fin de acelerar la tramitación.

En este sentido, se muestra muy optimista para una pronta aprobación definitiva con unas condiciones muy favorables para nuestros intereses.

3.- 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 y hacer un esfuerzo para mejorar la situación de liquidez, con objeto de poder atender las facturas que se produzcan como consecuencia de la tramitación pendiente.

En este sentido, informa que, con objeto de agilizar los pagos de salarios acordados en anteriores Juntas y otros gastos ordinarios como teléfono, viajes, etc..., se ha contratado con la entidad Edificios Lógicos, S.L., que es quien factura cuando se cumplen determinados hitos y hay disponibilidad financiera.

Tal como se acordó en dicha Junta General Extraordinaria del pasado 28 de noviembre de 2.013, se ha procedido a inscribir la ampliación de capital por **compensación de créditos** por un importe de UN MILLÓN CUATROCIENTOS SETENTA MIL EUROS, situando el capital social en la cantidad de UN MILLÓN OCHOCIENTOS TREINTA MIL EUROS.

Como consecuencia, se ha modificado la redacción del Artículo 5 de los Estatutos Sociales, quedando como sigue:

“Artículo 5º.-El capital social será de UN MILLÓN OCHOCIENTOS TREINTA MIL EUROS (€ 1.830.000), dividido en sesenta y una participaciones iguales, acumulables e indivisibles de un valor nominal, cada una de ellas, de TREINTA MIL EUROS (€ 30.000), Y numeradas de la 1 a la 61, ambas inclusive.

Las participaciones atribuirán a los socios los mismos derechos, con las excepciones expresamente establecidas en las leyes, y cada participación concede a su titular el derecho a emitir un voto.

Para los supuestos de copropiedad, usufructo, prenda y embargo de participaciones se estará a lo dispuesto en los artículos 126 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital".

La Junta General se da por informada.

3º) Cierre y aprobación, en su caso, de las cuentas del ejercicio de 2013.

Tras explicar D. José Aycart Marsá, Consejero Delegado, detenida y exhaustivamente las cuentas de la sociedad INNOVACIÓN Y COMERCIO URBANO, S.L., y de responder y explicar todas cuantas preguntas y dudas se suscitan, la Junta General adopta los siguientes acuerdos por unanimidad de los presentes:

1. Aprobar la lista de asistentes confeccionada por el Secretario.
2. Aprobar las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2013, cerrado a 31 de diciembre de 2013.
3. Aprobar la aplicación del resultado propuesta en los siguientes términos:

- Beneficios del ejercicio d.i.: 0,00 €
- A reserva legal: 0,00 €
- A reservas voluntarias: 0,00 €

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, D^a Paloma López Domínguez y D. José María Dorado Cortés.

5º) Ruegos y preguntas.-

Situación con Aprocom.- En relación con la situación que se planteó el pasado año con Aprocom, el Consejero Delegado informa que, dado el tiempo transcurrido sin haber recibido novedad por parte de la Federación, aprovechando el nombramiento de nuevo Presidente de la misma, nuestra sociedad ha remitido con fecha 21 de

marzo de 2.014, un escrito en el que propone una redacción para un posible convenio en línea con lo demandado por la Federación.

Tras la lectura detallada del contenido del documento enviado, informa que en la actualidad aún no hemos recibido respuesta, por lo que estamos a la espera.

Cronograma.- Por unanimidad de los asistentes, se solicita al Consejero Delegado que facilite a la Junta General lo que, a su entender, podría ser un calendario de actuaciones más o menos ajustado a la realidad.

Haciendo partícipes a los asistentes de las dificultades que entraña hacer previsiones de este tipo en el que hay implicadas Administraciones para las que los plazos no son una prioridad, D. José Aycart pasa a aventurar un posible cronograma:

1. Aprobación definitiva del plan parcial en octubre.
2. Junta de compensación finales de diciembre
3. Proyecto de reparcelación 28 de febrero.
4. Firma de convenio con el Ministerio 31 de marzo de 2.015

Y 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, extendiendo y firmando el presente acta con su VºBº, en la ciudad y fecha al principio indicadas.