## ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE LA MERCANTIL "CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE S.A." DE FECHA 16 DE OCTUBRE DE 2019

En el domicilio social, en Leganés C/ Palier número 40, siendo las 17,00 horas del día 16 de Octubre de 2019, tiene lugar la celebración, en primera convocatoria, de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad, la cual fue convocada mediante publicación en la página web de la sociedad el pasado 12 de septiembre de 2019 (convocatoria que se adjunta a la presente acta) con el Orden del Día que se detalla a continuación:

## ORDEN DEL DÍA

**PRIMERO:** Constitución de la Junta General de Socios de la Sociedad, con el carácter de Junta General Ordinaria y Extraordinaria.

**SEGUNDO:** Información de la Auditoría de cuentas realizada por Luis Javier Cepedano Valdeón, auditor nombrado por el Registro Mercantil de Madrid a solicitud del socio Oscar Garcia Saiz.

**TERCERO.-** Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales, del Informe de Gestión del ejercicio cerrado el 31 de Diciembre de 2018 así como de la gestión de los administradores en el citado periodo.

**CUARTO.-** Nombramiento de Auditor de Cuentas de la Sociedad para los ejercicios 2019, 2020, y 2021

**QUINTO:** Aprobación en su caso de la venta de inmuebles de la sociedad.

Se inicia la reunión con la constitución de la Junta:

PRIMERO: Constitución de la Junta General de Socios de la Sociedad, con el carácter de Junta General Ordinaria y Extraordinaria.

Asiste a la reunión:

- D. Gregorio Revilla Díaz, en nombre y representación, de G. REVILLA SA titular de 66 % de las acciones.
- Doña Raquel Gamboa Pérez, en nombre y representación de del socio D. Oscar Garcia Saiz, titular del 34 % del capital social, en

virtud de documento de representación otorgado con fecha 16 de octubre de 2019.

Se hace constar que Doña Raquel Gamboa comparece acompañada de su asesor jurídico, el abogado D. Fco. de Borja Paredes Echendia, colegiado del ICAM 60.808.

A solicitud del Sr. Revilla administrador unico, asiste también D. Juan Manuel Campuzano, como asesor jurídico de la sociedad.

Comparece entre presentes y representados los 2 accionistas que representan el 100% del capital de la sociedad.

Actúa como Presidente D. Gregorio Revilla Díaz y como Secretario de la Junta D. Juan Manuel Campuzano.

En consecuencia, hallándose presente el 100% del capital social, el Sr. Presidente declara legal y válidamente constituida la Junta General.

Se inicia el estudio del resto de puntos del orden del día, con los siguientes acuerdos:

SEGUNDO: Información de la Auditoría de cuentas realizada por Luis Javier Cepedano Valdeón, auditor nombrado por el Registro Mercantil de Madrid a solicitud del socio Oscar Garcia Saiz.

Por parte del administrador se valora muy positivamente el resultado de la auditoria citada, destacando las siguientes salvedades puestas de manifiesto:

- 1.- La existencia de un crédito fiscal por importe de 272.111,45 derivado de resultados negativos de ejercicios anteriores; lo cual es consecuencia de la importante depreciación de los terrenos adquiridos en su día por la sociedad y de su venta por debajo de coste de adquisición.
- 2.- La no existencia de tasaciones de los terrenos propiedad de la sociedad; lo cual es consecuencia de la falta de dinero para pagar las citadas tasaciones. Igualmente se pone de manifiesto que carece de sentido la realización de tasaciones todos los años mientras no se pretenda transmitir los terrenos, poniéndose de manifiesto igualmente que, siempre que se ha puesto en venta algún inmueble de la sociedad, el mismo es tasado previamente por una entidad tasadora oficial.
- 3.- Que no ha podido contrastar el saldo con la sociedad del socio D. Oscar Garcia, porque el mismo no ha contestado a la solicitud efectuada por

el auditor. Se destaca la falta de congruencia del Sr. Garcia que, después de solicitar una auditoria, no colabora con la realización de la misma.

Por otro lado, se pone de manifiesto lo señalado por el auditor sobre la situación de perdidas recurrente de la sociedad y su estatus de empresa en funcionamiento únicamente gracias al apoyo financiero por parte del accionista G REVILLA SA, el cual, hasta la fecha, ha sido el que ha cubierto todos los déficits y obligaciones de pago comerciales y profesionales de la sociedad.

TERCERO: Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales, del Informe de Gestión del ejercicio cerrado el 31 de Diciembre de 2018 así como de la gestión de los administradores en el citado periodo

Según lo establecido en el artículo 272 de la Ley de Sociedades de Capital, las presentes Cuentas Anuales, así como el Informe de Gestión y la auditoria, han estado a disposición de los accionistas desde la misma fecha de convocatoria de la Junta.

Se informa que con fecha 26 de septiembre de 2019 se ha entregado al socio D. Oscar Garcia toda la información solicitada, relativa a los temas a tratar en la presente junta.

A los efectos oportunos, se hace constar que dichas Cuentas han sido objeto de verificación por el Auditor de cuentas nombrado por el Registro Mercantil de Madrid, D. Luis Javier Cepedano Valdeón, según informe de fecha 1 de agosto de 2019

Se informa que la cuenta de pérdidas y ganancias arroja unas pérdidas del ejercicio de 20.146,19 euros antes de impuestos.

En base al informe elaborado por el auditor, y tras una breve exposición por D. Juan Manuel Campuzano de los hechos más significativos del informe, se somete a votación la aprobación de las cuentas anuales auditadas por el Sr.Cepedano Valdeon, nombrado por el Registro Mercantil con el siguiente resultado:

- A favor G. REVILLA S.A. con el 66 %.
- En contra D. Oscar Garcia (a través de su representante) con el 34%

El representante de D. Oscar Garcia manifesta únicamente su oposición general a la aprobación de las cuentas, sin destacar ningún motivo de oposición concreto.

My Market State of the State of

Quedan aprobadas las cuentas anuales integradas por el balance, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria, correspondientes al ejercicio 2018 por mayoría del 66 por ciento del capital social.

Se acuerda, también por mayoría del 66 por ciento del capital social, aprobar la gestión social en el ejercicio 2018.

## CUARTO: Nombramiento del Auditor de Cuentas de la Sociedad para los ejercicios 2019,2020, y 2021

La Junta General aprueba por unanimidad de los asistentes nombrar auditor de cuentas para los tres próximos ejercicios D. Carlos Mayoral Garcia con DNI 5.221.396 X, de la empresa CMR OPINION DE AUDITORIA S.L con CIF B84548239 Y domicilio en Paseo de La Habana, 20 4º D (Madrid)

## QUINTO: Aprobación en su caso de la venta de inmuebles de la sociedad.

Por parte de administrador único, se informa que la tesorería en el momento de hacer la Junta General asciende 920,15 euros entre caja, banco Santander y BBVA.

Se informa igualmente que la sociedad tiene, a fecha de realización de la Junta general las siguientes deudas:

- Deuda con D. Gregorio Revilla: 49.931,35
- Deuda con D. Oscar Garcia: 1.125.00 €
- CDI Informatica : 192.86 €.
- Estudio Jurídico Urquijo: 25.429,49 euros (en su mayoría derivada de los gastos judiciales por la demanda del Dr. Garcia, pendiente de que sea firme la condena en costas y sea abonada esta cantidad por el demandante y accionista Sr. Garcia).

Se propone a la Junta General la aprobación de la venta de los terrenos adquiridos a D. Félix Robledo mediante escritura otorgada por D. Pedro Bartolomé al nº 171 de su protocolo, con fecha 10 de Enero de 2010, de un 1,03% de las fincas: 10.028, 10.034, 10.032, 12.729 parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2, en el municipio de Móstoles también señalado como parcela 61 de LAS MONJAS.

Se reitera que la sociedad es titular de un 1,03% de las fincas: 10.028, 10.034, 10.032, 12.729.

Se adjunta la única tasación que existe hasta el momento, concretamente de la finca 12.729, realizada con fecha 26 de junio de 2019 por la empresa TINSA. No se han realizado tasaciones del resto de fincas que componen la parcela a vender, dado que por sus características urbanísticas el precio del metro cuadrado es el mismo.

En base a la citada peritación el precio del metro cuadrado ha sido tasado en 25,1168224 euros el metro cuadrado y en consecuencia el valor de tasación de los 3.675,41 m2 sería de 92.314,62 euros.

El representante de D. Oscar Gracia solicita que, en lugar de la venta del terreno referido, se proceda a la liquidación de la sociedad.

Se le manifiesta la imposibilidad de aprobar dicha liquidación en ese momento por no figurar dicho punto en el Orden del dia de la reunión, Igualmente por parte del administrador se pone de manifiesto lo siguiente:

- 1.- Existe una deuda puesta de manifiesto con anterioridad, la cual es necesario pagar. Dado que el socio D. Oscar Garcia no aporta dinero a la tesorería para hacer frente a los gastos, es necesario vender algún inmueble para abonar la deuda y los gastos que se deriven de la posible liquidación de la sociedad.
- 2.- El administrador manifiesta su conformidad en proceder a una liquidación de la sociedad lo antes posible y en la forma que resulte mas adecuada.

Sometida a votación la venta del terreno antes citado, se producen los siguientes resultados:

- A favor G. REVILLA S.A. con el 66 %.
- En contra D. Oscar Garcia (a través de su representante) con el 34%

Se aprueba la venta del terreno por el 66,66 por ciento de capital a favor y el 33,33 % en contra.

En relación al precio de venta del terreno el representante del socio D. Oscar Garcia manifiesta que la peritación aportada ha sido efectuada por el método del "valor residual" y solicita que se efectúe una tasación en función del valor de mercado.

La citada solicitud es aprobada por unanimidad, acordándose que el precio mínimo de venta sea el mas alto de las dos tasaciones que se efectúen.

er de la companya della companya della companya de la companya della companya del

Se vuelve a hacer constar que el terreno a vender es un 1,03% de las fincas: 10.028, 10.034, 10.032, 12.729. Se reitera que la única tasación que existe hasta el momento, es de la finca 12.729, realizada con fecha 26 de junio de 2019 por la empresa TINSA. No se han realizado tasaciones del resto de fincas para ahorrar el dinero y por considerar que el valor del metro cuadrado es idéntico para las cuatro fincas. Se pregunta expresamente al representante del Sr. Garcia si esta conforme con que únicamente se valore una de las fincas que compone la parcela y señala expresamente que si, por lo cual el criterio de la tasación se aprueba por unanimidad, acordándose comunicar a la empresa tasadora oficial TINSA para que repita la tasación en base al criterio de valor de mercado en lugar de "valor residual".

Se acuerda que, una vez obtenida la peritación, la misma será enviada al socio D. Oscar Garcia mediante correo electrónico a la dirección oscarabasota@gmail.com

Se acuerda que el valor de venta sea el mayor de ambas tasaciones.

El presidente declara que queda aprobado el acuerdo de venta de los terrenos adquiridos a D. Félix Robledo mediante escritura otorgada por D. Pedro Bartolomé al nº 171 de su protocolo, con fecha 10 de Enero de 2010 por mayoría del 66 por ciento del capital social.

Se propone el siguiente procedimiento para la venta del terreno:

- 1.- El pago del precio que se fije deberá de ser abonado de una sola vez, en el momento de formalizarse la escritura de venta y en ningún caso podrá venderse el terreno por debajo del valor más alto que resulte de ambas tasaciones (valor de mercado y valor residual)
- 2.- Los socios tendrán derecho preferente para la compra del citado terreno en igualdad de condiciones que un tercero.
- 3.- El inicio del tramite de venta será comunicado a los socios, una vez que se obtenga la peritación a "valor de mercado" por los siguientes sistemas:
- a.- Publicación del acuerdo junto con la peritación en la página web corporativa, en el área de socios.
  - b.- Envío por correo electrónico a las siguientes direcciones:

D. Gregorio Revilla: luislr@grevilla.com Oscar Garcia: oscarabasota@gmail.com Self Self

- 4.- El socio interesado en la compra debe de ingresar 10% del precio de venta en concepto de señal a la cuenta corriente número ES21 0049 3113 0020 1432 4927 a nombre de la sociedad, indicando "arras para la compra de la parcela de Las Monjas". La notificación que no cumpla este requisito no será tenida en cuenta. A continuación deberán manifestar su intención de adquirir el terreno mediante notificación fehaciente realizada al órgano de Administración, en el domicilio social en el plazo de 10 días desde que se publique en la web corporativa el informe del acuerdo de venta. En la citada notificación, el socio interesado, deberá de indicar:
  - Su intención de comprar.
  - El correo electrónico a través del cual se le pueden efectuar notificaciones.
  - El recibo de entrega del 10% del precio, como señal para comprar el terreno.
  - La cuenta corriente donde se devolvería en su caso la señal que entrega.
- 5.- En el caso de que algún socio estuviese interesado y lo comunique en ese sentido a la sociedad, la escritura de compraventa y el pago del precio deberá de formalizarse en el plazo de 15 días naturales desde que finalice el plazo de 10 días fijados en el punto 4 inmediato anterior, a cuyo efecto se designa desde este momento para el otorgamiento de la escritura, la notaria de D. Luis Maíz Cal en Madrid. El día y hora de la firma de la escritura deberá de notificarse al socio interesado con una antelación mínima de siete días naturales a la fecha de firma de la misma. La venta se formalizará al precio fijado en la tasación, con pago al contado y todos los gastos, excepto la plusvalía municipal, por cuenta del comprador.
- 6.- En el caso de que varios socios estuviesen interesados en la compra de un mismo inmueble, se procederá a su subasta en presencia notarial en un plazo máximo de 15 días naturales desde que finalice el plazo de 10 días fijados en el punto 4 inmediato anterior a cuyo efecto se designa desde este momento la notaria de D. Luis Maíz Cal en Madrid para la realización de la subasta. El día y hora de la subasta deberá de notificarse al socio interesado con un mínimo de siete días naturales, mediante correo electrónico a la dirección señalada en la notificación de la solicitud de compra.
- 7.- En el caso de que hubiese varios socios interesados y se procediese a la subasta del terreno, en las condiciones señaladas en los puntos anteriores, la subasta será dirigida por el notario y en el acta notarial de adjudicación se reseñará el día que se deberá de otorgar la escritura de compra al socio que

resultase adjudicatario, la cual en ningún caso podrá otorgarse más allá de los 10 días naturales desde la fecha de celebración de la subasta. Al socio que no resulte adjudicatario se le devolverá la señal en el plazo de 48 horas a la cuenta señalada por el mismo a tal efecto.

- 8.- En el caso de que ningún socio esté interesado en la compra del terreno, se procederá a contratar a dos empresas inmobiliarias, a las cuales no se les dará la exclusiva y deberán de vender el terreno en las condiciones y precios antes fijados.
- 9.- En el caso de que el día 1 de enero de 2020 no se haya vendido el terreno y formalizada la venta, al menos en documento privado, quedara anulado el presente acuerdo y será necesario proceder a aprobar una nuevo acuerdo de venta.

Por parte del representante de D. Oscar Garcia se manifiesta su disconformidad con el punto 4, en el sentido de que no esta considera adecuado depositar el dinero en la C/C de la sociedad y propone consignarlo en la notaria. Por parte del administrador se señala que no hay inconveniente siempre y cuando la notaria dé su conformidad al procedimiento.

Se aprueban las normas de venta del terreno, con la salvedad señalada en el párrafo anterior, dejando la forma de deposito de la señal pendiente de la consulta que se realice en la notaria, la cual será notificada a todos los socios en las direcciones de correo electrónico antes citadas.

Por parte del administrador, con el fin de ir paliando el déficit financiero de la sociedad, y mientras se produce la venta de los inmuebles, se solicita la aportación de dinero bastante para pagar la deuda antes señalada, que seria devuelta con el producto de la venta del terreno y que no devengará interés alguno.

El representante de D. Oscar garcia manifiestan su oposición sobre la aportación de dinero para paliar el déficit financiero que tiene la sociedad.

Sin mas asuntos que tratar, se levanta la reunión De todo lo cual doy fe como secretario en el lugar y fecha del encabezamiento.

**VB EL PRESIDENTE** 

**EL SECRETARIO**