

**INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AMPLIACION DE CAPITAL PROPUESTA POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD PROMOCIONES ADRA S.A. CONFORME A COMO ESTABLECE EL ART.287 DE LA LEY DE SOCIEDADES.**

**ANTECEDENTES**

La sociedad Promociones Adra S.A., es una sociedad con el Objeto Social de Promoción Inmobiliaria, que fue constituida en 1981.

A lo largo de los años, la sociedad ha llevado a cabo varias ampliaciones de capital para poder acometer las promociones que ha desarrollado.

La última promoción realizada por Promociones Adra S.A. se remonta al año 2004.

Durante estos últimos 16 años, no ha realizado ninguna promoción.

En el año 2019, y con la recuperación del sector inmobiliario en el municipio de Adra se comenzó el estudio de una promoción para 80 viviendas, locales y sótanos, en el solar del que es titular en la U.E. 6/13.7-A, conocido como el PERI del mercado (por haber estado provisionalmente el mercado de Adra en ese solar).

Dicha promoción se va a llevar a cabo, de manera conjunta con la sociedad Blas de Lezo 1741 S.L., que es la propietaria del otro solar resultante de la reparcelación de esa Unidad de Ejecución, y con la que se ha llegado a un acuerdo, de forma que se unan los solares, y hacer la promoción más viable, así como más eficiente, ya que los dos solares juntos tienen más valor que por separado, cada una de las sociedades representando un porcentaje en función de la superficie que aporta. Tanto es así, que el grupo de alimentación CONSUM ha mostrado su interés para establecer un supermercado en los locales de dicha promoción, pues al unir los dos solares cumple con los requisitos que ellos necesitan.

Hasta la fecha se han realizado distintas gestiones de tipo técnico y comercial:

- Se ha encargado la redacción del proyecto básico y de ejecución de la promoción, estando ambos realizados y presentados en el Ayuntamiento de Adra.
- Se ha solicitado y obtenido licencia de obra mayor para el proyecto, con nº de expediente URBANISMO 2019/711 y fecha 15 de noviembre de 2019.
- Se ha comenzado la comercialización de las viviendas y los sótanos, habiendo conseguido reunir 43 reservas de viviendas y otras tantas plazas de aparcamiento.

**ANÁLISIS ECONÓMICO DE LA SOCIEDAD**

Promociones Adra lleva 16 años sin realizar ninguna promoción.

Cuenta con inmuebles libres de cargas, pero no cuenta con liquidez.

La gestión de los activos con los que cuenta, han servido para poder mantener la sociedad “viva” durante estos años de inactividad, donde ha tenido que hacer frente a los distintos gastos que origina el mantener un patrimonio inactivo.

Se ha buscado financiación para poder acometer el proyecto, así como para acometer los gastos iniciales en distintas entidades financieras, habiendo recibido una contestación negativa debido a la inactividad de la sociedad.

Las entidades consultadas han sido:

- **Caja Rural de Granada;** se solicitó un préstamo para reconstrucción de la nave en polígono azucarera quemada. La contestación fue negativa porque la sociedad en los últimos años estaba inmersa en pérdidas como consecuencia de la inactividad.
- **Caixa;** se solicitó igualmente un préstamo para reconstrucción de la nave, obteniendo la misma respuesta.
- **Cajamar;** se han tenido reuniones con ellos, pero nos han transmitido que no están estudiando préstamos promotores, salvo casos muy concretos, y que no estaban interesados en estudiar la promoción, si bien si podían estudiar al cliente final para la subrogación.
- **BBVA;** se ha solicitado el préstamo promotor de la promoción. Han estudiado la operación de íntegramente. Les gusta la operación y hasta el último momento nos decían que la financiaban, si bien al final se han decantado por negar la financiación.
- **Bankia;** al igual que BBVA ha estudiado la promoción, pero igualmente ha denegado su aprobación debido a que la sociedad lleva tiempo inactiva y estaba incurriendo en pérdidas en los últimos años.
- **Santander;** ha estudiado toda la promoción, y apuesta por ella. Para ello nos ha exigido que tenemos que aportar recursos propios para hacer frente a los gastos asociados de la promoción.

Los gastos asociados a la promoción son los relativos a proyectos técnicos, licencias urbanísticas y visados, costes registrales y notariales, de seguros, de financiación (intereses y comisiones de los préstamos), y de gestión de la propia construcción.

Conforme al estudio de viabilidad presentado y autorizado por el Banco Santander, los costes asociados (dejando fuera los costes de gestión) ascienden a la cantidad de 1.649.678,90 € para la promoción completa. Para conseguir dichos fondos no podemos contar con las cantidades entregadas por los clientes para la compra de las viviendas a lo largo de la obra (al menos al principio), ya que dichas cantidades se quedan garantizadas y son indisponibles. Sin embargo, si nos permiten disponer de las cantidades que sean entregadas para la compra de los locales.

En esta situación nos encontramos que como costes inminentes que hay que afrontar serían:

- Técnicos: 383.421 €
- Licencias Ayuntamiento: 270.372 €
- Obra Nueva: 247.837 €
- Formalización préstamo: 386.206 €

**Lo que suma un total inicial de 1.287.836 €**

Estos son los costes asociados a la promoción en inicio, y a los que Promociones Adra tiene que hacer frente en un 68,47%, equivalente a 881.781 €.

Hasta la fecha no se han abonado los costes arriba indicados, estando pendientes de cobro los honorarios de los técnicos, así como las tasas e impuestos al Ayuntamiento de Adra por las licencias concedidas.

Para hacer frente a esos costes se han puesto a la venta distintos inmuebles, sin que hasta la fecha se hayan recibido ofertas por los mismos.

Por todo lo anterior es necesario proceder a una ampliación de capital de la sociedad hasta un máximo de 800.000 €, de forma que se pueden acometer dichos compromisos de pago que ya tiene la sociedad.

**PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL**

La Ampliación de Capital es necesaria realizarla para poder atender los compromisos de pago anteriormente citados.

Se realizará mediante la emisión de 13.312 nuevas acciones, las cuales pueden ser suscritas por cada uno de los socios en proporción al capital social que representa, conforme a su derecho de preferencia establecido en el art. 304 de La Ley de Sociedades de Capital. De esta forma, cada socio puede suscribir acciones conforme al siguiente listado:

RITA MARTN FERICHE	740,00
ANDREA MARTIN FERICHE	740,00
JOSE PEÑA SANCHEZ	1.479,00
FRANCISCO SALINAS LIDUEÑA	1.479,00
CARMEN OSORIO VARGAS	370,00
JOSE OSORIO VARGAS	370,00
YOLANDA OSORIO VARGAS	370,00
JOSE LUIS DIAZ BERENGUEL	1.054,00
ANTONIO SALINAS OSORIO	881,00
AZUCENA OSORIO VARGAS	4.067,00
JOSE FRANCISCO SALINAS OSORIO	881,00
ALEJANDRO SALINAS OSORIO	881,00
<b>TOTAL</b>	<b>13.312,00</b>

La suscripción preferente de dichas acciones, conforme establece el art. 305 de la Ley de Sociedades de Capital, debe de llevarse a cabo, mediante notificación fehaciente al órgano de administración de la sociedad sito en Pasaje del Libro nº2, 3º de Adra, en el plazo de un mes desde su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

Transcurrido el plazo de un mes, las acciones que no hayan sido suscritas, podrán ser suscritas por el resto de socios para que puedan ejercitar su derecho de preferencia en segundo grado, durante un plazo de 15 días, en proporción a su representación, o en proporción distinta según sea un socio o más los que decidan suscribir las acciones que hayan quedado desiertas.

Finalizados ambos plazos, si han quedado acciones que no han sido suscritas, el aumento de capital social se hará únicamente por las acciones que hayan sido suscritas, considerando que se ha llevado a cabo un aumento de capital social incompleto, como recoge el art. 311 de la Ley de Sociedades de Capital.

El desembolso de las acciones que hayan sido suscritas se podrá llevar a cabo en 3 fases:

- Una primera fase que será en los 15 primeros días desde que hayan concluido los plazos para poder suscribir las acciones. En ese momento, se deberá desembolsar el 50% de cada una de las acciones suscritas, mediante ingreso en el nº de cuenta que la sociedad mantiene abierta en la entidad Banco Santander, nº de cuenta **ES1300753103630607562173** indicando en el ingreso el nombre del socio, DNI y nº de acciones que suscribe.
- Una segunda fase que será en un plazo máximo de 36 meses desde la suscripción de las acciones, en la que habrá que desembolsar un 25% de cada una de las acciones en el mismo número de cuenta, y con el mismo procedimiento.
- Y una tercera fase que será en un plazo máximo de 60 meses desde la suscripción de las acciones, en la que habrá que desembolsar un 25% de cada una de las acciones, con igual procedimiento que en los dos casos anteriores.

Aquellos socios que suscriban acciones vendrán obligados al desembolso de las mismas desde el mismo momento en el que suscriban las acciones, estando obligados a cumplir los plazos máximos establecidos, si bien dichos plazos se podrán adelantar a voluntad del socio, o bien a requerimiento del órgano de administración en caso de ser necesario para la sociedad su desembolso antes del vencimiento del plazo acordado.

El socio que no cumpliera con la obligación adquirida, se encontrará en mora con la sociedad, con las consecuencias que ellos conlleva conforme a la Ley de Sociedades de Capital en sus artículos 81 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

Una vez suscrita la ampliación de capital el órgano de administración elevará a público dicha ampliación de capital, modificando el estatuto relativo al capital social para ajustarlo a la nueva realidad y se llevará a Registrar los acuerdos adoptados.

Para lo no previsto en el presente informe nos remitimos a los estatutos de la sociedad, a la Ley de sociedades de Capital y al reglamento del Registro Mercantil.

Quedando redactado el presente informe en Adra a día 27 de Mayo de 2020 por el Órgano de Administración de la sociedad Promociones Adra S.A.

PROMOCIONES ADRA, S.A.  
C.I.F. A 94017174  
Pasaje del Libro, 2 - 3ª  
04770 ADRA