

JUZGADO DE LO MERCANTIL NÚMERO 1 DE ALICANTE

PROCEDIMIENTO CONCURSAL Nº 275/2008-R

INFORME

Que presenta la Administración Concursal designada en el expediente de Concurso Voluntario de la entidad mercantil

HERRADA DEL TOLLO, S.L.

Alicante, a 30 de noviembre de 2008

Administradores Concursales:

D. José Antonio Pascual Navarro

D. Abraham García Gascón

D. Alejandro Latorre Atance

ÍNDICE

CONSIDERACIONES PREVIAS	
1. Consideraciones previas	Pág. 3
I. ANÁLISIS DE LOS DATOS Y CIRCUNSTANCIAS DEL DEUDOR EXPRESADOS EN LA MEMORIA A QUE SE REFIERE EL NÚMERO 2º DEL APARTADO 2 DEL ARTÍCULO 6. (ART. 75.1.1 LC)	
1. Historia jurídica del deudor	
1.1.- Verificación de los datos y antecedentes incluidos en la historia jurídica del deudor.	Pág. 4
1.2.- Resultado del análisis de la historia jurídica del deudor	Pág. 11
2. Historia económica del deudor	
2.1.- Principales aspectos recogidos en la memoria presentada con la solicitud de concurso.	Pág. 12
2.2.- Análisis de los principales aspectos económicos que destaca la Administración Concursal	Pág. 14
3. De las causas del estado en que se encuentra la concursada	
3.1.- Causas expuestas por el concursado.	Pág. 32
3.2.- Análisis de la Administración Concursal	Pág. 32
4. Propuestas sobre la viabilidad.	Pág. 34
II. ESTADO DE LA CONTABILIDAD DEL DEUDOR Y, EN SU CASO, JUICIO SOBRE LAS CUENTAS, ESTADOS FINANCIEROS, INFORMES Y MEMORIA A QUE SE REFIERE EL APARTADO 3 DEL ARTÍCULO 6. (ART. 75.1.2 LC)	
1. Estado de la contabilidad del deudor	Pág. 35
1.1.- Aplicación de los principios contables.	Pág. 36
1.2.- Comentarios al contenido de la Contabilidad y de los Libros Oficiales.	Pág. 38
2. Juicio crítico sobre las cuentas anuales y los estados financieros.	Pág. 40
3. Memoria de los cambios operados en el patrimonio del deudor con posterioridad a las últimas Cuentas Anuales formuladas y depositadas.	Pág. 42

4. Estados financieros intermedios.	Pág. 43
III. MEMORIA DE LAS PRINCIPALES DECISIONES Y ACTUACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL (ART. 75.1.3 LC)	Pág. 44
IV. EXPOSICIÓN MOTIVADA DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL ACERCA DE LA SITUACIÓN PATRIMONIAL DEL DEUDOR Y DE CUANTOS DATOS Y CIRCUNSTANCIAS PUDIERAN SER RELEVANTES PARA LA ULTERIOR TRAMITACIÓN DEL CONCURSO (ART. 75.3)	
1. Situación patrimonial.	Pág. 57
1.1.- Criterios utilizados para la determinación de la Masa Activa.	Pág. 58
1.2.- Acciones que debieran promoverse, a juicio de la Administración Concursal, para la reintegración de la Masa Activa.	Pág. 74
1.2.- Criterios utilizados para la determinación de la Masa Pasiva.	Pág. 75
2. Plan de Viabilidad.	Pág. 76
3. Conclusiones.	Pág. 80
NOTA FINAL Y DILIGENCIA DE CIERRE	Pág. 81
ANEXOS	
ANEXO 1.- INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA (ART. 75.2.1º. LC)	
ANEXO 1.1.- Inventario	
ANEXO 1.2.- Relación de todos los litigios cuyo resultado pueda afectar al contenido del inventario de la masa activa	
ANEXO 1.3.- Informe de valoración	
ANEXO 2.- LISTAS DE ACREEDORES (ART. 75.2.2º. LC)	
ANEXO 2.1.- Relación de créditos incluidos	
ANEXO 2.2.- Relación de créditos excluidos	
ANEXO 2.3.- Relación de créditos contra la masa.	

CONSIDERACIONES PREVIAS

El presente informe de la Administración Concursal ha sido preparado exclusivamente a los efectos previstos en la Ley 22/2003 Concursal, en el procedimiento de concurso voluntario 275/2008-R de “HERRADA DEL TOLLO, S.L.” que se sigue en el Juzgado de lo Mercantil Número 2 de Alicante.

Presentada por la deudora la correspondiente solicitud de concurso voluntario, por el Juzgado de lo Mercantil Nº 2 de Alicante, se dictó Auto de fecha 19 de mayo de 2008 de declaración de Concurso Voluntario.

En dicho Auto se nombró Administradores Concursales a **D. Abraham García Gastón** como Abogado, a **D. José Antonio Pascual Navarro** como Economista, y al acreedor **Caja de Ahorros del Mediterráneo**, quien designó para desempeñar el cargo en su nombre a **D. Alejandro Latorre Atance**.

Constituida la Administración Concursal e iniciada su actuación se comunicó a la concursada la designación y aceptación de los Administradores Concursales designados que habían aceptado el cargo y la Intervención de sus operaciones, conforme señala el artículo 40.1 de la Ley Concursal.

Una vez que fue nombrado y aceptó el cargo el tercer Administrador Concursal, por el mismo se ratificaron las decisiones de intervención de sus compañeros, procediéndose, a partir de dicho momento, al ejercicio de las funciones de este órgano concursal en forma colegiada conforme a lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley Concursal.

Durante la actuación de dicho órgano no ha existido discrepancia alguna en las decisiones que en consecuencia, han sido adoptadas todas por unanimidad.

La concursada ha colaborado con la Administración Concursal y ha mantenido a ésta informada de los actos de gestión ordinaria, facilitando cuanta documentación le ha sido requerida y tenía disponible.

I. ANÁLISIS DE LOS DATOS Y CIRCUNSTANCIAS DEL DEUDOR (ART. 75.1.1º LC)

1. Historia Jurídica del Deudor

1.1 Verificación de los datos y antecedentes incluidos en la historia jurídica del deudor:

Se han analizado los datos y circunstancias del deudor expresados en la Memoria aportada junto a la solicitud de Concurso y el resultado lo desarrollamos conforme a los siguientes apartados:

- A. Denominación social, constitución y datos registrales.-
- B. Domicilio social.-
- C. Objeto social.-
- D. Establecimientos, Oficinas y explotaciones.-
- E. Capital social.-
- F. Socios.-
- G. Acuerdos societarios de los últimos 3 años.-
- H. Órgano de Administración.-
- I. Auditores.-
- J. Grupo de empresas.-
- K. Libros de Actas.-

A. DENOMINACIÓN SOCIAL, CONSTITUCIÓN Y DATOS REGISTRALES.-

La mercantil HERRADA DEL TOLLO, S.L. se constituyó bajo la forma societaria de Sociedad Agraria de Transformación de Responsabilidad Limitada, por los socios fundadores D. Eleuterio Trigueros Pacheco, Dña. Juana María del Carmen Guardiola García, Dña. María Elena Trigueros Guardiola, Dña. Alicia Trigueros Guardiola, Dña.

María Isabel Trigueros Guardiola, D. Eustaquio Guardiola Trigueros, Dña. Maria Purificación Guardiola Trigueros, D. Dionisio de Santos Guardiola Trigueros y D. Pedro Miguel Martínez Trigueros, quedando inscrita en el Libro de Inscripciones del Registro General de S.A.T. del Instituto de Relaciones Agrarias al folio 1 de la hoja 5.118, en el folio 118 del tomo 26, asiento 1º, de fecha 15 de febrero de 1984, con domicilio social en el Paseo de la Asunción nº 9 de Jumilla (Murcia), con CIF F-30068720.

En la Asamblea General Extraordinaria celebrada en fecha 17 de octubre de 2.003 la totalidad de socios acordaron por unanimidad la transformación de la Sociedad Agraria de Transformación Herrada del Tollo número 5.118 en Sociedad de Responsabilidad Limitada, bajo la denominación social de HERRADA DEL TOLLO, S.L., lo que llevaron a efecto mediante Escritura pública de transformación otorgada ante el Notario de Albacete D. Tomás Michelena de la Presa, de fecha 20 de octubre de 2.003, bajo el número 1.794 de su protocolo corriente. Fue inscrita en el Registro Mercantil de Murcia el día 12 de enero de 2004, al Tomo 2042, Libro 0, Folio 47, Hoja MU-50099, Inscripción 1ª, y se incorporó al Censo de Entidades Jurídicas del Ministerio de Hacienda con el Código de Identificación Fiscal B-30068720.

B. DOMICILIO SOCIAL

Su domicilio social, que coincide con el lugar donde radica el centro de sus intereses económicos, conforme al artículo 4 de sus estatutos sociales actualmente vigentes, radica en la actualidad en Orihuela (Alicante), Avda. Doctor Gómez-Pardo Ródenas nº 1, que además coincide. Se inscribió el acuerdo de cambio de domicilio en el Registro Mercantil de Alicante el 11 de octubre de 2.007, al Tomo 2.752, Libro 0, Folio 157, Hoja A-82086, Inscripción 6ª.

C. OBJETO SOCIAL

La Sociedad, según establece el artículo 2º de los Estatutos Sociales, tiene como Objeto Social:

- 1) La compraventa de bienes inmuebles, promoción, marketing, comercialización, administración, construcción y urbanización de terrenos y edificios, con destino a locales comerciales, viviendas, plazas de aparcamiento, garajes, campos de golf, hoteles, restaurantes, bares, pubs, cafeterías, salas de espectáculos y casinos y, en su caso, explotación en cualquier forma de arrendamiento o alquiler.
- 2) La importación, exportación, representación, comercialización, distribución, compraventa al por mayor o al detalle de productos:
 - a) Alimenticios, animales o vegetales, en fresco, en conserva o congelados.
 - b) Artesanos o artísticos, en mimbre, madera, barro, hilados, hierro o cualquier otra materia trabajada y transformada por el hombre.
 - c) Industriales relacionados con las viviendas y oficinas, tales como muebles, lámparas, pavimentos y terrazos, mármoles, tapices, alfombras, edredones, mantas y sábanas, aparatos electrodomésticos y de menaje.
 - d) De navegación y transporte, tales como barcos, motonaves, veleros, automóviles, bicicletas, caravanas, remolques, camiones, aeronaves y cualquier otro vehículo.
- 3) La explotación, tenencia, arrendamiento y compraventa de fincas rústicas y explotaciones agrícolas.
- 4) Fletar toda clase de transporte de mercancías o pasajeros, por mar, aire y tierra, alquilando y realquilando los medios de transporte necesarios.

No obstante y pese a que el objeto social es más amplio, la actividad de la mercantil en los últimos años ha sido el de la compraventa de bienes inmuebles, promoción, marketing, comercialización, administración, construcción y urbanización de terrenos y edificios, con destino a locales comerciales, viviendas, plazas de aparcamiento, garajes, campos de golf, hoteles, restaurantes, bares, pubs, cafeterías, salas de espectáculos y casinos y, en su caso, explotación en cualquier forma de arrendamiento o alquiler y a importación, exportación, representación, comercialización, distribución, compraventa al por mayor o al detalle de determinados productos.

D. ESTABLECIMIENTOS, OFICINAS Y EXPLOTACIONES

La oficina Central y principal se encuentra en la Avenida del Doctor Gómez-Pardo Ródenas, número 1, 0330 Orihuela (Alicante), domicilio este coincidente con el social de la empresa.

La compañía tiene una sucursal u oficina en la localidad de Jumilla (Murcia), sita en la Carretera Nacional 344, Finca Herrada del Tollo S/N, C.P., 30520 Jumilla (Murcia)

E. CAPITAL SOCIAL

El Capital Social de la entidad en la fecha en que fue transformada en Sociedad de Responsabilidad Limitada ascendía a la cantidad de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (650.000,00 €), dividido en 2.000 participaciones sociales con un valor nominal cada una de ellas de TRESCIENTOS VEINTICINCO EUROS (325 €), numeradas correlativamente del 1 al 2000, ambos inclusive, iguales, acumulables e indivisibles, quedando el capital social íntegramente suscrito y desembolsado.

La composición del Capital Social fue recogida en el artículo 6º de los Estatutos Sociales de la mercantil HERRADA DEL TOLLO, S.L., que fueron incorporados a la escritura de transformación otorgada en fecha 20 de octubre de 2003 y debidamente inscritos junto con la misma.

De modo complementario y para regular su desenvolvimiento, el artículo 9º de los Estatutos Sociales dispone literalmente que “la acción confiere a su titular legítimo la condición de socio, y le atribuye los derechos reconocidos en la Ley Especial y en estos Estatutos”.

Tal y conforme se expone más adelante en su apartado correspondiente en la actualidad el capital social está fijado en la cantidad de OCHOCIENTOS MIL CIENTO CINCUENTA EUROS (800.150,00 euros), desembolsado en su totalidad y dividido en DOS MIL CUATROCIENTAS SESENTA Y DOS PARTICIPACIONES SOCIALES

íntegramente suscritas, acumulables e indivisibles, con un valor nominal cada una de ellas de TRESCIENTOS VEINTICINCO EUROS, y numeradas correlativamente del UNO al DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS, ambos inclusive.

F. SOCIOS

Al momento de transformarse la entidad en Sociedad de Responsabilidad Limitada el Capital Social ascendía a la cantidad de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (650.000,00 €), dividido en 2.000 participaciones sociales con un valor nominal cada una de ellas de TRESCIENTOS VEINTICINCO EUROS (325 €), numeradas correlativamente del 1 al 2000, ambos inclusive, iguales, acumulables e indivisibles, quedando el capital social íntegramente suscrito y desembolsado.

Mediante escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada en fecha 27 de octubre de 2006 ante el Notario de Valencia D. Jorge Conde Ajado, al número 2.902 de orden de su protocolo, se acordó ampliar el capital social de la entidad en la cantidad de 150.150 euros, mediante la creación de 462 acciones de 325 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 2.001 al 2.462 ambas inclusive, quedando la distribución del capital social como sigue:

- ❖ La mercantil SAN JOSE INVERSIONES Y PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A., con CIF A-53559530, suscribe 231 participaciones sociales, de 325 euros de valor nominal cada una de ellas, de los números 2.001 al 2.231 ambas inclusive.
- ❖ La mercantil INVERSOL GRUPO URBANÍSTICO, S.A., con CIF A-53786570, suscribe 231 participaciones sociales, de 325 euros de valor nominal cada una de ellas, de los números 2.232 al 2.462 ambos inclusive.

Tras la referida ampliación de capital y consiguiente modificación del artículo 6º de los estatutos sociales, queda redactado como sigue:

“El capital social se fija en la cantidad de OCHOCIENTOS MIL CIENTO CINCUENTA EUROS (800.150,00 euros), desembolsado en su totalidad y

dividido en DOS MIL CUATROCIENTAS SESENTA Y DOS PARTICIPACIONES SOCIALES íntegramente suscritas, acumulables e indivisibles, con un valor nominal cada una de ellas de TRESCIENTOS VEINTICINCO EUROS, y numeradas correlativamente del UNO al DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS, ambos inclusive”.

Con motivo de las transmisiones descritas, la composición actual de la compañía es la que sigue:

- La mercantil SAN JOSE INVERSIONES Y PROYECTOS URBANÍSTICOS S.A., es titular de 1.231 participaciones sociales, lo que representa el 50% del capital social de la compañía.
- La mercantil INVERSOL GRUPO URBANÍSTICO S.A., es titular de 1.231 participaciones sociales, lo que representa el restante 50% del capital social de la compañía.

Los dos socios actuales de la compañía son los que aparecen en el siguiente cuadro:

NOMBRE	NUMERACION	Nº	VALOR NOMINAL	TOTAL	%
SAN JOSE INVERSIONES Y PROYECTOS URBANISTICOS S.A.	01-1231	1.231	325,00 €	400.075,00 €	50,00%
INVERSOL GRUPO URBANISTICO S.A.	1232-2642	1.231	325,00€	400.075,00 €	50'00%
TOTAL	2642	2.642	325,00 €	800.150,00 €	100,00%

G. ACUERDOS SOCIETARIOS DE LOS TRES ULTIMOS AÑOS

El libro de actas legalizado ante el Registro Mercantil de Murcia con fecha 14 de Enero de 2004, relaciona los acuerdos sociales adoptados en las diferentes juntas generales, según se hace constar en la Memoria.

H. ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

En escritura pública otorgada el día 19 de enero de 2.004 ante el Notario de Albacete D. Tomás Michelena de la Presa, se optó de conformidad con el artículo 19 de los Estatutos sociales, porque el sistema de administración de la sociedad fuese el de un Administrador único. Para el desempeño de dicho cargo se designó por tiempo indefinido a D. Damián Rodríguez Gascón, vecino de Torrevieja (Alicante), Avda de las Habaneras nº 74-bajo, con D.N.I. nº 48.551.700-B, quedando inscrito en el Registro Mercantil de Alicante el 2 de marzo de 2.004.

Por tanto a día de hoy, **el órgano de administración de la mercantil concursada se encuentra formado por un ADMINISTRADOR ÚNICO** cuyo cargo ostenta **D. DAMIÁN RODRÍGUEZ GASCÓN**.

I. AUDITOR DE CUENTAS DE LA CONCURSADA

La mercantil no somete a revisión las Cuentas Anuales ni el Informe de Gestión a un Auditor de Cuentas por no estar obligada a ello, al no concurrir las condiciones exigidas en los artículos 203 y 204 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, limitándose a formular sus Cuentas Anuales según los modelos abreviados, al no concurrir los requisitos exigidos -respecto del total activo, cifra de negocios y número medio de trabajadores- por los artículos 181, 190 y 201 del citado texto legal, que es de aplicación a las sociedades de responsabilidad limitada, y de la parte IV del Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, en el que se aprueba el Plan General de Contabilidad (vigente hasta el próximo día 31 de diciembre).

Tampoco por parte de la Junta General de Socios de la mercantil se ha adoptado en ninguno de los ejercicios el acuerdo de que sus cuentas fuesen auditadas.

J. GRUPO DE EMPRESAS

La mercantil concursada forma parte de un grupo de empresas como sociedad dominada en cuya cabecera o sociedad principal, se encuentra la mercantil San José Inversiones y Proyectos Urbanísticos S.A.

El resto de sociedades del grupo son: PROMOCIONES VEGA SURESTE S.L., PROMOCIONES MOLINS COSTA S.L., PROMOSOL INVERSIONES S.L., INVERSOL GRUPO URBANÍSTICO S.A., HORMIGONES SAN JOSÉ S.L., PAVIMENTOS GADI S.L., SAN JOSE CASAS Y VILLAS S.L., ESCANDINAVIA GOLF ALBATERA CLUB DE CAMPO S..A, IMPERIUM URBANITAS S.A., CIEZA GOLF S.A., AZALEA GRUPO INMOBILIARIO S.L.

K. LIBROS DE ACTAS

La mercantil HERRADA DEL TOLLO, S.L. dispone de un libro de actas de 100 folios, rellenos los cuarenta y un primeros, y estando en blanco los restantes, y legalizado ante el Registro Mercantil de Murcia con fecha 14 de Enero de 2004.

1.2. Resultado del análisis de la historia jurídica del deudor:

No se han observado incumplimientos formales con respecto a la Legislación Mercantil aplicable a la empresa concursada.

2. Historia Económica del Deudor.

2.1. Principales aspectos recogidos en la memoria presentada con la solicitud del concurso

La actividad de la sociedad ha sido la de producción y comercialización de toda clase de productos agrícolas, tenencia y adquisición, transmisión, gravamen y explotación por cuenta propia, incluso en forma de arriendo, de toda clase de fincas rústicas. Mediante modificación de sus Estatutos sociales en enero de 2004, se ha incluido la compraventa de bienes inmuebles, promoción, marketing, comercialización, administración, construcción y urbanización de terrenos y edificios, con destino a locales comerciales, viviendas, plazas de aparcamiento, garajes, campos de golf, hoteles, restaurantes, bares, pubs, cafeterías, salas de espectáculos y casinos y, en su caso, explotación en cualquier forma de arrendamiento o alquiler, y a importación, exportación, representación, comercialización, distribución, compraventa al por mayor o al detalle de determinados productos.

La concursada expone como causas fundamentales de la situación de insolvencia actual, las siguientes:

- La crisis que atraviesa el sector de la construcción en particular y la economía en general.
- La incursión de la empresa en un proyecto ambicioso y de un elevado coste, denominado Santa Ana, en unos terrenos de Jumilla, que ha provocado un importante endeudamiento de la sociedad y que ha provocado un aumento de todas las partidas de la cuenta analítica de explotación, tanto ingresos como gastos, en comparación con ejercicios anteriores.
- La situación que atraviesa dicha promoción Residencial Santa Ana, en la localidad de Jumilla, ya que se encuentra sin licencias de construcción y el avance de la obra apenas llega al 1%, y de la que se han recibido anticipos por un 30% del total de la promoción. Hasta la fecha de la solicitud del concurso, según manifiesta la concursada en la memoria, se contabilizan 3.733.047,91€ de anticipos, que los clientes han reclamado por retraso en la entrega de las

viviendas. La falta de licencia va a seguir provocando retrasos en las entregas de las viviendas, que van a originar mayores peticiones de resolución perjudicando el nombre de la mercantil.

- La excesiva recurrencia de la sociedad a la financiación ajena durante los ejercicios 2005, 2006 y 2007, llegando en este último ejercicio a una deuda total, tanto a largo plazo como a corto de 77.319.387,79€, siendo significativo el crecimiento de la deuda a corto plazo durante los 3 ejercicios mencionados. Esto les ha obligado a poner en venta parte de sus existencias de suelo con el objetivo de cubrir dicho desfase, acudiendo al concurso al fracasar en la negociación de su deuda con las entidades financieras y para evitar ventas de carácter liquidativo.
- La disminución continuada de la tesorería de la sociedad.
- Aumento considerable de las inversiones financieras temporales, principalmente, por los créditos que a lo largo del tiempo, ha facilitado a distintas sociedades del grupo (cuenta 552), en especial a San Jose Inversiones y proyectos Urbanísticos S.A. que no puede devolver la deuda dada su situación de insolvencia, afrontando Herrada del Tollo algunos de los pagos que debe hacer dicha sociedad.
- Argumenta que la evolución de sus ventas ha sido relativamente estable entre los años 2004-2006, teniendo un crecimiento importante en 2007 en relación a anteriores ejercicios. Dicho aumento aducen que se debe a la finalización de las obras en curso y la venta de las viviendas en el 2007.

2.2. Análisis de los principales aspectos económicos que destaca la Administración concursal.

A) Análisis interno

A.1.- Análisis del sector inmobiliario.

En la última década ha tenido lugar en España y en la mayor parte de los países desarrollados intensas elevaciones de precios de la vivienda, que han coincidido con los tipos de interés más bajos en cincuenta años y con unas mejorías sensibles en las restantes condiciones de financiación (plazo, relación préstamo/valor). Así, entre 1997 y 2005 el tipo de interés de los préstamos se redujo en más del 50%, el plazo medio de los préstamos superó los 25 años en el cuarto trimestre de 2005 y también ha aumentado la relación préstamo/valor. Un crédito abundante y barato se vio reforzado por un relajamiento en las condiciones de concesión de nuevos préstamos por parte de las entidades financieras.

El uso de la vivienda como garantía para la obtención de financiación ha supuesto una reducción de autodisciplina del gasto familiar. La amplia deuda acumulada se ha convertido en un grave problema para las economías domésticas ya que unos mayores tipos de interés o elevaciones sustanciales en el precio de bienes de primera necesidad afectarían gravemente a unos hogares tan endeudados. Todo ello, unido a la evolución de los precios, ha contribuido a aumentar el problema de acceso a la vivienda.

Se considera que el proceso de auge inmobiliario se inició a fines de 1997. Durante los nueve años transcurridos entre 1998 y 2006 el número de viviendas iniciadas en España ha sido de 5,4 millones y el aumento acumulado de los precios de la vivienda fue del 173,2% (una media anual del 11,8%). Este aumento de precios ha sido continuado y uniforme. El año de mayor elevación de los precios fue 2002, con el 18,1%, sucediendo después una etapa de desaceleración que todavía no ha concluido.

Entre los factores que han impulsado la demanda de vivienda en España destaca, en primer lugar, el aumento anual de la renta disponible por hogar en un 3,9% real en el periodo de auge citado. En dicha variación ha sido decisivo el fuerte aumento del empleo registrado en los últimos años, puesto que la variación salarial se ha situado por debajo de la de los precios de consumo en 2004-05. El aumento de los hogares, un 2,6% medio anual en el periodo en cuestión, impulsado por la inmigración, explica asimismo el empuje de la demanda de vivienda.

La insuficiencia del ahorro doméstico ante la fuerte expansión crediticia ha llevado a una creciente dependencia de las entidades financieras respecto del ahorro captado en los mercados de capitales a través de emisiones.

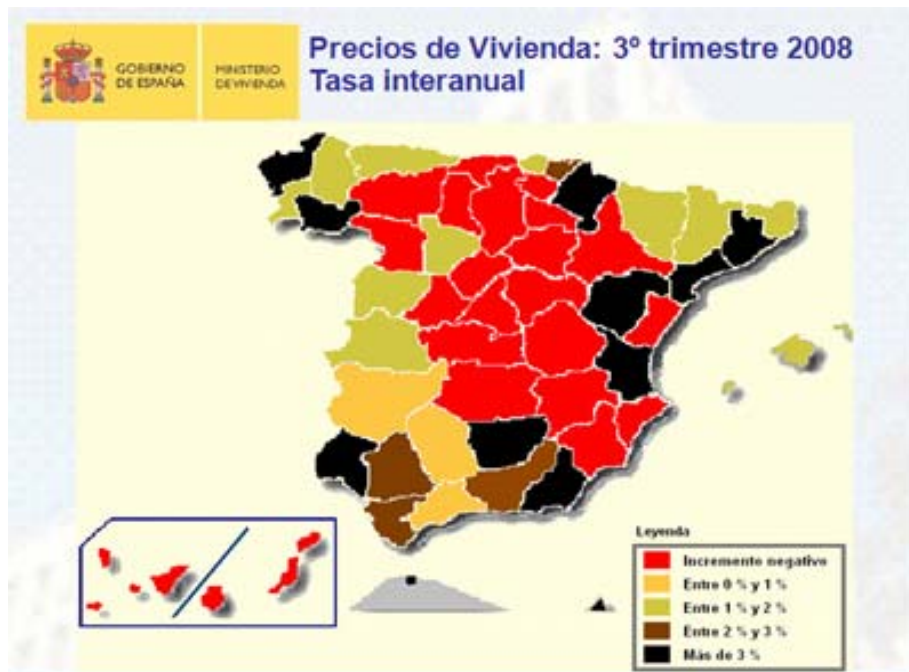
La crisis del sector inmobiliario:

El ciclo de la vivienda cambió de signo en 2007, tras la etapa descrita en el apartado anterior y que puede considerarse como la etapa expansiva más prolongada registrada en España por este subsector desde que se dispone de estadísticas económicas.

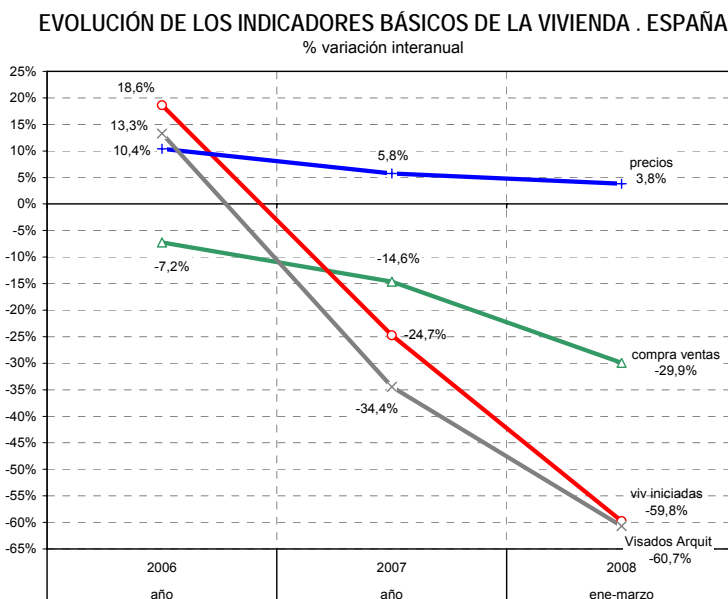
En 2007 la demanda de vivienda descendió ligeramente, como consecuencia, entre otras cosas, del aumento de los tipos de interés registrado entre 2005 y 2007. También influyó en dicho descenso la revisión a la baja de las expectativas de aumento de los precios de la vivienda, circunstancia que afecta sobre todo a las compras de vivienda efectuadas con fines de inversión.

Los precios de la vivienda también disminuyeron notablemente su crecimiento en 2007, como indica el hecho de que el incremento interanual retrocediese desde el 9,1% en 2006 hasta el 2% en junio de 2008, lo que supone una caída real (teniendo en cuenta la inflación) del 3%. Ha sido una desaceleración generalizada en los países occidentales, pero España, junto con el Reino Unido e Irlanda, ha sido uno de los países en los que esa desaceleración ha sido más acusada.

Por provincias, podemos observar gráficamente la caída de los precios que se ha producido en el tercer trimestre del 2008:



Según el Ministerio de la Vivienda, las transacciones cayeron un 31,8% durante el primer trimestre del 2008, con respecto al mismo período del 2007. Las ventas de viviendas de obra nueva, se situaron, según las fuentes oficiales, en 89.543 unidades entre los pasados meses de enero y marzo, un 12,9% menos que en el mismo período del ejercicio precedente, mientras que en el caso de la vivienda usada el descenso alcanzó el 46,9% con 67.996 unidades.



La disminución en el número de viviendas vendidas ha influido negativamente a su vez sobre el volumen de obra nueva, que ha disminuido progresivamente durante todo el ejercicio 2007; así los visados de obra nueva para uso residencial alcanzaron las 143.918 unidades hasta mayo, un 57,2% menos que en el mismo período del 2007 (336.263) y la cifra más baja desde, al menos, el año 2000, según datos del Ministerio de Fomento. Sin embargo, el comportamiento del mercado de obra nueva ha sido muy dispar entre las diferentes Comunidades Autónomas y donde más se ha notado ese retroceso ha sido en las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona.

Igualmente, tras los incrementos registrados en los ejercicios inmediatamente precedentes, el crédito inmobiliario también ha desacelerado su ritmo desde 2007. De este modo, el incremento interanual del saldo del crédito a comprador de vivienda ha pasado de un 20,4% en diciembre de 2006 a una variación del 16,6% en agosto de 2007, desaceleración que también ha tenido lugar en el crédito a promotor. Así pues, la crisis financiera iniciada en verano de 2007 supuso un encarecimiento de la captación de recursos por parte de dichas entidades, lo que afectará a las condiciones de financiación del mercado inmobiliario a pesar de las actuaciones de política monetaria más expansivas llevadas a cabo por los bancos centrales y encaminadas a paliar los problemas de liquidez y solvencia aparecidos en los mercados de capitales ante la crisis originada en Estados Unidos.

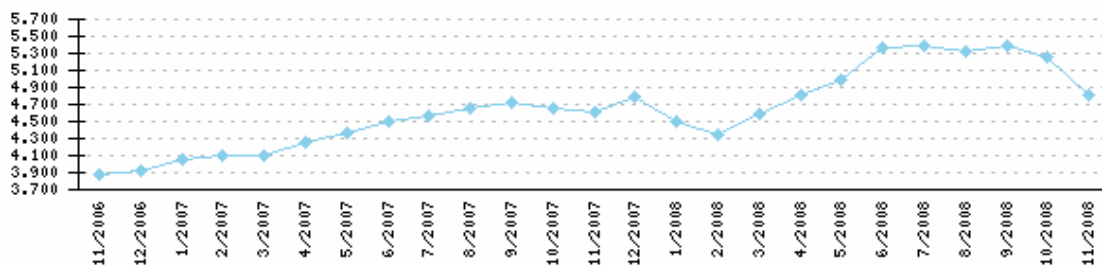
Análisis de la demanda:

Respecto a la evolución global del mercado de la vivienda desde 2007, destacamos lo siguiente:

- El debilitamiento de la demanda, observable en retrocesos significativos como el de compraventa de viviendas registradas o en el descenso de las hipotecas registradas sobre el año precedente.
- La desaceleración del crecimiento de los precios de las viviendas.
- El retroceso de las viviendas iniciadas (obra nueva) como consecuencia, entre otras cosas, del aumento de stock de viviendas no vendidas.
- El menor crecimiento del volumen de obra edificada.

Las elevaciones de los tipos de interés del Banco Central Europeo afectaron al alza a los niveles alcanzados por el euríbor a doce meses y por los préstamos destinados al mercado de vivienda. El euríbor a doce meses alcanzó un mínimo de 2,103% en junio de 2005 y ha crecido después hasta alcanzar el 5,4% en julio de 2008, tal y como podemos observar en el siguiente gráfico.

Evolución euríbor último año.



El tipo medio de los préstamos para compra de vivienda se elevó, pues, desde el mínimo alcanzado en agosto de 2005 hasta el 5,58% de noviembre de 2007, retrocediendo ligeramente en los meses posteriores. El aumento citado de los tipos de interés ha supuesto un aumento de la cuota a pagar por un préstamo de la misma cuantía del 27%, en el caso de los créditos formalizados a un plazo de 25 años entre agosto de 2005 y el último trimestre de 2007. Este comportamiento alcista en el período 2005-2008 ha contribuido a acrecentar el esfuerzo de acceso a la vivienda en propiedad. Las ventas de viviendas descendieron en 2006 y 2007, pero los precios todavía subieron en dichos ejercicios por encima de los salarios y de los precios de consumo. En el primer trimestre de 2008 el aumento interanual de los precios de viviendas fue inferior al de los precios de consumo aunque la previsión de aumentos salariales apunta a un crecimiento no superior al de los precios de las viviendas en el período citado. Desde el 9 de octubre se inició una tendencia a la baja después de que los bancos centrales aplicaran un recorte coordinado de los tipos de interés, lo que devolvió la confianza entre los bancos y permitió una relajación de este indicador. No obstante, el Euríbor aún continúa en niveles muy elevados respecto a 2007, ya que cerró el pasado mes de octubre en el 5,248% mientras que hace un año se situaba en el 4,647%.

Análisis de la oferta:

El precio de mercado de la vivienda resulta de la tensión oferta-demanda de vivienda.

La oferta del sector inmobiliario se deriva, fundamentalmente, del parque de viviendas existente y de las nuevas viviendas terminadas cada año.

La oferta es rígida a corto plazo y flexible a medio y largo. La demanda, sin embargo, puede experimentar cambios significativos en un espacio de tiempo reducido. La relativa rigidez de la oferta de vivienda a corto plazo explica el papel destacado de los factores de demanda en la evolución de los precios de vivienda. Así, fuertes aumentos de la demanda provocan, a corto plazo, importantes aumentos de los precios de las viviendas.

A medio y largo plazo, la nueva oferta puede aparecer en el mercado cuando las circunstancias sean sustancialmente diferentes respecto del momento en el que se adoptó la decisión de construir nuevas viviendas. El largo plazo de construcción de las viviendas puede originar situaciones de exceso de oferta cuando se producen cambios en el mercado. De este modo, aunque en 2007 la demanda de vivienda se haya debilitado, durante 2007 y 2008 se estuvieron construyendo y terminando viviendas cuyo inicio tuvo lugar en un contexto de mercado inmobiliario radicalmente distinto al que corresponderá cuando las viviendas en cuestión se pongan a la venta.

A la desaceleración acusada del aumento de precios en 2007, le sigue en 2008 un descenso significativo en los precios reales de la vivienda y una reducción sustancial del número de viviendas iniciadas. El ajuste del mercado de vivienda puede ser prolongado. La creciente diferencia entre las viviendas terminadas y las ventas de viviendas de nueva construcción ha podido generar en España entre 2004 y 2007 un stock de viviendas no vendidas situado en torno a las 700.000, repartido de forma desigual en el territorio. Aparecen algunos puntos de especial saturación de oferta en el Levante y en la periferia de la Comunidad de Madrid. Dicha magnitud subraya la trascendencia del ajuste posible en la actividad constructora residencial, con la consiguiente incidencia potencial negativa sobre el crecimiento económico y el empleo.

Unos tipos de interés al alza y un stock de viviendas en continuo aumento por el fuerte volumen de construcción desarrollado han sido factores desencadenantes de la fuerte desaceleración de los precios de las viviendas en 2007.

Los mercados de suelo y de vivienda se caracterizan por su opacidad, así como por la heterogeneidad de los productos vendidos en los mismos. Ello hace que no se produzcan movimientos uniformes a la baja en los precios en caso de que se produzcan excesos de oferta, por lo que el ajuste tiene lugar a través de disminuciones en el número de transacciones efectuadas. De este modo, los vendedores, tanto de vivienda nueva como usada, prefieren frenar las ventas antes que aceptar descensos en los precios. No obstante, se ha observado ya una caída en el precio del suelo, principal materia prima del sector inmobiliario. Según datos del Ministerio de Vivienda, el precio de los solares urbanos cayó en el primer trimestre del año una media del 7,7%. De hecho, son ya 26 provincias las que registran tasas negativas, entre las que destaca Ciudad Real, con un descenso del 23,7%. Este abaratamiento de los solares, anticipa lo que probablemente pasará con los precios de las casas en meses sucesivos.

Perspectivas de futuro.

Lo cierto es que la situación del mercado inmobiliario ha pasado a ocupar el centro de la escena económica mundial a partir del verano de 2007. Lo que, en principio, se previó como un descenso moderado de las ventas de viviendas y una estabilización de la actividad en la construcción residencial ha venido acompañado de una seria crisis financiera derivada de los cambios experimentados en los últimos años en los procesos de captación de recursos por parte de las entidades financieras.

Es razonable pensar que la dinámica de ajuste va a continuar, de forma que el sector de la construcción reduzca su peso en la actividad durante el próximo bienio. Este ajuste se intensificará durante el 2009, situándose en una tasa de crecimiento negativa del 14,5%, que prácticamente duplica la esperada para el 2008.

Se estima además, que el mínimo del crecimiento tendrá lugar en torno a principios de 2009, contando con un último trimestre como punto de inflexión y desde entonces el perfil de actividad será ligeramente ascendente.

Mercado de la vivienda en la zona de Murcia.

La situación geográfica de Murcia ha favorecido su desarrollo urbanístico e inmobiliario, ya que se encuentra entre dos comunidades con un gran volumen de actividad en el sector de la construcción debido a su posicionamiento turístico-residencial, como son Andalucía y la Comunidad Valenciana. La subida de precios en estas comunidades favorece la elección de Murcia para construir y comprar.

En Murcia, después de una época de crecimiento del sector inmobiliario, se camina hacia la estabilidad, dejando de lado, de momento, la palabra crisis.

Podemos distinguir las siguientes zonas:

Murcia capital: El incremento de la construcción en los últimos años y de la demanda ha sido importante, lo que ha propiciado un incremento considerable de los precios. Actualmente existe más oferta que demanda de viviendas, existiendo edificios de viviendas en construcción y otros paralizados.

Pedanías de Murcia: En esta zona es donde menos se nota la desaceleración del mercado, debido a que el precio de la vivienda, aunque se ha incrementado bastante en los últimos años, todavía es asequible para un nivel de renta medio, por lo que la demanda se ha desplazado fuera de la ciudad. Lo que se ha incrementado en estas zonas es la vivienda de segunda mano, existiendo más oferta que demanda.

Zona Interior: En las zonas de interior se mantiene más el equilibrio, aunque también se nota la desaceleración del mercado. Las poblaciones de interior, como Archena, Cieza, Abaran, Caravaca, Totana, donde el mercado inmobiliario no ha crecido tanto, notan en menor medida la parada producida del mercado inmobiliario, aun así se ha paralizado bastante la construcción de nuevas viviendas.

En estas zonas de interior se han creado grandes asentamientos turísticos que han tenido gran aceptación en el mercado extranjero y del norte de España. Son las grandes urbanizaciones con campo de golf, donde el tipo de vivienda y el precio va destinado exclusivamente al mercado extranjero, debido a la tipología de Segunda Residencia, alejada del casco y de la playa, que no son del gusto del mercado habitual

de la zona de Levante (Madrid y Castilla la Mancha) ni con precios asequibles para el mercado nacional de primera vivienda.

Zona costa: En esta zona es donde la demanda de vivienda ha sufrido una mayor desaceleración, sobre todo la destinada a 2ª residencia. Actualmente existe en venta un número de viviendas, en construcción y algunas de ellas ya terminadas. Los precios alcanzados en la costa en los últimos años han sido elevadísimos.

Existen poblaciones como San Pedro del Pinatar, los Alcazares, donde se construye mucha vivienda destinada a 1ª residencia, notándose en menor medida la parada del mercado inmobiliario sufrido en la región.

Otras poblaciones como Mazarrón y Águilas, que siempre han estancadas en el mercado inmobiliario, donde el incremento de la construcción ha sido enorme y destinadas sobre todo a 2ª residencia, disponen actualmente de más oferta que demanda.

El mercado comercial en zonas de costa supera también, actualmente, a la oferta existente.

A.2.- Organización.

En este apartado analizaríamos la evolución de la plantilla media de la concursada y el coste de la misma.

En primer lugar, analizaremos los gastos de personal desde el 2004 hasta el 2007.

Gastos de personal	2004	2005	2006	2007
Sueldos, salarios y asimilados	199.586,15	291.738,17	194.011,22	401.352,66
Cargas sociales	28.053,71	38.010,80	37.748,51	112.966,90
Total	227.639,86	329.748,97	231.759,73	514.319,56
% de variación	-	143,86%	69,28%	220,92%

Observamos un fuerte aumento de los gastos de personal en todo el período, destacando sobre todo el ejercicio 2005, en el que se produce un incremento del 144% y en el 2007, en el que se incrementa en un 221%.

La evolución de la plantilla media de la sociedad se puede apreciar en el siguiente cuadro, en el que observamos que la plantilla media aumenta en el 2005, se reduce en el 2006 y se duplica en el 2007 con respecto al 2006. Esta tendencia la sigue tanto el personal fijo como el no fijo.

Plantilla media	2004	2005	2006	2007
Fijo	5,99	8,58	7,66	9,97
No fijo	2,09	2,71	1,67	8,50
Total	8,08	11,29	9,33	18,47

El coste medio de personal se hallaría dividiendo el coste total en cada ejercicio entre el número de trabajadores empleados:

	2004	2005	2006	2007
Gastos de personal	227.639,86	329.748,97	231.759,73	514.319,56
Nº medio de trabajadores	8,08	11,29	9,33	18,47
Coste medio	28.173,25	29.207,17	24.840,27	27.846,21
% de variación	-	3,67%	-14,95%	12,10%

El coste medio se incrementa ligeramente en el ejercicio 2005, se reduce en un 14,95% en el 2006, y se incrementa en un 12,10% en el 2007.

La situación actual de la plantilla es de precariedad en los medios humanos ante la situación concursal. Es una empresa familiar y su estructura funcional y jerárquica corresponde a este tipo de organizaciones empresariales. Cuentan con personas con capacitación, pero se aprecian carencias en el área técnica dado que los desarrollos urbanísticos o inmobiliarios se han encomendado a equipos externos que no colaboran con la compañía por tener créditos pendientes no satisfechos desde la presentación del concurso

B) Análisis Económico y financiero.

B.1. Análisis Económico.

En este apartado analizaremos la evolución de los resultados de la sociedad, desde el ejercicio 2004 hasta el 2007.

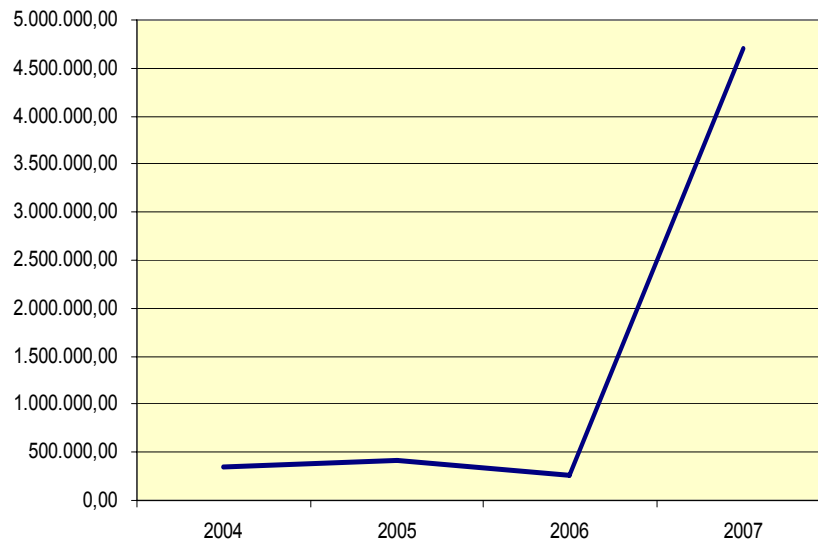
La evolución de las cuentas de resultados adjuntas ha sido extraída de los estados financieros correspondientes a los ejercicios 2004, 2005, 2006 y 2007.

Extracto de la Cuenta de Rdos	2004	2005	2006	2007
Cifra de negocios (Ventas)	342.302,58	415.631,11	257.447,26	4.699.398,17
Consumos Explotación (Aprovisionamientos)	356.490,48	2.633.949,10	9.531.643,88	2.382.256,36
Gastos de Personal	(227.639,86)	(329.748,97)	(231.759,73)	(514.319,56)
Dotaciones Amortizaciones	(24.586,72)	(23.502,74)	(32.581,11)	(63.665,99)
Variación provis.tráfico y pérd. de créd. Incobrab.	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros gastos explotación	(405.543,91)	(2.843.804,42)	(9.272.369,11)	(5.839.831,85)
Margen Explotación	41.022,57	(147.475,92)	252.381,19	663.837,13
Resultados financieros (Ingresos fros. - Gtos fros)	4.202,45	54.669,48	169.478,83	166.521,15
Margen Actividad Ordinaria	45.225,02	(92.806,44)	421.860,02	830.358,28
Resultados extraordinarios	(114.849,55)	(260,15)	4.438,72	(28.371,95)
Resultado antes de impuestos	(69.624,53)	(93.066,59)	426.298,74	801.986,33
Impuestos	(11.987,09)	22.236,19	(144.129,53)	(309.766,17)
Resultado del ejercicio	(81.611,62)	(70.830,40)	282.169,21	492.220,16

Evolución Ppales Magnitudes Cta Rdos	2004	2005	2006	2007
Cifra de negocios (Ventas)	342.302,58	415.631,11	257.447,26	4.699.398,17
Consumos Explotación (Aprovis.)	356.490,48	2.633.949,10	9.531.643,88	2.382.256,36
Margen Bruto	698.793,06	3.049.580,21	9.789.091,14	7.081.654,53
Margen Bruto sobre Ventas	204,14%	733,72%	3802,37%	150,69%
EBITDA	16.435,85	(170.978,66)	219.800,08	600.171,14
EBITDA sobre Ventas	4,80%	-41,14%	85,38%	12,77%
Margen de Explotación	41.022,57	(147.475,92)	252.381,19	663.837,13
Margen de Explotación sobre Ventas	11,98%	-35,48%	98,03%	14,13%
Resultado del Ejercicio	(81.611,62)	(70.830,40)	282.169,21	492.220,16
Resultado del Ejercicio sobre Ventas	-23,84%	-17,04%	109,60%	10,47%

De los cuadros anteriores extraemos las siguientes conclusiones:

Los ingresos de explotación se incrementan ligeramente en el 2005 y descienden de forma suave en el 2006, para aumentar de modo espectacular en el 2007, año en el que se multiplican por 18, tal y como se aprecia en el siguiente gráfico:



Los consumos de explotación son positivos en todo el período, destacando el ejercicio 2006 en el que se incrementan en un 262% con respecto al año anterior.

Los gastos de personal sufren oscilaciones considerables, así aumentan un 45% en el 2005, se reducen en un 30% en el 2006 y se incrementan en un 122% en el 2007.

Hay que destacar que la principal partida de gastos de la concursada es la de "Otros gastos de Explotación", que se incrementa hasta el 2006, con porcentajes que van desde el 601% en el 2005 al 226% en el 2006 y empiezan a reducirse en el 2007 en un 37%.

Los resultados financieros son positivos en todo el período, mejorando además su comportamiento hasta el ejercicio 2006 y reduciéndose en el 2007 como consecuencia de los mayores costes financieros que soporta la empresa en ese período.

Los resultados extraordinarios solo son positivos en el 2006, a pesar de que van mejorando su comportamiento hasta ese año. En el 2007, sin embargo, empeoran.

Los resultados de la concursada van mejorando durante todo el período, siendo precisamente el año 2007 en el que los beneficios son mayores.

B.2. Análisis Financiero.

En este apartado analizamos la composición del balance de la concursada desde el ejercicio 2004 hasta el 30 de marzo de 2008. Los datos mostrados en el siguiente cuadro han sido extraídos de los estados financieros correspondientes a los ejercicios 2004, 2005, 2006 y 2007 y del balance presentado por la concursada con la solicitud de concurso.

ACTIVO	2004	2005	2006	2007	31/03/2008
A) ACC. DESEMB. NO EXIG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B) INMOVILIZADO	4.369.302,45	10.306.622,62	9.971.908,71	13.905.373,14	13.905.828,23
Gastos de establecimiento	0,00	0,00	2.300,66	1.825,86	0,00
Inmovilizaciones inmateriales	135,68	121,70	107,72	93,74	93,74
Inmovilizaciones materiales	4.318.247,01	10.215.803,99	9.617.929,07	12.540.522,30	12.542.803,25
Inmovilizaciones financieras	50.919,76	90.696,93	351.571,26	1.362.931,24	1.362.931,24
Acciones propias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudores op. de tráfico a l / p	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C) GTOS DISTRIB. VS EJ.	0,00	0,00	474.565,72	161.182,19	0,00
D) ACTIVO CIRCULANTE	2.049.503,55	15.109.516,39	50.875.185,58	64.779.939,49	63.604.054,83
Accionistas desembolsos exig.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Existencias	1.270.317,04	7.652.469,08	34.739.768,70	53.886.761,64	54.963.177,64
Deudores	479.032,25	6.645.352,58	15.405.129,88	8.518.109,16	4.751.242,04
Inversiones financieras temporales	0,00	400.000,00	1.200,00	2.297.770,95	3.865.562,76
Acciones propias a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tesorería	300.154,26	411.694,73	729.087,00	77.297,74	24.072,39
Ajustes por periodificación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GRAL (A+B+C+D)	6.418.806,00	25.416.139,01	61.321.660,01	78.846.494,82	77.509.883,06

PASIVO	2004	2005	2006	2007	31/03/2008
A) FONDOS PROPIOS	832.498,06	761.667,66	1.193.986,87	1.686.107,03	48.701,30
Capital suscrito	650.000,00	650.000,00	800.150,00	800.150,00	800.150,00
Prima de emisión	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reservas	264.109,68	182.498,06	130.000,00	393.836,87	392.011,01
Resultados de ejercicios anteriores	0,00	0,00	-18.332,34	0,00	0,00
P y G (beneficio o pérdida).	-81.611,62	-70.830,40	282.169,21	492.120,16	-1.143.459,71
Dividendo a cta entregado en el ej.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B) INGR A DISTRIB EN VS EJ.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C) PROVIS. RGOS Y GTOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D) ACREEDORES A L / P		1.568.040,63	7.876.565,72	5.055.446,19	4.894.264,00
E) ACREEDORES A C / P	5.586.307,94	23.086.430,72	52.251.107,42	72.104.941,60	72.566.917,76
F) PROVIS. R. Y GTOS A C / P	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GRAL (A +B+C+D+E+F)	6.418.806,00	25.416.139,01	61.321.660,01	78.846.494,82	77.509.883,06

De los cuadros anteriores, destacamos lo siguiente:

- El activo se incrementa de forma considerable en todo el período, debido sobre todo al aumento de las existencias.
- Con respecto al activo fijo, hay que destacar las oscilaciones que sufre el inmovilizado material, que se incrementa en un 137% en el 2005, se reduce en un 6% en el 2006 y vuelve a incrementarse en un 31% en el 2007.
- Además, las inmovilizaciones financieras aumentan en un 78% en el 2005 y en un 288% tanto en el 2006 como en el 2007.
- Por lo que respecta al activo circulante, es acentuado el papel que juegan las existencias, que representan porcentajes que van desde el 51% en el 2005 hasta el 86% en el primer trimestre del 2008. Además, estas existencias ascienden de forma constante; así entre el 2004 y el 2008 crecen en un 4.227%.
- La partida de deudores va oscilando durante el período, aumentando en un 1.287% y en un 132% en el 2005 y 2006, y reduciéndose en el 2007 y 2008 en un 44%.
- Por lo que respecta a las inversiones financieras temporales, se incrementan de forma considerable, debido a los créditos concedidos a empresas del grupo, en concreto, a la mercantil San José Inversiones.

- La tesorería, que ha ido ascendiendo hasta el 2006, se reduce de forma drástica en el 2007, disminuyendo en un 89% con respecto al año anterior.
- En el pasivo hay que destacar las oscilaciones que sufren los fondos propios, que se reducen en un 9% en el 2005, aumentan en un 57 y en un 41% en el 2006 y 2007, y caen en un 97% en el primer trimestre del 2008, a consecuencia de las pérdidas obtenidas en ese ejercicio.
- El pasivo de la concursada aumenta de forma considerable. A pesar de que el exigible a largo descende a partir del 2006, el exigible a corto se multiplica por 13 entre el 2007 y el 2004, lo que provoca un deterioro del fondo de maniobra de la concursada.

Análisis de ratios:

a) Cash flow:

= Resultado del ejercicio + Dotación a amortizaciones + Variación de provisiones

El cash flow mide los recursos generados por la empresa, concepto que no coincide con el de beneficio neto, ya que en este se incluyen una serie de gastos como amortizaciones y provisiones que, aunque son pérdidas para la empresa, no generan una salida efectiva de dinero.

El cash flow mide la capacidad de la empresa para generar fondos, y por tanto, es una medida de la autofinanciación de la empresa.

	2004	2005	2006	2007
Resultado ejercicio	-81.611,62	-70.830,40	282.169,21	492.220,16
Dotación amortizaciones	24.586,72	23.502,74	32.581,11	63.665,99
Variación Provisiones	0,00	0,00	0,00	0,00
Cash Flow	-57.024,90	-47.327,66	314.750,32	555.886,15

Observamos un cash flow negativo en los años 2004 y 2005, debido a las pérdidas registradas en esos años, pero que va mejorando hasta alcanzar su mejor comportamiento en el 2007.

b) Liquidez general:

$$= \frac{\text{Gastos a distribuir v. ej. + Activo circulante}}{\text{Ingresos a distrib. + Acreedores C/P + Provisiones p. riesgos y gastos a C/P}}$$

Corresponde al ratio de solvencia o liquidez a medio plazo.

La liquidez es la capacidad potencial que tiene la empresa para pagar sus obligaciones. La comparación entre la cantidad de riqueza disponible (activo circulante) y las deudas que habrá que atender a corto plazo (pasivo circulante) proporciona una medida de esta liquidez. Dependerá del grado de realización de los elementos del activo, es decir, si están cerca de su conversión en liquidez (derechos de cobro que venzan a corto plazo, existencias que se vayan a vender, etc.), y del grado de exigibilidad del pasivo, es decir, vencimiento de las deudas y necesidad de su devolución.

Los gastos e ingresos a distribuir en varios ejercicios se incluyen respectivamente dentro del activo circulante y pasivo circulante.

Las provisiones para riesgos y gastos a corto plazo forman parte del pasivo que hay que atender a corto plazo como fondo de provisión para otras operaciones de tráfico.

Si el valor del ratio es mayor que uno, el activo circulante supera el pasivo circulante y normalmente el activo transformado en liquidez será suficiente para atender el pago de las deudas que venzan a corto plazo.

Si es menor que uno, el activo circulante es menor que el pasivo circulante y puede haber problemas para pagar las deudas exigibles a corto plazo. Cuanto menor sea significará un valor mayor del endeudamiento a corto plazo.

	2004	2005	2006	2007	2008
Gtos a distribuir v. ejerc + Activo Circulante	2.049.503,55	15.109.516,39	51.349.751,30	64.941.121,68	63.604.054,83
Ingr a distrib v. ej + Acreed. C/P+ Provis. Rgos y gtos a C/P	5.586.307,94	23.086.430,72	52.251.107,42	72.104.941,60	72.566.917,76
Liquidez General	0,37	0,65	0,98	0,90	0,88

La concursada muestra ratios de liquidez muy bajos, sobre todo en el ejercicio 2004. Este ratio va mejorando conforme avanza el período, hasta acercarse a la unidad en el ejercicio 2006 y a partir de entonces empieza a retroceder.

c) Fondo de maniobra

= Fondos Propios + Provisiones para Riesgos y Gastos + Acreedores a Largo Plazo - Inmovilizado.

El fondo de maniobra, o fondo de rotación, constituye la cantidad de activo corriente que en términos medios se encuentra de manera permanente en la empresa. Es decir, es la cantidad de activo circulante que permanece inmovilizada durante el ciclo de explotación para hacer frente a la actividad ordinaria de la empresa.

	2004	2005	2006	2007	2008
Fondos Propios + Provis. R. y Gtos+Acreedores a l / p	832.498,06	2.329.708,29	9.070.552,59	6.741.553,22	4.942.965,30
Inmovilizado	4.369.302,45	10.306.622,62	9.971.908,71	13.905.373,14	13.905.828,23
Fondo de Maniobra	-3.536.804,39	-7.976.914,33	-901.356,12	-7.163.819,92	-8.962.862,93

Observamos un fondo de maniobra negativo durante todo el período, lo que significaría que el activo circulante que posee la empresa no es suficiente para hacer frente a sus deudas a corto plazo. Este ratio mejora su comportamiento hasta el 2006 y a partir de entonces vuelve a empeorar. Así, en el 2007 el fondo de maniobra alcanza un valor de 7.163.819,92. Si tenemos en cuenta, además, que en ese ejercicio un 83% del activo circulante está formado por existencias, que, en la situación actual son un activo prácticamente fijo, entendemos la situación de liquidez que atraviesa la empresa es más grave de lo que nos pueden dar a entender estos ratios.

d) Endeudamiento

$$= \frac{\text{Total Pasivo} - \text{Fondos Propios}}{\text{Total Pasivo}} \times 100\%$$

Nos aporta información con respecto al peso que tienen las deudas a corto y a largo plazo en el total del pasivo.

	2004	2005	2006	2007	2008
Total Pasivo-Fondos Propios	5.586.307,94	24.654.471,35	60.127.673,14	77.160.387,79	77.461.181,76
Total Pasivo	6.418.806,00	25.416.139,01	61.321.660,01	78.846.494,82	77.509.883,06
Endeudamiento	87,03%	97,00%	98,05%	97,86%	99,94%

La empresa tiene un nivel de endeudamiento muy elevado, acercándose a niveles del 100%. Ello significa que está excesivamente vinculada a la financiación ajena de compradores de viviendas y no de entidades financieras, lo que la hace muy vulnerable a restricciones en el crédito por parte de las entidades financieras.

e) Apalancamiento financiero.

$$= \frac{\text{Total Activo}}{\text{Fondos propios}}$$

Es la relación entre activo y recursos propios, es decir, la inversión que se ha realizado en la empresa por cada unidad monetaria de recursos propios. Lógicamente, es preferible un mayor endeudamiento a largo que a corto plazo y, cuanto mayor es este valor, mayor es el peligro de que se resienta la estructura financiera de la empresa.

	2004	2005	2006	2007
Total Activo	6.418.806,00	25.416.139,01	61.321.660,01	78.846.494,82
Fondos Propios	832.498,06	761.667,66	1.193.986,87	1.686.107,03
Apalancamiento	7,71	33,37	51,36	46,76

El ejercicio en el que el apalancamiento es mayor es de ejercicio 2006, en el que la empresa tiene unos activos 51,36 veces superiores a los fondos propios. El riesgo de una empresa apalancada es elevado, porque una reducción en la valoración de los activos, lleva aparejada una fuerte caída de su valoración total.

3. De las causas del estado en que se encuentra la concursada.

3.1. Causas expuestas por el concursado

Un resumen de las causas alegadas por la concursada en su memoria ha sido analizada en el apartado 2.1 de este informe, no obstante, como seguidamente informamos, no son sólo estas las causas que han determinado el estado en que se encuentra la sociedad.

3.2. Análisis de la Administración concursal

Una vez analizada la contabilidad y la historia económica de la deudora, la Administración Concursal considera que, sin perjuicio de las causas expuestas por la sociedad en su memoria, las principales causas por las que se encuentra en la situación actual son las siguientes:

- El descenso en la demanda de la vivienda que se empezó a notar desde el verano de 2007, no ha sido problema para la concursada. El aumento de los tipos de interés y de la revisión a la baja de los precios de la vivienda, no la han afectado dada sus excepcionales dotes de comercialización: más de 1300 viviendas vendidas en el mercado europeo, principalmente Gran Bretaña y en el mercado del norte de España. Su problema ha sido la obtención de permisos para cumplir con la entrega de viviendas vendidas y el destinar los fondos de dicha venta a otros fines distintos a la ejecución de la promoción.
- El incremento del stock de viviendas en los últimos años tampoco ha afectado a la concursada, que ha vendido más de la mitad de las ofertadas en su proyecto Santa Ana Jumilla-Golf, un macroproyecto planteado cuya viabilidad se debe cuestionar, tanto por el tamaño del mismo (en cuanto a su extensión), como por el desarrollo de las promociones prometidas a los compradores, en cuanto a la ubicación de las mismas, su precio y su fecha de entrega. Si puede afectarle su incumplimiento de los requisitos legales para la venta de viviendas, la desaceleración de la demanda, la caída de los precios, y la crisis general. Todo

ello puede generar un desinterés de los compradores en reclamar el cumplimiento de lo prometido por la promotora apoyando el proyecto y accediendo a novar sus contratos para adaptarlos a las necesidades y tiempos de la promotora. No obstante es significativo el mínimo porcentaje de resoluciones de contratos planteadas respecto del número total de compraventas y de las fechas de entrega prometidas, en su mayoría ya incumplidas.

- En estos años, la empresa ha desembolsado importantes cantidades para el desarrollo de su proyecto urbanístico “estrella”, incurriendo en costes de elaboración de documentación técnica-urbanística y proyectos de edificación, costes de permisos para poder urbanizar al menos a cota 0 la zona, para construir viviendas piloto que mostrar a los compradores, costes de construcción y de dirección de obra, además de tasas y avales al Ayuntamiento.
- La excesiva dependencia que tiene la concursada de la financiación bancaria para el desarrollo de su actividad proviene de su situación actual de insolvencia, pues necesita dinero para hacer frente al pago de la expropiación de su Proyecto Sta Ana del Monte Golf-Jumilla y para continuar con las obras de urbanización y edificación. No proviene de su nivel de endeudamiento, apenas dos préstamos hipotecarios y una póliza de aval afectan a las muchas fincas que componen su patrimonio. Además tiene casi todos los suelos pagados.
- En una situación de caída de la demanda de viviendas, una composición del balance como la que tiene la concursada, en el que las existencias representan el 83% del activo circulante en el ejercicio 2007, dificulta la obtención de liquidez de forma inmediata para hacer frente al pasivo exigible. Las existencias, que deberían ser un activo fácilmente realizable en el corto plazo, se han convertido, en la situación actual, en un activo prácticamente fijo.
- Sí es destacable la excesiva dependencia de la concursada de las Administraciones Públicas (Ayuntamientos y Comunidad Autónoma), de las que dependen en gran medida el plazo de los desarrollos urbanísticos de los terrenos respecto de las valoraciones o previsiones de la compañía. De todos los proyectos acometidos, solo ha avanzado significativamente el denominado Sta

Ana del Monte Golf-Jumilla. El retraso en la gestión urbanística ha impedido la reparcelación de fincas y la obtención de financiación de las parcelas resultantes.

4. Propuestas sobre la viabilidad.

En la memoria aportada con la solicitud de concurso, la sociedad hace solamente una breve reseña a su viabilidad futura, limitándose a comentar que dispone de una importante cartera de obra semiterminada, valorada en balance a cierre del ejercicio 2007 en 51.300.000 euros, que puede suponer una importante inyección económica a la sociedad conforme se vaya enajenando.

Señala que espera conseguir la licencia de obras para el complejo residencial de Santa Ana, en Jumilla. Asimismo, considera favorable el mecanismo de la Ley Concursal para conseguir la refinanciación de las deudas bancarias y reajustar los gastos con una significativa reducción de costes fijos. No obstante, esta Administración concursal considera que la concursada necesita algo más que la licencia de obras para viabilizar el Proyecto Sta Ana del Monte Golf-Jumilla y conseguir cumplir con la entrega de más de mil viviendas a sus compradores con los derechos de cobro que supone. La empresa necesita obtener dinero, unos 4,6 mm de euros para hacer frente al pago de las expropiaciones fruto del Proyecto de Tasación Conjunta y Expropiación integrado en el Proyecto de Reparcelación y ya aprobado por el Ayuntamiento de Jumilla (aunque le corresponda un porcentaje inferior como miembro en la Junta de Compensación no consideran viable que los otros propietarios, minoritarios, aporten fondos a este fin). Además necesita dinero para modificar el Proyecto de Reparcelación de necesaria presentación al Ayuntamiento (para atribuir a la Junta de Compensación o a sus miembros, los derechos de los expropiados) y para inscribir dicho Proyecto en cuanto este la aprobación definitiva del mismo por la Corporación Municipal. En ese momento, podrán obtenerse las licencias necesarias para las obras de edificación, pero la compañía necesitará fondos para la ejecución y dirección de los proyectos de urbanización y de edificación de los ámbitos que deba desarrollar para satisfacer a sus clientes compradores de viviendas, es decir, deberá obtener de las entidades financieras el correspondiente préstamo de suelo y préstamo promotor.

III.- ESTADO DE LA CONTABILIDAD DEL DEUDOR Y, EN SU CASO, JUICIO SOBRE LAS CUENTAS, ESTADOS FINANCIEROS, INFORMES Y MEMORIA A QUE SE REFIERE EL APARTADO 3 DEL ARTÍCULO 6 DE LA LEY CONCURSAL 22/2003 DE 9 DE JULIO

1. Estado de la contabilidad del deudor.

La Ley 22/2003, de 9 de julio, reguladora del Concurso de Acreedores, reserva un apartado específico y diferenciado al estudio del estado de la contabilidad del concursado, al disponer el artículo 75, relativo a la Estructura del Informe, en el primer punto apartado segundo, que contendrá el “Estado de la contabilidad del deudor y, en su caso, juicio sobre las cuentas, estados financieros e informes y memoria a que se refiere el apartado 3, del artículo 6”. Pretende la Ley, con esta exigencia, que por la Administración Concursal se expongan técnicamente los comentarios que procedan sobre la contabilidad del concursado, si la llevare.

La contabilidad empresarial incluye la técnica auxiliar del derecho, que muestra las relaciones patrimoniales internas y externas de la empresa o del comerciante, en general, en forma cualitativa y cuantitativa, a través de métodos e instrumentos que permiten el acceso, casi homogéneo, a la información económica del comerciante para los diferentes interesados en el devenir de la misma.

Desde esta perspectiva, y aplicado al caso particular que nos ocupa, lo que el legislador ha pretendido al incorporar al Informe el estudio de la contabilidad y de los estados financieros, es que por la Administración Concursal se ofrezca a los terceros interesados una información sobre el grado de cumplimiento de las obligaciones contables por parte de la concursada y del exacto reflejo de los hechos económicos que, finalmente, se recogen en los datos contables, no sólo como el puro efecto reflejo mecánico y cuantitativo de operaciones aritméticas, sino también como el resultado de la aplicación de una serie de criterios que deben garantizar, mediante su generalidad y homogeneidad, el que la información suministrada sea captada en forma ordenada por

el destinatario de la misma, con un grado de fiabilidad aceptable, de acuerdo con técnicas generalmente aceptadas.

Nuestro vigente Código de Comercio establece, a partir del artículo 25 que encabeza el Título III, y hasta el artículo 29 y agrupándolos en tres Secciones, los requisitos a que deben ajustarse los registros contables de los comerciantes, regulando en la Sección 1ª todo lo relativo a los Libros Oficiales de Contabilidad y su llevanza; en la Sección 2ª las Cuentas Anuales y en la Sección 3ª la presentación de las cuentas de los Grupos de Sociedades.

1.1.- Aplicación de los principios contables

Antes de exponer esta Administración Concursal su valoración sobre la contabilidad de la entidad concursada y su llevanza, después de hacer las oportunas comprobaciones de la misma, considera oportuno mostrar las normas a que deben ajustarse, establecidas por el Código de Comercio y por RD 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, de forma que el juicio que emitan los suscribientes sea una consecuencia razonada y razonable del cumplimiento o de la inobservancia de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y de las normas que el Código establece sobre la llevanza de la contabilidad y cómo debe plasmarse en los Libros Oficiales.

Consecuentemente con lo expuesto, pasamos a indicar los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, a fin de determinar si se han puesto de manifiesto errores o incumplimientos graves en su aplicación por parte de los Administradores de la Sociedad.

Los principios a los que debe ajustarse la contabilidad de los comerciantes, ya sean personas físicas o jurídicas, son los siguientes:

1º.- Principio de Empresa en Funcionamiento: “Se considerará, salvo prueba en contrario, que la gestión de la empresa continuará en un futuro previsible, por lo que la aplicación de los principios y criterios contables no tiene el propósito de

determinar el valor del patrimonio neto a efectos de su transmisión global o parcial, ni el importe resultante en caso de liquidación.

En aquellos casos en que no resulte de aplicación este principio, en los términos que se determinen en las normas de desarrollo del Plan General de Contabilidad, la empresa aplicará las normas de valoración que resulten más adecuadas para reflejar la imagen fiel de las operaciones tendentes a realizar el activo, cancelar las deudas y, en su caso, repartir el patrimonio neto resultante, debiendo suministrar en la memoria de las cuentas anuales toda la información significativa sobre los criterios aplicados.”

2º.- Principio de Devengo: “Los efectos de las transacciones o hechos económicos se registrarán cuando ocurran, imputándose al ejercicio al que las cuentas anuales se refieran, los gastos y los ingresos que afecten al mismo, con independencia de la fecha de su pago o de su cobro”.

3º.- Principio de Uniformidad: “Adoptado un criterio dentro de las alternativas que, en su caso se permitan, deberá mantenerse en el tiempo y aplicarse de manera uniforme para transacciones, otros eventos y condiciones que sean similares, en tanto no se alteren los supuestos que motivaron su elección. De alterarse estos supuestos podrá modificarse el criterio adoptado en su día; en tal caso, estas circunstancias se harán constar en la memoria, indicando la incidencia cuantitativa y cualitativa de la variación sobre las cuentas anuales.”

4º.- Principio de Prudencia: “Se deberá ser prudente en las estimaciones y valoraciones a realizar en condiciones de incertidumbre. La prudencia no justifica que la valoración de los elementos patrimoniales no responda a la imagen fiel que deben reflejar las cuentas anuales.

Asimismo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 38 bis del Código de Comercio, únicamente se contabilizarán los beneficios obtenidos hasta la fecha de cierre del ejercicio. Por el contrario, se deberán tener en cuenta todos los riesgos, con origen en el ejercicio o en otro anterior, tan pronto sean conocidos, incluso si solo se conocieran entre la fecha de cierre de las cuentas anuales y la fecha en que éstas se formulen. En tales casos se dará cumplida la información en la memoria, sin perjuicio de su reflejo, cuando se haya generado un pasivo y

un gasto, en otros documentos integrantes de las cuentas anuales. Excepcionalmente, si los riesgos se conocieran entre la formulación y antes de la aprobación de las cuentas anuales y afectaran de forma muy significativa a la imagen fiel, las cuentas anuales deberán ser reformuladas.

Deberán tenerse en cuenta las amortizaciones y correcciones de valor por deterioro de los activos, tanto si el ejercicio se salda con beneficio como con pérdida.”

5º.- Principio de no Compensación: “Salvo que una norma disponga de forma expresa lo contrario, no podrán compensarse las partidas del activo y del pasivo o las de gastos e ingresos, y se valorarán separadamente los elementos integrantes de las cuentas anuales”

6º.- Principio de Importancia Relativa: “Se admitirá la no aplicación estricta de algunos principios y criterios contables cuando la importancia relativa en términos cuantitativos o cualitativos de la variación que tal hecho produzca sea escasamente significativa y, en consecuencia, no altere la expresión de la imagen fiel. Las partidas o importes cuya importancia relativa sea escasamente significativa podrán aparecer agrupados con otros de similar naturaleza o función.

En los casos de conflicto entre principios contables, deberá prevalecer el que mejor conduzca a que las cuentas anuales expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa.”

1.2.- Comentarios al contenido de la contabilidad y libros oficiales.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 75.2 de la Ley Concursal se analizan los siguientes extremos:

- Las cuentas Depositadas en el Registro Mercantil de Alicante son según propia información de este organismo y en su caso justificadas por la empresa.

- La información que al respecto consta en el Registro Mercantil sobre los libros legalizados.

Las cuentas anuales de los ejercicios 2005, 2006 y 2007 fueron depositadas en el Registro Mercantil en las siguientes fechas:

- Ejercicio 2005 → Depositadas el 25 de julio de 2006. Diario 18/9628. Legajo 3/2006/8146.
- Ejercicio 2006 → Depositadas el 1 de agosto de 2007 (fuera de plazo). Diario 19/15936. Legajo 3/2007/10577.
- Ejercicio 2007 → Depositadas el 10 de septiembre de 2008 (fuera de plazo). Diario 20/46263. Legajo 3/2008/29693.

La contabilidad se lleva a cabo por procedimientos informáticos, de los que deberían obtenerse los listados que, posteriormente encuadrados, se presentarían al Registro Mercantil para su diligenciado, como prevé el artículo 27.2 del Código de Comercio.

Con respecto a los libros legalizados, la información que al respecto consta en el Registro Mercantil, es la siguiente:

Ejercicio 2005:

- Libro Diario → Número 3 de orden, y que consta de 0 folios (*). Legalizado el 8 de mayo de 2006 (fuera de plazo).
- Libro de Inventarios y Cuentas Anuales → Número 3 de orden, y que consta de 0 folios (*). Legalizado el 8 de mayo de 2006 (fuera de plazo).

Ejercicio 2006:

- Libro Diario → Número 4 de orden, y que consta de 0 folios (*). Legalizado el 23 de mayo de 2007 (fuera de plazo).
- Libro de Inventarios y Cuentas Anuales → Número 4 de orden, y que consta de 0 folios (*). Legalizado el 23 de mayo de 2007 (fuera de plazo).

Ejercicio 2007:

- Libro Diario → Número 5 de orden, y que consta de 0 folios (*). Legalizado el 21 de mayo de 2008 (fuera de plazo).
- Libro de Inventarios y Cuentas → Número 5 de orden, y que consta de 0 folios (*). Legalizado el 21 de mayo de 2008 (fuera de plazo).

(*) Según información proporcionada por la concursada, ello es debido a que han sido presentados en soporte magnético durante los tres últimos ejercicios.

2. Juicio sobre las Cuentas Anuales, Informes de Gestión e Informes de Auditoría de los tres últimos ejercicios.

Cuentas Anuales referidas a fecha 31 de diciembre de 2005.

Fueron formuladas en formato abreviado y firmadas por los miembros del órgano de administración de la sociedad, resultando aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la compañía, conforme consta en la certificación emitida el 30 de junio de 2006 y firmada por D. Damián Rodríguez Gascón, en su calidad de Administrador Único de la concursada.

Dichas cuentas anuales constan depositadas en el Registro Mercantil de Alicante.

No han sido auditadas, ya que, debido a su tamaño, no es preceptivo emitir Informe de Auditoría.

La sociedad tampoco ha presentado en el Registro Mercantil el Informe de Gestión, ni se encuentra obligada a hacerlo.

Cuentas Anuales referidas a fecha 31 de diciembre de 2006.

Fueron formuladas en formato abreviado, y aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la compañía, celebrada el 30 de junio de 2007, conforme consta en la certificación emitida, el 30 de junio de 2007, por D. Damián Rodríguez Gascón, en su calidad de administrador único de la sociedad.

Dichas cuentas anuales constan depositadas en el Registro Mercantil de Alicante.

La sociedad no ha auditado sus cuentas, ya que no se encuentra obligada a hacerlo, al no concurrir las condiciones exigidas en los artículos 203 y 204 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

De la misma forma, tampoco ha presentado en el Registro Mercantil el Informe de Gestión, ni se encuentra obligada a hacerlo.

Cuentas Anuales referidas a fecha 31 de diciembre de 2007.

Fueron formuladas en formato abreviado, y aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la compañía, celebrada el 30 de junio de 2008, según consta en certificación firmada el mismo día por el administrador único de la sociedad, D. Damián Rodríguez Gascón.

Dichas cuentas anuales constan depositadas en el Registro Mercantil de Alicante.

La sociedad no ha presentado ni el Informe de Auditoría ni el Informe de Gestión, y debido a su dimensión, tampoco está obligada a hacerlo.

Al margen de los aspectos formales, en el análisis de la contabilidad efectuado por esta Administración Concursal se han detectado algunos contratos de venta no incluidos correctamente en la contabilidad en todas sus obligaciones, y cuya trascendencia final desconocemos.

Además de lo expuesto, y teniendo en cuenta que como Administración Concursal no hemos realizado una auditoría de cuentas, de los análisis efectuados no ha surgido otra incidencia que haya llamado nuestra atención y que debamos manifestar.

3.- Memoria de los cambios operados en el patrimonio del deudor con posterioridad a las últimas Cuentas Anuales formuladas y depositadas.

A la solicitud de declaración de concurso, el deudor debe acompañar a la memoria los cambios significativos operados en el patrimonio, con posterioridad a las últimas cuentas anuales formuladas y depositadas, y de las operaciones que por su naturaleza, objeto o cuantía excedan del giro o tráfico ordinario del deudor.

La deudora no ha aportado a los autos del concurso la referida memoria sobre los cambios significativos operados en el patrimonio, limitándose a comentar que no se han realizado operaciones que excedan del tráfico ordinario de la concursada.

A pesar de ello, esta administración concursal detalla, a continuación, la variación patrimonial experimentada por la concursada desde las últimas cuentas anuales depositadas en el Registro Mercantil, correspondientes al ejercicio 2007, hasta el último balance de la compañía, que ha sido aportado el 1 de diciembre del 2008.

	01/12/2008 Importes	31/12/2007 Importes	Variación Importes
Capital Social	800.150,00	800.150,00	0,00
Reservas	392.011,01	393.836,87	-1.825,86
Resultado de ejercicios anteriores	0,00	0,00	0,00
Resultado ejercicio	492.120,16	492.120,16	0,00
Pérdidas y Ganancias	-407.693,91	0,00	-407.693,91
Fondos Propios	1.276.587,26	1.686.107,03	-409.519,77

En este período hay que destacar la pérdida patrimonial que se refleja en una disminución de los fondos propios del 24% debida, sobre todo, a las pérdidas registradas en el 2008.

4.- Estados financieros intermedios.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.3. LC., el Deudor acompañará estados financieros intermedios elaborados con posterioridad a las últimas cuentas anuales presentadas, en caso de que estuviese obligado a comunicarlos o remitirlos a autoridades supervisoras.

Según la información que posee la Administración Concursal, la concursada no está obligada a la presentación de los referidos estados intermedios.

III. MEMORIA DE LAS PRINCIPALES DECISIONES Y ACTUACIONES DE LA ADMINISTRACION CONCURSAL (ART. 75.1.3 LC)

1.- De acuerdo con lo dispuesto en el Auto de declaración del concurso, el deudor conserva las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, sometido a la intervención del administrador concursal que suscribe, el que una vez aceptado el cargo decidió comunicar a D. Damián Rodríguez Gascón, Administrador Único de la concursada HERRADA DEL TOLLO, S.L., la información e instrucciones que consideró oportuno para el mejor cumplimiento de lo acordado en el Auto de Declaración de Concurso y en la vigente Ley Concursal.-

Las referidas instrucciones fueron transmitidas a la concursada por Diligencia escrita de fecha 2 de JUNIO de 2008, que obra en poder de ésta Administración Concursal debidamente suscrita, y cuyo contenido es el siguiente:

“DILIGENCIA: ADMINISTRACION CONCURSAL DE LA MERCANTIL: LA HERRADA DEL TOLLO S.L.

DILIGENCIA: Constituida la Administración Concursal compuesta por Don Abraham García Gascón, Don José Antonio Pascual Navarro, en el domicilio social de la mercantil HERRADA DEL TOLLO, S.L., y presente D. DAMIÁN RODRÍGUEZ GASCÓN, en su calidad de Administrador de la mercantil concursada que figura en el encabezado, se le hace saber lo siguiente:

1. *Que en el punto 4 de la parte dispositiva del Auto de declaración del Concurso, se ha decretado la intervención de las facultades de administración y disposición sobre el patrimonio de la mercantil concursada y en consecuencia su órgano de administración conserva dicha facultades, sometidas a la autorización o conformidad del Administrador Concursal que suscribe.*
2. *Que deberá dar cumplimiento a las obligaciones que la Ley Concursal impone al Administrador de la persona jurídica concursada y en particular a las siguientes:*
 - *El deber de conservar y administrar la masa activa de la forma más conveniente para los intereses del concurso. En concreto, hasta la aprobación judicial del convenio o la apertura de la liquidación, no se podrán enajenar o gravar los bienes y derechos que integran la masa*

activa sin autorización del Juez, salvo aquellos actos de disposición inherentes a la continuación de la actividad empresarial.

- *Abstenerse de efectuar pagos a terceros de deudas que daban integrarse en la masa pasiva del concurso, ni dar cumplimiento a obligaciones contraídas con anterioridad al **19/05/08** sin previa autorización de la Administración Concursal.*
 - *La obligación de pagar los créditos contra la masa a que se refiere el art. 84.2 de la Ley Concursal, en la forma que establece el art. 154 de dicha Ley. Con relación a los créditos que se generan por el ejercicio de la actividad empresarial, con posterioridad a la declaración del Concurso se deberán hacer las provisiones necesarias para disponer de recursos financieros que permitan atender las obligaciones contraídas. En caso de no poder hacer frente a dichas obligaciones, se deberá de comunicar de forma inmediata al Juez del Concurso y a la Administración Concursal.*
 - *Tener a nuestra disposición los libros, documentos y registros contables de la empresa.*
 - *La obligación de formular las cuentas anuales, bajo la supervisión de la Administración Concursal, y de auditarlas, salvo que se acojan a la eximente que establece el segundo párrafo del art. 46.1 de la Ley Concursal.*
 - *El deber de colaborar e informar a la Administración Concursal en todo lo necesario o conveniente para el interés del Concurso.*
 - *Informar a la Administración Concursal de los litigios que afecten o puedan afectar a la masa activa y pasiva que se encuentren en curso a la fecha del Auto de declaración del Concurso.*
3. *Que sin perjuicio de lo expuesto en los apartados anteriores y con el fin de facilitar la continuidad de la actividad empresarial, se autoriza con carácter general al administrador social, para realizar, sin autorización previa de la Administración Concursal, las siguientes operaciones propias del giro o tráfico de la Sociedad Concursada, siempre que las mismas se ajusten a las condiciones normales de mercado:*
- *Compras de materias primas, materiales de consumo y accesorios.*
 - *Ventas a clientes de los productos fabricados.*
 - *Declaraciones de cuotas a la Seguridad Social e Impuestos, cuyo devengo sea posterior al **19/05/08**.*
 - *Ingresa fondos y documentos de cobro en cuentas bancarias, así como descontar efectos a cargo de clientes en entidades financieras.*

De las operaciones detalladas se dará cuenta al que suscribe, con periodicidad semanal exhibiéndonos los justificantes que las acrediten.

Todo ello con independencia del régimen de disposición de fondos de las cuentas bancarias, que indicamos en el punto siguiente:

- 4. Se abrirán cuentas en las distintas entidades bancarias con las que se opere, siendo el régimen de firma el siguiente: Apoderados de la empresa y del Administrador Concursal.*
- 5. La autorización expuesta en el punto 3 y el régimen de firmas indicado en el punto 4 precedentes, podrá ser modificado por la Administración Concursal, en cualquier momento, si el interés del concurso así lo requiriera.*

Para que conste se extiende la presente en Orihuela a 2 de Junio de 2008.”

2.- La Administración Concursal ha mantenido reuniones y contactos de forma permanente con la Concursada, sus órganos de representación y asesores legales y económicas a fin de contrastar la información necesaria para la elaboración del presente Informe. Del mismo modo, se han mantenido contactos directos y reuniones con Organismos Públicos, Entidades Financieras y acreedores españoles y extranjeros todo ello al objeto de continuar el devenir habitual de la empresa e intentar en la medida de lo posible la adopción de acuerdos extrajudiciales que permitiera en los casos estrictamente necesarios alcanzar acuerdos resolutorios de contrato evitando el trámite incidental por el mayor trabajo que ello suponía para la concursada, esta Administración Concursal y el propio Órgano Judicial.

Igualmente, se ha formulado contestación a las demandas incidentales finalmente presentadas para la resolución de contratos allanándonos a la pretensión principal de resolución de contratos y posponiendo en la mayoría de los casos la calificación y cuantificación económica consecuencia de la resolución al presente Informe con el fin de unificar criterios para dar un trato igual a todos los acreedores quedando plenamente garantizados los derechos de los acreedores quienes mantienen la posibilidad de impugnar el Informe Concursal si la calificación y cuantificación de su crédito no fuera acorde con sus pretensiones.

RELACIONES A QUE SE REFIERE EL ART. 82.4, QUE SE UNEN AL INVENTARIO:

1) DETALLE DE LOS LITIGIOS QUE AFECTAN AL CONTENIDO DEL INVENTARIO.

- 1) Juicio Ordinario 199/2008
Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de Orihuela
 - Vivienda: OPSA15,15
 - Entrega a cuenta. Cuantía: 64.297,98 €
 - Resolución de contrato de compraventa de finca.
- 2) Juicio Ordinario 217/2008

1. Juzgado de 1ª Instancia nº 2 de Orihuela

- Vivienda: OPSA4, 151
- Entrega a cuenta. Cuantía: 29.181,00 €
- Resolución de contrato de compraventa de finca.

3) Procedimiento de Medida Cautelar Coetánea: 579/2008 – D
Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de Orihuela

ARCHIVADA

- Vivienda: OPSA10, 696
- Entrega a cuenta. Cuantía: 38.700,00 €
- Resolución de contrato de compraventa de finca.

4) Exhorto Penal 132/2008
Diligencias Previas 2940/2008
Juzgado de Instrucción Nº 1 de Torreveja

- Vivienda: OPSA4, 257
- Entrega a cuenta. Cuantía: 64.500,00 €
- Resolución de contrato de compraventa de finca.

5) Juicio Ordinario 102/2008
Juzgado de 1ª Instancia Nº 1 de Orihuela

- Vivienda: OPSA4, 316
- Entrega a cuenta. Cuantía: 36.900,00 €
- Resolución de contrato de compraventa de finca.

6) Juicio Ordinario 388/2008
Juzgado de 1ª Instancia Nº 2 de Orihuela

- Vivienda: OPSA10, 747
- Entrega a cuenta. Cuantía: 50.950,00 €
- Resolución de contrato de compraventa de finca.

7) Juicio Ordinario 622/08
Juzgado de 1ª Instancia Nº 5 de Orihuela

- Vivienda: OPSA4, 524
- Entrega a cuenta. Cuantía: 23.800
- Resolución de contrato de compraventa de finca.

- 8) Juicio Ordinario 578/08
Juzgado de 1ª Instancia Nº 1 de Orihuela

DECLARADA LA INADMISIÓN DE LA DEMANDA

- Vivienda: OPSA10, 696
- Entrega a cuenta. Cuantía: 38.700,00 €
- Resolución de contrato de compraventa de finca.

- 2) INCIDENTES CONCURSALES PRESENTADOS DESDE LA FECHA DEL AUTO DE ADMISIÓN A TRÁMITE DEL CONCURSO.

- 1) Incidente concursal
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

CUESTIÓN DE COMPETENCIA

- Demandantes: DON ALBERTO FERNANDEZ RIFA, DON ANDRES ESCOBAR NAVARRO, DON BENJAMIN GONZALEZ CARRETE, DON JORGE RODRIGUEZ SANTAMARIA y la mercantil LUARCA INVERSIONS S.L.
- Resolución desestimatoria.

- 2) Incidente concursal nº 374/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: Dennis Brazil y Catherine Brazil

- 3) Incidente concursal nº 375/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: James Weldon

- 4) Incidente concursal nº 376/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: Edwrd Burke y otra

5) Incidente concursal nº 377/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: David Francis Matthews

6) Incidente concursal nº 378/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: Keith Bruen

7) Incidente concursal nº 379/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: Ciaran y Amanda Ftizpatrick, y William Fennell

8) Incidente concursal nº 380/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: Tomas Lynch y Diane Lynch

9) Incidente concursal nº 381/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: James Quill y John Quill

10) Incidente concursal nº 382/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: Philip Wesley Newell, James Anthony Flynn y Mary Dymphina Morris

- 11) Incidente concursal nº 383/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: David Daniel Walsh y Roisin Anne Walsh

- 12) Incidente concursal nº 384/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: Richard Mair

- 13) Incidente concursal nº 385/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: Maurice Joseph O'Connell

- 14) Incidente concursal nº 386/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: Ciaran Kenny y Lian Dunne

- 15) Incidente concursal nº 396/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: Michael John Perks y Stephen James Dobbs

- 16) Incidente concursal nº 400/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante
- RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA
- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
 - Demandantes: Mary Fagan
- 17) Incidente concursal nº 401/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante
- RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA
- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
 - Demandantes: Michael John Perks
- 18) Incidente concursal nº 420/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante
- RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA
- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
 - Demandantes: Caroline Healy y James Quill
- 19) Incidente concursal nº 431/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante
- RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA
- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
 - Demandantes: Luis Miguel Quintana Larrañaga
- 20) Incidente concursal nº 446/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante
- RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA
- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
 - Demandantes: Richard Michael Allen y Otra
- 21) Incidente concursal nº 447/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante
- RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA
- Viviendas: Complejo Santa Ana, Jumilla
 - Demandantes: HERZOG SP S.L.

- 22) Incidente concursal nº 448/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante
- RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA
- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
 - Demandantes: Roy Watson y June Watson
- 23) Incidente concursal nº 449/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante
- RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA
- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
 - Demandantes: Maria Angeles Rada Rojas
- 24) Incidente concursal nº 484/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante
- RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA
- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
 - Demandantes: Malcom Martin Page y Otra
- 25) Incidente concursal nº 491/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante
- RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA
- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
 - Demandantes: Gerard McEldowney y otra
- 26) Incidente concursal nº 492/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante
- RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA
- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
 - Demandantes: Paul Walter Lowry y otra
- 27) Incidente concursal nº 493/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante
- RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA
- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla

- Demandantes: Antonio Lopez Briones y otra

28) Incidente concursal nº 495/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: Manuela Carrero López

29) Incidente concursal nº 511/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: Richard Arthur Hoye y otra

30) Incidente concursal nº 512/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: Ian Nixon y otra

31) Incidente concursal nº 513/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: Thomas Strickland Campbell y otra

32) Incidente concursal nº 529/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: Laureano Dolz Loras

33) Incidente concursal nº 535/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: Manuel Perez Jimenez

34) Incidente concursal nº 557/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: Francisco Tárrega García

35) Incidente concursal nº 572/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: Jane Catherine Alison Neenan y otro

36) Incidente concursal nº 577/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: Miren Olatz Olaberria Eguiguren

37) Incidente concursal nº 582/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: John McNab Walker y otra

38) Incidente concursal nº 583/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: Heath Williams y otra

39) Incidente concursal nº 592/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: Alfonso Olcina Ponce

40) Incidente concursal nº 599/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: Lorraine Williams

41) Incidente concursal nº 605/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: David Edward Mangan y otros

42) Incidente concursal nº 620/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: Maria Luisa De La Herran Anguiano

43) Incidente concursal nº 621/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: Kolin Donald King y otros

44) Incidente concursal nº 639/08
Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante

RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRAVENTA

- Vivienda: Complejo Santa Ana, Jumilla
- Demandantes: Cecilio Mancilla Alcalá y otra

3) EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE CONVENIO QUE SE HUBIEREN PRESENTADO POR EL DEUDOR CONCURSADO :

Hasta la fecha de emisión del presente informe no consta en Autos ninguna propuesta de convenio presentada por el deudor ni sus acreedores.

Este informe se suscribe por unanimidad de los tres miembros de la Administración Concursal, si bien cada uno de ellos, ha sido responsable como ponente, de la elaboración y redacción de una parte del informe:

D. José Antonio Pascual Navarro, de la lista de acreedores, de la determinación de la masa pasiva y del computo de derechos de los compradores.

D. Abraham García Gascón, de la historia jurídica del deudor, de la relación de litigios y reclamaciones que afectan al concurso y de la memoria de las principales decisiones y actuaciones de la Administración concursal.

D. Alejandro Latorre Atance, de la historia económica del deudor, de las causas del estado en que se encuentra la concursada, del análisis de la contabilidad del deudor, del análisis de la situación patrimonial del deudor y del inventario de la masa activa

IV. EXPOSICION MOTIVADA DE LA ADMINISTRACION CONCURSAL ACERCA DE LA SITUACION PATRIMONIAL DEL DEUDOR Y DE CUANTOS DATOS Y CIRCUNSTANCIAS PUDIERAN SER RELEVANTES PARA LA ULTERIOR TRAMITACION DEL CONCURSO (ART. 75.3 LC)

1. Situación patrimonial

La situación patrimonial de HERRADA DEL TOLLO, S.L., una vez analizado el activo y el pasivo de la compañía, sería la que se muestra en el siguiente cuadro:

Situación Patrimonial

Masa Activa:

Inmovilizado intangible	00,00 €
Inmovilizado material	189.042.422,59 €
Inversiones financieras a l/p	1.362.931,24 €
Existencias	29.455.155,19 €
Deudores comerciales/otras cuentas a cobrar*	137.997.277,15 €
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a c/p	2.204.647,09 €
Inversiones financieras a c/p	1.647.801,07 €
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	33.461,87 €

Total Masa Activa

361.743.696,20 €

* se incluyen por importe de 135.434.244,36€ las cantidades pendientes de pago por compradores de vivienda en deudores comerciales cuyo detalle se incluye como anexo al inventario de activos.

Masa Pasiva:

Créditos con privilegio especial	7.842.873,54 €
Créditos con privilegio general	138.204,55 €
Créditos ordinarios	69.782.248,78 €
Créditos subordinados	1.871.635,59 €
Total créditos concursales	79.634.962,46€
Créditos contra la masa	1.245.768,43 €

Total Masa Pasiva 80.880.730,89 €

Situación patrimonial (superávit patrimonial): 280.862.965,31 €

Total Créditos excluidos	57
Total Créditos contingentes	1.732

1.1. Criterios utilizados para la determinación de la Masa Activa.

A) Activos Contabilizados

La mercantil tiene contabilizados activos, según Balance actualizado a 13 de noviembre de 2008, de los cuales muchos pertenecen en cuanto a su inmovilizado material a su actividad agrícola (maquinaria, instalaciones, plantaciones) y otros a su actividad constructora-inmobiliaria cuyo valor se consigna en el inventario.

De las Inversiones financieras a largo plazo, destaca un bono en Banif, de 1mm de euros, del que hay que señalar que esta constituido en garantía de un aval de 5,165mm de euros ante el Ayuntamiento de Jumilla.

Destacamos como activos sus existencias inmobiliarias a las que nos referimos en exclusiva en el siguiente apartado. Solo destacar que existen más fincas de las que se incluyeron en la solicitud del concurso.

De los deudores comerciales destaca San José Inversiones y Proyectos Urbanísticos S.A., del mismo grupo empresarial y también en concurso. También en las inversiones en empresas del grupo y asociadas dónde la deuda de San José asciende a 3,9 mm de euros.

De las Inversiones financieras a corto, destaca otro bono en Banif, de 1mm de euros, del que hay que señalar que esta constituido también en garantía de un aval de 5,165mm de euros ante el Ayuntamiento de Jumilla. También la deuda que mantiene Construrbana Molins de 1,2mm

Por último, la compañía tiene derechos de cobro por 143mm de euros, aproximadamente, de los clientes que han adquirido viviendas en su proyecto inmobiliario denominado “Santa Ana del Monte Golf-Jumilla”, y a lo que nos referiremos en el siguiente apartado. Por último la compañía pretende recuperar mediante demanda contra Ivercom Reigo S.L. recientemente presentada al Juzgado del concurso más de 2mm de euros.

B) Activos Inmobiliarios en cartera:

_La mercantil tiene entre sus activos inmobiliarios la siguiente cartera:

1.- Terrenos en Almoradí Costa

Compuestos por **7 fincas** del Registro de GUARDAMAR Municipio de ALMORADI.

Son las fincas inscritas al libro, tomo, folio, hoja y finca nºs:

210	1651	139	2	17734
210	1651	143	2	17738
5	1616	40	4	263
5	1616	42	4	265
229	1773	195	3	19100
229	1773	197	3	19102
210	1651	141	2	17736

Se trata de un suelo no Urbanizable común de campo (SNUC), incluido en el PGOU del municipio de Almoradí como suelo urbanizable SUZFsR-R sin aprobación por la Consellería de Ordenación del Territorio de Valencia.

Sin duda la empresa tiene vocación de continuar su desarrollo urbanístico.

Están tasadas por Euroval, a fecha 17/04/2008, por un importe total de 6.146.796€ y el peritaje realizado para la Administración Concursal que se adjunta como anexo 1.3 le da un valor de 2.462.224€.

A dos de ellas les afecta una Condición Resolutoria por el pago pendiente de 5,937mm.

En el inventario se describe con más detalle las circunstancias de cada finca

2.- Terrenos en Albanilla

Compuestos por **62 fincas** del Registro de CIEZA Municipio de ALBANILLA.

Son las fincas inscritas al libro, tomo, folio, hoja y finca nºs:

89	426	9	2	12237
214	946	197	1	13778
216	950	126	1	24632
151	806	176	2	1303
126	662	97	1	16762
212	938	81	3	4187
223	971	45	3	1289
173	848	104	2	22108
152	808	39	10	591
223	971	46	3	5959
212	938	118	2	24411
150	804	180	2	20078
228	990	184	5	16284
152	808	7	2	20228
212	938	217	2	24459
212	938	216	2	24458
212	938	189	2	24443

183	870	210	2	7944
84	394	193	1	11747
137	762	135	1	18579
202	913	159	2	7239
210	932	160	1	24323
152	808	59	2	16730
54	262	87	3	8185
175	851	139	1	22245
175	851	141	1	22246
174	849	135	4	1923
14	101	109	4	1925
174	849	127	3	1853
150	804	163	3	2241
150	804	164	3	2242
150	804	165	3	2243
150	804	166	3	2244
150	804	170	2	20072
60	280	42	2	8889
60	280	22	3	8879
159	819	199	1	21118
219	957	220	1	24788
125	657	147	2	16576
125	657	148	2	16577
176	853	221	2	7789
197	901	117	3	8403
56	271	91	1	8423
201	911	53	2	13158
201	911	54	2	13160
72	333	124	1	10305
168	839	209	2	10303
16	109	212	2	2486
174	849	133	5	1921
159	819	200	1	21119
35	180	230	3	5962
35	180	228	2	5961
107	552	87	1	14349
94	455	73	1	12864
94	455	75	1	12865
94	455	77	1	12866
92	442	58	1	12621
195	897	189	2	12510
160	822	220	4	4513
230	1001	210	3	12870
230	1001	24	3	12871
178	857	215	4	475

Se trata de un suelo en dos sectores diferenciados, según las fichas de planeamiento y gestión de los Sectores de Suelo Urbanizable del Municipio de Abanilla; ZR-9 BARINAS-1 y ZR-26 BARINAS-2 sin desarrollo urbanístico.

Sin duda la empresa tiene vocación de continuar su desarrollo urbanístico.

Están tasadas por Euroval a fecha 8/04/2008 por un importe total de 13.885.313€ y sumando las fincas no tasadas a su precio de compra, su valor atribuido es de 14.050.073€ y el peritaje realizado para la Administración Concursal que se adjunta como anexo 1.3 le da un valor de 18.930.780€.

En el inventario se describe con más detalle las circunstancias de cada finca.

3.- Terrenos en Calasparra

Compuestos por **11 fincas** del Registro de CARAVACA DE LA CRUZ Municipio de CALASPARRA.

Son las fincas inscritas al libro, tomo, folio, hoja y finca n^os:

180	1348	39	2	15250
180	1348	38	2	15249
180	1348	33	0	15244
143	1089	33	0	12672
153	1152	38	9	AGRUPADA 2385, 2386, 2387 Y 9553
153	1152	40	7	4016
153	1152	88	3	9817
180	1348	42	1	15253
180	1348	44	1	15255
180	1348	45	1	15256
180	1348	46	1	15257

Se trata de un suelo calificado como Grado 6 Nuevos regadíos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Calasparra. La concursada tiene suscrito un convenio urbanístico con el Ayuntamiento de fecha 1/8/2005 y está en trámite una modificación puntual de las citadas NNSS, mediante la presentación de un avance de planeamiento y estudio de impacto ambiental. Se está gestionando la aprobación inicial del Plan Parcial, el Programa y el proyecto de Bases y Estatutos de Junta de Compensación para el desarrollo urbanístico.

Parte de las fincas están tasadas por Euroval a fecha 4/04/2008 por un importe total de 4.017.803€ y el resto se valoran a precio de compra, lo que da un valor de 14.585.638€. El peritaje realizado para la Administración Concursal que se adjunta como anexo 1.3 le de un valor de 10.499.006€.

Algunas de las fincas están hipotecadas por CAM para un préstamo de 7.400.000€

En el inventario se describe con más detalle las circunstancias de cada finca.

4.- Terrenos en Jumilla

Compuestos por **97 fincas** del Registro de JUMILLA Municipio de JUMILLA.

De ellas 88 forman parte, como aportadas, del Proyecto de Reparcelación denominado Santa Ana del Monte Jumilla-Golf.

Son las fincas inscritas al libro, tomo, folio, hoja y finca n°s:

796	1846	118	4	10524
916	2113	149	1	11546
916	2113	152	1	11547
916	2113	155	1	11548
916	2113	158	1	11549
765	1775	130	6	2446
631	1483	88	4	2947
846	1958	20	11	5295
909	2096	207	3	5382
909	2096	210	2	5383
754	1753	91	4	6438
694	1617	119	9	6915
682	1593	33	7	7102
806	1867	176	1	10635
865	2002	194	8	11084
879	2032	158	3	11288
909	2096	204	1	11506
916	2113	164	5	11551
768	1782	86	9	17100
1049	2412	73	10	17123
713	1661	170	13	21510
1049	2412	76		23007
719	1675	138	8	3012
719	1675	132	6	3016
846	1958	23	11	5296
636	1494	97	12	5297
636	1494	99	12	5298
879	2032	105	6	6325
1045	2404	16	2 ^a	7983
1052	2418	181	4	8334
1047	2408	10	3	8440
636	1494	37	2	9086
811	1877	144	3	10674
945	2180	184	2	14702
725	1689	22	14	14759
631	1483	64	8	14769
631	1483	66	6	14775
1053	2422	94	13	15050
709	1651	22	13	16999
1053	2422	97	9	19402
1049	2412	158	9	21940
1049	2412	155	8	27267
1044	2403	101	11	27272
1045	2404	163	4	97
796	1846	178	4	897
935	2156	191	4	7984
806	1867	164	18	10631
811	1877	141	4	10673
811	1877	144	3	10674
811	1877	147	3	10675
1053	2422	48	11	14839
1049	2114	182	14	14731
1045	2404	49	3	15053
1044	2403	58	16	15055
1044	2403	61	15	15056
793	1841	187	6	27400
865	2002	17	8	11086
1075	2483	81	2	15283
684	1598	118	44	17089
771	1789	23	4	17092
842	1947	200	6	17136
771	1789	32	4	17096
460	1045	201	8	3008
590	1371	102	1	8442
590	1371	104	1	8443
590	1371	108	1	8445
642	1511	66	4	9115
807	1869	163	12	14742

1022	2345	23	12	18413
1054	2424	17	4	6448
865	2002	14	8	11085
631	1483	86	3	2943
590	1371	112	1	8447
590	1371	114	1	8448
680	1590	110	26	14745
460	1045	189	8	3002
618	1453	149	17	21504
618	1453	147	17	21505
618	1453	157	18	21506
618	1453	159	18	21507
618	1453	151	10ª	2939
961	2216	179	5 Y 6	1922
692	1614	116	8	21511
811	1877	135	2	10671
811	1877	138	2	10672
627	1473	57	3	5952
761	1767	165	1	10187
676	1582	122	7	14776

El resto ostentan, uso agrícola, forestal o ganadero sin inclusión en un ámbito de desarrollo urbanístico.

Son las fincas inscritas al libro, tomo, folio, hoja y finca nºs:

793	1841	184	6	16414
789	1831	154	3	5953
1091	2514	5	1	15490
1091	2514	7	1	15492
1091	2514	9	1	15494
1109	2556	134	3	15793
1075	2483	180	1	15347
1109	2556	132	2	15791
635	1491	31		17088

Las fincas adscritas a la reparcelación están tasadas por Euroval a fecha 14/04/2008 por un importe total de 207.148.839€ y y el resto se valoran a precio de compra, lo que da un valor de 210.365.522€ y el peritaje realizado para la Administración Concursal que se adjunta como anexo 1.3 le da un valor de 186.550.010€.

Algunas de las fincas están hipotecadas por BBVA y CAM para dos préstamos por importe total de 10.165.747,57€.

En el inventario se describe con más detalle las circunstancias de cada finca.

Analizando en profundidad el proyecto estrella de la concursada, este comienza con:

- a) su desarrollo urbanístico como propietaria mayoritaria del ámbito.

La Compañía adquirió muchas fincas y propuso al Ayuntamiento de Jumilla su proyecto denominado "Santa Ana del Monte Golf-Jumilla". Obtuvo cedula de urbanización el 5/6/2006. Organizó la elaboración de la propuesta urbanística y la aprobación definitiva plan parcial llegó el 5/12/2006. Después la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanística en UE única del Plan Parcial y la aprobación de su Proyecto de Estatutos y Bases de Junta de Compensación el 13/12/2006. La aprobación inicial del Proyecto de Urbanización se acordó por la Junta el 29/1/2007 y se sometió al Ayuntamiento que les solicitó, para su aprobación definitiva, su adaptación al entorno, especialmente, a la nueva Autovía 33.

Mientras tanto se redactó y se obtuvo aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación por la Junta de Compensación y del Proyecto adjunto de Tasación Conjunta y Expropiación. Se presentó al Ayuntamiento para su aprobación y éste, a falta de que se consigne por la Junta los cheques bancarios a favor de los expropiados y se adapte la reparcelación, adjudicando los derechos de éstos a la misma o a sus miembros, es favorable a su aprobación definitiva cuanto antes. De hecho, ha otorgado a la concursada diversas licencias para ejecución de portones de la urbanización, movimiento de tierras y trazados de calles, movimiento de tierras con cimentación y forjado sanitario para una de las resultantes, la R4, y para ejecución de 7 edificios piso piloto y una oficina de información y venta. La concursada ha debido presentar avales por importe de 11.774.103€.

Con la consignación del importe necesario para pagar a los expropiados, la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación culminará con su inscripción en el Registro de la Propiedad de Jumilla. El proceso se calcula de una duración de 6 meses desde la entrega de los cheques al Ayuntamiento. Hay que destacar, además, que para la continuidad de este proyecto inmobiliario, parece necesario que Herrada del Tollo S.L. asuma el pago pendiente a los afectados por expropiación en la reparcelación por importe de 4.640.214,16€ de los cuales le corresponde un 80,443% a Herrada del Tollo S.L. y un 11,342% a San José Inversiones y Proyectos Urbanísticos S.A.. y el resto a otras empresas y personas componentes de la Junta de Compensación.

b) el proyecto de reparcelación

Las fincas tienen una superficie de 5.622.656,77m2 registrales y un coste de urbanización en la reparcelación de 135.793.954€ que se trasladará a las fincas de resultado con la inscripción de la reparcelación. De ésta, le corresponderán a Herrada las siguientes fincas con las siguientes superficies y costes de urbanización;

Denominación	Superficie m2	Coste urbanización
RMD2a	128.732,00	7.419.846,00 €
RMD4	88.443,00	5.572.060,00 €
AES 1b	34.870,00	3.663.562,00 €
RMD6	77.903,00	5.375.341,00 €
RMD7	85.011,00	5.345.361,00 €
RMD9	73.009,00	4.835.957,00 €
RMD10	113.604,00	8.123.928,00 €
RMD13a	56.878,00	4.047.165,00 €
RMD14	35.332,00	2.303.736,00 €
RMD15a	104.004,00	5.238.454,00 €
RMD16	158.791,00	9.205.120,00 €
RMD17a	32.477,00	1.419.008,00 €
RMD18	83.692,00	5.719.536,00 €
RMD19a y c	143.924,00	8.549.261,00 €
AES3	16.243,00	1.145.025,00 €
AES4	78.196,00	4.923.608,00 €
RBD1	68.522,00	1.925.606,00 €
RBD2	71.872,00	2.910.224,00 €
RBD3	49.085,00	1.878.276,00 €
RBD4	38.081,00	1.220.886,00 €
RBD5	23.040,00	970.202,00 €
RBD6	31.209,00	987.935,00 €
EQP1	276.777,00	76.800,00 €
EQP2	82.127,00	22.763,00 €
AESGOLF1	65.378,00	18.120,00 €
RBD7	43.911,00	1.660.251,00 €
RBD10A	80.487,00	2.755.859,00 €
RBD8b	54.170,00	2.087.370,00 €
RMD29	55.836,00	3.575.013,00 €
AESGOLF2	358.606,00	99.380,00 €
RBD11	143.545,00	5.153.489,00 €
RMD20	71.898,00	4.857.134,00 €
RMD21	77.716,00	5.214.342,00 €
RMD22a	55.013,00	3.692.126,00 €
RMD24	45.356,00	3.073.519,00 €
AES6	4.927,00	1.374.031,00 €
AES7	4.733,00	1.374.031,00 €
AES2.1	1.534,00	175.647,00 €
AES2.2	1.544,00	176.792,00 €
AES2.3	1.434,00	165.227,00 €
AES2.4	1.543,00	176.678,00 €
AES5.1	1.143,00	130.876,00 €
AES5.2	2.035,00	233.013,00 €
AES5.3	1.728,00	197.860,00 €
AES5.4	1.403,00	160.647,00 €
RMD28a	34.426,00	2.339.329,00 €
AES8	9.394,00	2.687.375,00 €
RMD23c	20.503,00	1.536.185,00 €

4.1.- Sobre el proyecto “Sta Ana del Monte Jumilla-Golf”

Ubicación

El Proyecto esta ubicado en el Municipio de Jumilla, en el interior de la provincia de Murcia.

La urbanización se encuentra a unos kilómetros del municipio. Tiene construidos dos portones de entrada, se encuentra vallado y en el interior se encuentra una oficina de recepción rodeada de los pisos piloto.



Imagen de la oficina de información y venta

El ámbito territorial que ocupa es muy grande, habiendo acometido la concursada solo la primera fase de su proyecto promotor.



Imagen del ámbito que está en desarrollo

Tamaño del proyecto promotor:

Esta primera fase, ha supuesto que la compañía ha comercializado un gran número de viviendas, 3.137 viviendas, sobre determinadas parcelas con la siguiente composición y número de viviendas sobre cada una de ellas:

- RMD4 572 viviendas
- RMD7 564 viviendas
- RMD10 806 viviendas
- RMD14 221 viviendas
- RMD15 111 viviendas
- RMD16 89 viviendas
- RMD17 128 viviendas
- RMD18 54 viviendas
- RMD19 540 viviendas
- RMD20 52 viviendas

El modelo de proyecto promotor es de 2ª residencia, con tipologías muy económicas o muy caras, en un entorno de golf ejecutado ad hoc, con apartamentos, adosadas y unifamiliares de diferentes modelos y tamaños. Se han diseñado grupos de viviendas que disfrutan de espacios verdes y piscina común y núcleos de centros comerciales para cada zona. El Golf es el punto común a todas las viviendas del proyecto.



Imagen de maqueta del entorno de la primera Fase



Imagen de maqueta del entorno de la primera Fase con cuatro núcleos comerciales

Modelos y precios de las viviendas;

Se describen los modelos de viviendas comercializados, sobre la base de contratos vigentes, y sus precios:

- RMD4	MODELO TULIPAN	Desde 68.310€ a 108.290€
- RMD4	MODELO AZUCENA	Desde 102.500€ a 132.500€
- RMD4	MODELO JAZMIN	Desde 95.000€ a 122.100€
- RMD7	MODELO AZUCENA	Desde 74.100€ a 118.750€
- RMD7	MODELO JAZMIN	Desde 90.979€ a 126.900€
- RMD7	MODELO TULIPAN	Desde 59.270€ a 103.400€
- RMD10	MODELO AZUCENA	Desde 120.000€ a 175.000€
- RMD10	MODELO ROSITA	Desde 183.460€
- RMD10	MODELO TULIPAN	Desde 89.900€ a 157.950€
- RMD14	MODELO TULIPAN	Desde 89.900€ a 113.090€

- RMD14 MODELO ROSITA	Desde 208.730€
- RMD14 MODELO AZUCENA	Desde 109.650€ a 136.210€
- RMD15 MODELO AMAPOLA	Desde 118.850€ a 257.920€
- RMD15 MODELO CASABLANCA	Desde 215.640€ a 270.850€
- RMD15 MODELO ROSITA	Desde 185.780€ a 277.200€
- RMD16 MODELO AMAPOLA	Desde 142.875€ a 260.600€
- RMD16 MODELO CASABLANCA	Desde 228.950€ a 271.550€
- RMD16 MODELO ROSITA	Desde 176.860€ a 227.900€
- RMD17 MODELO AMAPOLA	Desde 165.650€ a 318.300€
- RMD17 MODELO CASABLANCA	Desde 254.300€ a 332.450€
- RMD17 MODELO GRAN JUMILLA	Desde 407.000€
- RMD17 MODELO ROSITA	Desde 209.000€ a 310.300€
- RMD18 MODELO DALIA	Desde 184.600€ a 184.900€
- RMD19 MODELO AMAPOLA	Desde 220.720€ a 277.150€
- RMD19 MODELO CASABLANCA	Desde 280.300€ a 428.800€
- RMD19 MODELO MALVA	Desde 144.000€ a 224.000€
- RMD19 MODELO ROSITA	Desde 276.650€ a 278.900€
- RMD20 MODELO AMAPOLA	Desde 185.950€ a 267.650€
- RMD20 MODELO CASABLANCA	Desde 268.208€ a 457.800€
- RMD20 MODELO GRAN JUMILLA	Desde 536.200€
- RMD20 MODELO ROSITA	Desde 236.500€ a 285.000€

Se puede observar que los precios y las tipologías no son homogéneos, ni por parcelas ni por modelos.

Junto a la oficina de ventas, se encuentran ubicados todos los modelos de viviendas, completamente amueblados, como viviendas piloto.



Imagen de casa unifamiliar piloto



Imagen de otras casas unifamiliares piloto

Comercialización:

De las 3.137 viviendas puestas en el mercado, la compañía ha alcanzado una óptima comercialización, especialmente al mercado inglés y al vasco. Además tiene una red de agencias que han reservado muchas viviendas e incluso han sido compradas directamente por los agentes. La propuesta de venta se hace al cliente sin especificar el estado del desarrollo urbanístico del ámbito y por tanto sin finca registral concreta. No obstante en un porcentaje que se dirá se garantizan las cantidades entregadas por los clientes por BBVA, SGR y Banco Pastor.

Se han comercializado 1.410 viviendas por un importe total de 201.170.530,50€ sin IVA:

Viviendas vendidas	Importe total compraventas
- RMD4 396 viviendas	42.444.588,00€
- RMD7 112 viviendas	12.307.222,50€
- RMD10 361 viviendas	41.820.116,00€
- RMD14 103 viviendas	12.533.730,00€
- RMD15 98 viviendas	19.104.380,00€
-RMD16 69 viviendas	13.170.416,00€
-RMD17 105 viviendas	23.830.150,00€
-RMD18 5 viviendas	923.600,00€
-RMD19 118 viviendas	23.394.480,00€
-RMD20 43 viviendas	11.641.848,00€

Se han reservado por agencia las siguientes viviendas por parcela, señalando que existen varios contratos que generan obligaciones entre la concursada e intermediarios o agencias de ámbito nacional o europeo:

- RMD7 418 viviendas
- RMD10 275 viviendas
- RMD14 117 viviendas
- RMD18 49 viviendas
- RMD19 348 viviendas

Las fechas de los contratos y fechas de entregas previstas están entre las siguientes tramos:

Fecha contrato	Fecha entrega
- RMD4 desde 24/03/2004 a 12/11/2007	desde 01/03/2007 a 01/09/2009
- RMD7 desde 29/11/2004 a 13/02/2008	desde 01/08/2007 a 01/03/2009
- RMD10 desde 02/03/2005 a 08/01/2008	desde 01/05/2007 a 01/03/2009
- RMD14 desde 10/03/2005 a 02/07/2007	desde 01/05/2008 a 01/01/2009
- RMD15 desde 29/04/2004 a 08/05/2007	desde 01/03/2007 a 01/12/2008
-RMD16 desde 02/08/2004 a 07/02/2007	desde 01/05/2007 a 01/12/2009
-RMD17 desde 30/03/2005 a 08/05/2007	desde 01/05/2007 a 01/12/2009
-RMD18 desde 29/11/2007 a 30/04/2008	01/07/2010
-RMD19 desde 22/06/2005 a 14/02/2008	desde 14/08/2006 a 01/10/2010
-RMD20 desde 27/10/2005 a 23/10/2006	desde 01/05/2008 a 01/12/2008

Las cantidades entregadas y pendientes hasta la fecha por los clientes que no han resuelto su contrato son las siguientes;

Entregadas	Pendientes
- RMD4 13.271.980,32€	29.172.607,68€
- RMD7 2.545.615,08€	9.761.607,42€
- RMD10 11.951.498,84€	29.868.617,16€
- RMD14 3.078.017,56€	9.455.712,44€
- RMD15 5.618.328,33€	13.486.051,67€
-RMD16 3.240.705,00€	9.929.711,00€
-RMD17 7.992.843,58€	15.837.306,42€
-RMD18	923.600,00€
-RMD19 6.455.775,25€	16.938.704,75€
-RMD20 3.293.798,05€	8.348.049,95€

Se deduce pues, que **desde marzo de 2004 hasta abril 2008**, la empresa ha recaudado **57.448.562€**

Los Avales entregados que corresponden a contratos vigentes, representan un porcentaje pequeño sobre el volumen de ventas. Las cantidades avaladas, las

entidades avalistas se relatan a continuación. Hay que significar que la mayoría de ellos están vencidos por estar constituidos a fecha y por tanto inejecutables

2.109.711€	Banco Pastor
29.670€	Banco Pastor y SGR
1.330.951€	BBVA
192.624€	BBVA y Banco Pastor
829.941€	BBVA y SGR

Las cantidades avaladas representan aproximadamente un 7,8% de las cantidades entregadas. Algunos compradores han solicitado la resolución de su contrato, siendo insignificante el porcentaje en proporción con las viviendas vendidas. También existen pleitos planteados por clientes en un bajísimo porcentaje respecto al volumen de ventas realizado.

1.2. Acciones que debieran promoverse, a juicio de la Administración Concursal, para la reintegración de la Masa Activa.

Hacemos constar la existencia de posibles acciones de reintegración a instar por salidas de bienes del activo a favor de personas o Entidades relacionados comercialmente con la concursada que aún deben atraerse al Concurso y cuyos datos y documentos se están terminando de obtener dada la dificultad que supone el trabajo a desarrollar en una empresa de semejante volumen.

La Administración Concursal, atendidas las circunstancias del procedimiento, y ante la existencia de unas daciones en pago a favor de un acreedor, “**OBRAS HERMANOS ESQUIVA, SOCIEDAD ANONIMA**”, por importe superior a 4,3 mm. celebradas en fecha de 18 de mayo de 2008, ha iniciado una labor de análisis y verificación de datos en los Registros de la Propiedad de Almoradí y Jumilla, lugar donde nos consta que se encuentran las fincas objeto de la Dación en pago, todo ello al objeto de rescindir, tal y como establece el artículo 71 y s.s. de la Ley Concursal, los posibles actos perjudiciales contra la masa activa realizados por el deudor dentro de los dos años anteriores a la fecha del concurso.

1.3. Criterios utilizados para la determinación de la Masa Pasiva.

Los criterios utilizados en la determinación de la masa pasiva son explicitados en cada uno de los créditos, y además, en cuanto a los criterios generales se incorpora una explicación de los mismos como antecedente al propio estado de acreedores, en el mismo se detallan estos criterios generales.

2. Plan de Viabilidad

La compañía no ha presentado hasta el momento Plan de Viabilidad alguno que pueda ser evaluado por la Administración concursal.

No obstante lo anterior, la viabilidad del proyecto “Santa Ana del Monte Golf-Jumilla” es la única que se contempla como salida empresarial de la concursada. Para ello su proyecto promotor debe alcanzar el grado de madurez que exige la Legislación de Defensa de los Consumidores de ámbito nacional y de la Comunidad Valenciana y de la Comunidad de Murcia, para que las ventas puedan considerarse viables. Es decir, deben conseguir Licencia de Obras de Edificación para las viviendas vendidas.

Previamente, deben consignar el importe necesario para hacer frente a los gastos para la Junta de Compensación derivados del Proyecto adjunto a la Reparcelación de Tasación Conjunta y Expropiación. Como se ha expuesto, éste se presentó al Ayuntamiento de Jumilla para su aprobación y está a falta de que se depositen por la Junta los cheques bancarios a favor de los expropiados, se adapte la reparcelación, adjudicando los derechos de los expropiados a la Junta o a sus miembros, y se produzca la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento. Para este trámite la corporación estima un plazo aproximado de 2 meses.

Con la consignación del importe necesario para pagar a los expropiados, la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación culminará con su inscripción en el Registro de la Propiedad de Jumilla. Este proceso se calcula de una duración de 4 meses desde la remisión por el Ayuntamiento del Proyecto al Registro.

Pero todo ello depende de que la concursada, mayoritaria en el ámbito y motor del desarrollo urbanístico, consiga financiación para hacer frente al pago pendiente a los afectados por expropiación en la reparcelación, 4.640.214,16€ (aunque de ellos sólo le corresponda un 80,443%), consiga financiación para sufragar la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad y consiga financiación para los trabajos técnicos y costes de edificación y entrega de viviendas (redacción de proyectos, licencias de obras, ejecución de obras, seguros, declaraciones notariales de obra

nueva y división horizontal sobre cada parcela para determinar finca-vivienda, etc) que le permitan satisfacer a los más de mil compradores de viviendas con los que cuenta.

Respecto a los compradores, la concursada deberá replantear su proyecto promotor y reubicar en la parcela resultante RMD10 a unos 103 compradores que adquirieron sus viviendas en la parcela RMD14 y abandonar el desarrollo de ésta. Deberá reubicar en la RMD4 o RMD10 a otros 112, aproximadamente, que adquirieron sus viviendas en la RMD7. Y deberá reubicar en la RMD4 o en la RMD19 a 5 compradores de viviendas en la RMD18.

En todo caso deberá construir el Campo de Golf y sus instalaciones y la dotación comercial prometida en la primera fase del proyecto.

Además deberá pactar con muchos de ellos una novación de su contrato prorrogando la fecha de entrega de la vivienda.

Como se puede apreciar en las fotografías, la concursada ha realizado importantes desembolsos en obras de urbanización del proyecto Santa Ana del Monte Golf-Jumilla





Desglosamos los costes totales en los que ha incurrido la concursada, desde el 2004 a la actualidad, con el fin de acreditar el destino de los ingresos de los compradores.

	TOTAL GASTOS
MATERIAL DE CONTRUCCIÓN	308.579,51 €
SOLADOS Y ALICATADOS	68.429,63 €
MARMOL	60.736,44 €
BALAUSTRADA	32.353,80 €
HIERRO	134.656,07 €
HORMIGÓN	378.026,35 €
FORJADOS	6.410,88 €
MOVIMIENTO DE TIERRAS	189.686,18 €
LABORATORIO	81.218,81 €
HERRAMIENTAS AUXILIARES	70.405,50 €
ESTRUCTURISTAS	6.584.768,93 €
ALBAÑILERÍA	622.878,86 €
ESCAYOLA	25.038,06 €
IMPERMEABILIZACIÓN	7.244,14 €
CARPINTERÍA MADERA	64.002,85 €
CARPINTERÍA METÁLICA Y HERRERÍA	120.959,19 €
GTOS. OFICINA DE JUMILLA	7.200,00 €
GTOS. DE PABELLÓN DEPORT. JUMILLA	5.051,01 €
TRABAJOS REALIZADO EN CAMPO DE GOLF	1.441.245,76 €
CASETA DE OBRA	1.278,60 €
PORTÓN ACCESO I Y II	126.658,45 €
TRABAJOS REALIZADOS EN LA NAVE-RESTAURANTE	37.540,06 €
CONSTRUCCIÓN EMBALSE	14.500,00 €
GTOS. TORMENTA CIRCULAR	323.848,80 €

ESTACIÓN DEPURADORA	4.450,00 €
GTOS. POTABILIZADORA	3.550,00 €
ACCESO DESDE LA CTRA. A STA. ANA DEL MONTE	2.800,00 €
FONTANERÍA	166.581,49 €
ELECTRICIDAD	543.178,52 €
PINTURA	34.897,12 €
CRISTALERÍA	14.390,80 €
ESTUCO	88.277,77 €
COCINAS	25.527,34 €
ACRISTALAMIENTO	12.340,16 €
JARDINERÍA	19.115,04 €
OTROS GASTOS OBRA	152.464,28 €
OTROS GASTOS ELECTRICIDAD	45.167,17 €
OTROS GASTOS AGUA	15.527,67 €
CHIMENÉAS	830,00 €
MUEBLES Y ELECTRODOMÉSTICOS	272.148,66 €
INFRAESTRUCTURAS	1.662.244,12 €
ARRENDAMIENTOS Y CÁNONES	79.794,28 €
REPARACIÓN Y CONSERVACIÓN	49.782,35 €
SERVICIOS PROFESIONALES	289.916,97 €
SERVICIOS PROFESIONALES URBANISTAS	2.030.023,44 €
SERVICIOS PROFESIONALES - TOPÓGRAFO	26.024,95 €
SERVICIOS PROFESIONALES - ESTUDIOS MERCADO	27.000,00 €
PROYECTOS ARQUITECTO	584.924,63 €
PROYECTOS APAREJADOR	38.045,32 €
PROYECTOS INGENIEROS	17.128,67 €
CONTROL TÉCNICO	30.257,18 €
PUBLICIDAD	1.211.123,21 €
COMISIONES VIVIENDAS	11.622.296,68 €
PRIMAS DE SEGUROS	32.433,37 €
SERVICIOS BANCARIOS	621.861,54 €
TRANSPORTES	984,26 €
TASAS ADM. URB. JUMILLA GOLF	1.859.955,86 €
OTROS TRIBUTOS	202.221,37 €
IBI - JUMILLA	22.307,72 €
GTOS. EXTRAORDINARIO NO DEDUCIBLES	137.877,58 €
LICENCIAS	68.005,83 €
LICENCIA URB. MOV. TIERRAS CAMPO DE GOLF	31.799,68 €
OTROS SERVICIOS SEGURIDAD	195.737,75 €
SUELDOS Y SALARIOS Y SEGURIDAD SOCIAL (OBRA)	901.842,95 €
SUELDOS Y SALARIOS Y SEGURIDAD SOCIAL (VENTAS)	159.148,75 €
INTERESES	345.040,02 €
COMBUSTIBLE	113.652,28 €
TOTALES.....	34.475.394,66 €

Conclusiones

No parece que con la venta de activos inmobiliarios en su estado actual que la concursada tiene en los municipios de Almoradí, Abanilla o Calasparra, suelos rústicos de escaso valor en función de la escasa demanda de los mismos, se pueda atender el pasivo del concurso.

Solo la viabilidad, cuyos requisitos se han expuesto sucintamente, de su proyecto inmobiliario en Jumilla, ya muy avanzado, parece que puede evitar la liquidación de la compañía.

Para ello será necesaria la obtención de importante financiación, un grado altísimo de negociación con los compradores de vivienda para que no insten la resolución de sus contratos y acepten la novación de los mismos en ubicación y plazo de entrega, una planificación exhaustiva de costes y plazos basada en presupuestos reales de fecha de obtención de licencias de edificación, presupuestos para reinicio de obras y plazos de ejecución hasta la Licencia de Primera Ocupación necesaria para la entrega de viviendas a sus adquirentes. Se deberá hacer un cálculo de resoluciones de contratos de compraventa que se esperan y de aquellos compradores, que por no haber entregado cantidades a cuenta o haber entregado poca cantidad, o haber invertido en la compra de varias viviendas, no se sientan vinculados con el proyecto y no deseen continuar.

Por último, habrá que relacionar la viabilidad de este proyecto, con las posibilidades de apoyo de San José Inversiones y Proyectos Urbanísticos S.A. que tiene en el mismo un 12%.

NOTA FINAL Y DILIGENCIA DE CIERRE.

EL PRESENTE INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN QUE SE PRESENTA A LA CONSIDERACIÓN DEL **JUZGADO DE LO MERCANTIL NÚMERO 1 DE LOS DE ALICANTE**, EMITIDO CON ARREGLO A LOS DATOS QUE HEMOS PODIDO OBTENER, HACIENDO CONSTAR EXPRESAMENTE LA SALVEDAD DE POSIBLES ERRORES ARITMÉTICOS O DE APRECIACIÓN Y LOS QUE POR POSIBLE APORTACIÓN DE OTROS DATOS TÉCNICOS PUDIERAN PRODUCIR MODIFICACIONES SOBRE LOS CRITERIOS SUSTENTADOS.

EL INFORME HA SIDO PREPARADO EXCLUSIVAMENTE PARA QUE SURTA SUS LOS EFECTOS EN EL PROCEDIMIENTO DE **CONCURSO VOLUNTARIO N° 275/2008-R**, POR CONSIGUIENTE, NO DEBE UTILIZARSE PARA NINGUNA OTRA FINALIDAD, SIN LA EXPRESA AUTORIZACIÓN DEL JUZGADO ANTE EL QUE SE EMITE, PARA DAR CUMPLIMIENTO A LO ORDENADO POR EL MISMO EN EL AUTO DE DECLARACIÓN DEL CONCURSO.

ALICANTE, A 30 DE NOVIEMBRE DE 2008

LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL

Fdo.- José Antonio Pascual Navarro

Fdo.- Abraham García Gascón

Fdo.- Alejandro Latorre Atance