

# MIRAVAL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO, S.L.-

CONCURSO ORDINARIO 486/2013

JUZGADO DE LO MERCANTIL DE CORDOBA



ARTICULO 27 LEY CONCURSAL, S.L.P.

JORGE COBO GARCIA

ADMINISTRADOR CONCURSAL

miraval@articulo27.es

09/01/2014

c/ Carlos Cañal nº 7  
41001-Sevilla

Tel: 954.29.66.17

Fax: 954.29.67.26

INDICE
--------

**I.- NOTAS****II.- INTRODUCTORIAS.....5**

- 1.-Introducción.....6
- 2.- Objeto y alcance del presente informe.....6

**II.- CONTENIDO DEL INFORME. APARTADO PRIMERO DEL ARTÍCULO 75.1 LC.....8****1.- PRIMERO 1º.- ANÁLISIS DE LOS DATOS Y CIRCUNSTANCIAS DEL DEUDOR EXPRESADOS EN LA MEMORIA (art. 75.1.1º LC).....9**

## 1.- INTRODUCCIÓN.....9

## 1.- HISTORIA JURÍDICA DEL CONCURSADO.....10

## 1.1.- Datos incluidos en la historia jurídica del deudor.....10

- A) Constitución.....10
- B) Modificaciones.....12

## 1.2.- Circunstancias Actuales.....15

## 1.3.- Verificación en el Registro Mercantil.....16

## 1.4.- Grupo de empresas.....24

## 1.5.- Negocios jurídicos.....25

## 1.6.- Procedimientos judiciales y otros.....30

## 2.- HISTORIA ECONÓMICA.....31

## 2.1.1 Análisis del Sector.....31

## 2.1.2 Evolución del sector de promociones inmobiliarias.....32

## 2.2.- Análisis Económico- financiero.....40

## 2.3.- Principales causas de la situación actual de la concursada.....57

## 2.4.- Conclusiones.....58

## 2.5.-Actividad a la que se ha dedicado durante los tres últimos años. Establecimientos de los que es titular.....59

## 2.6.- Auditoría de cuentas.....60

**2.- PRIMERO 2º.- ESTADO DE LA CONTABILIDAD DEL DEUDOR Y JUICIO SOBRE LAS CUENTAS, ESTADOS FINANCIEROS, INFORMES Y MEMORIA A QUE SE REFIERE EL APARTADO 3 DEL ARTÍCULO 6 LC (ART. 75.1.2º).....61**

1.- Introducción.....	61
1.- Estado de la contabilidad del deudor.....	62
2.1.a.- Aplicación de los principios contables.....	63
2.1.b.- Libro diario.....	64
2.1.c.- Libro inventario y cuentas anuales.....	66
2.1.d.- Otros libros y registros.....	66
2.1.e.- Libro de actas.....	66
2.1.f.- Libro de registros de socios.....	66
2.- Cuentas Anuales, estados financieros, informes y memoria.....	66
3.- Memoria de 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 del tráfico ordinario del deudor.....	68
4.- Estados financieros intermedios elaborados con posterioridad a las últimas cuentas anuales presentadas, en el caso de que el deudor estuviese obligado a comunicarlos o remitirlos autoridades supervisoras.....	68
5.- Cuentas anuales e informe de gestión consolidados e informe de auditoría, así como memoria expresiva de las operaciones realizadas con otras sociedades del grupo durante los tres últimos ejercicios sociales en caso de que el deudor forme parte de un grupo de empresas, como sociedad dominante o como sociedad dominada.....	69
6.- Supuesto previsto en el art. 142.1. Primero.....	69
7.- Formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la presentación del concurso.....	69

**3.- PRIMERO 3º MEMORIA DE ACTUACIONES Y DECISIONES DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL (art. 75.1.3º LC).....70**

**III.- DOCUMENTOS A UNIR AL INFORME CONCURSAL. APARTADO SEGUNDO DEL ART. 75 LC.....72**

A. INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA.....	73
B. INVENTARIO DE LA MASA PASIVA.....	80
C. EVALUACION DE LA PROPUESTA DE CONVENIO ANTICIPADA PROPUESTA.....	83

**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. APARTADO TERCERO DEL ART. 75 LC.....84**

**ANEXO I. ACTAS DE REUNIONES**  
**ANEXO II. FICHA DE ACREEDORES**  
**ANEXO III. INVENTARIO MASA ACTIVA**

**ÍNDICE DE GRAFICOS Y CUADROS**

**A.- Gráficos**

Gráfico 1.- Estructura del informe.....	7
Gráfico 2.- Distribución del capital social a la fecha de constitución.....	11
Gráfico 3.- Distribución del capital social tras la compraventa de 1977.....	13
Gráfico 4.- Distribución del capital social en la actualidad.....	16
Gráfico 5.- Construcción de vivienda.....	33
Gráfico 6.- Evolución de la tasa de variación trimestrales del número de compraventa de vivienda.....	35
Gráfico 7.- Evolución de las hipotecas urbanas periodo 2003-2010.....	36
Gráfico 8.- Número de hipotecas inmobiliarias.....	37
Gráfico 9.- Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por m2 de vivienda comprado.....	37
Gráfico 10.- Evolución de la tasa de variación trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por m2 de vivienda comprado.....	38
Gráfico 11.- Índice de precios de vivienda. ....	38
Gráfico 12.- Precio de las viviendas.....	39
Gráfico 13.- Evolución de los créditos hipotecarios. ....	40
Gráfico 14.- Evolución de la cifra de negocios.....	41
Gráfico 15.- Evolución de la variación de existencias.....	42
Gráfico 16.- Evolución de los aprovisionamientos ....	42
Gráfico 17.- Evolución del gasto de personal.....	43
Gráfico 18.- Evolución de los gastos en servicios exteriores.....	43
Gráfico 19.- Evolución de la dotación para amortizaciones.....	44
Gráfico 20.- Evolución del resultado financiero.....	44
Gráfico 21.- Evolución desglose cuenta de Pérdidas y Ganancias. ....	45
Gráfico 22.- Evolución del activo. ....	47

Gráfico 23.- Evolución del Activo (gráfico de Masas Patrimoniales de porcentajes).....	48
Gráfico 24.- Evolución del Patrimonio Neto y Pasivo.....	49
Gráfico 25.- Evolución del Patrimonio Neto y Pasivo (gráfico de Masas Patrimoniales de porcentajes).....	50
Gráfico 26.- Evolución del Activo (gráfico de porcentajes en base 1º año=100).....	50
Gráfico 27.- Evolución del Patrimonio Neto y Pasivo (gráfico de porcentajes en base 1º año=100).....	51
Gráfico 28.- Evolución del Fondo de Maniobra.....	52
Gráfico 29.- Evolución de los Ratios de Tesorería, Liquidez, Prueba Defensiva y Autonomía.....	54
Gráfico 30.- Evolución Ratios de Endeudamiento, Estabilidad y Ratio Fondo de Maniobra.....	54
Gráfico 31.- Evolución de la rentabilidad de los capitales.....	56
Gráfico 32.- Evolución de la rentabilidad de las ventas.....	56

## **B.- Tablas**

Tabla 1.- Cuentas de Pérdidas y Ganancias .....	40
Tabla 2.- Masas Patrimoniales Activo .....	47
Tabla 3.- Masas Patrimoniales Pasivo .....	47
Tabla 4.- Ratios financieros.....	52
Tabla 5.- Ratios operativos o de gestión .....	55
Tabla 6.- Evolución fondos propios mercantil años 2010 al 2012.....	58

# I.- NOTAS INTRODUCTORIAS

## **INDICE**

1.-INTRODUCCIÓN

2.- OBJETO Y ALCANCE DEL PRESENTE INFORME

## **1.- INTRODUCCION**

A modo de introducción, hemos de exponer que en fecha 31 de julio de 2013, la procuradora Doña María Dolores Ramiro Gómez, en nombre de la entidad MIRAVAL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO, S.L., presentó escrito formulando Solicitud de Concurso Voluntario.

La citada solicitud se turnó al Juzgado de lo Mercantil de Córdoba que fue registrada con número de autos 486/2013, dictándose, en fecha 07 de octubre, Auto declarando el Concurso Voluntario de la mercantil recogiendo en el mismo, entre otros, los siguientes pronunciamientos:

- El carácter **ordinario** del mismo.
- El nombramiento como Administrador Concursal Único a la sociedad profesional mixta ARTICULO 27 LEY CONCURSAL, S.L.P, en la persona del economista Jorge Cobo García.
- Se acordó igualmente que el deudor conserva las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, quedando sometido el ejercicio de estas facultades a la **intervención** del administrador concursal mediante autorización o conformidad.
- Se declaró expresamente la afección y sujeción de todos los bienes y derechos de la concursada a la actividad de la misma y a las necesidades del procedimiento.

Con fecha 25 de noviembre de 2013 se publicó en el Boletín Oficial del Estado la declaración de concurso, por lo que habiendo transcurrido el plazo de dos meses desde la publicación en el BOE se presenta, de conformidad con lo recogido en el auto de declaración de concurso, el presente informe.

## **2.- OBJETO Y ALCANCE DEL INFORME**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley Concursal, el presente informe se estructurará y versará sobre los siguientes extremos:

**Primero-** El informe contendrá:

1º.- Análisis de los datos y circunstancias del deudor expresado en la memoria a que se refiere el número 2º, del apartado 2, del artículo 6.

2º.- 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.

3º.- Memoria de las principales decisiones y actuaciones de la Administración Concursal.

**Segundo.-** Al informe se unirán los siguientes documentos:

1º.- a).- Inventario de la masa activa, comprensivo de los bienes y derechos integrados en el patrimonio del deudor a la fecha de la declaración del concurso y el avalúo de los mismos al cierre del presente informe.

b).- Lista de acreedores, comprensiva de las personas físicas y entidades jurídicas que ostenten créditos contra el deudor común siempre que las cantidades adeudadas no tengan la consideración de deudas de la masa.

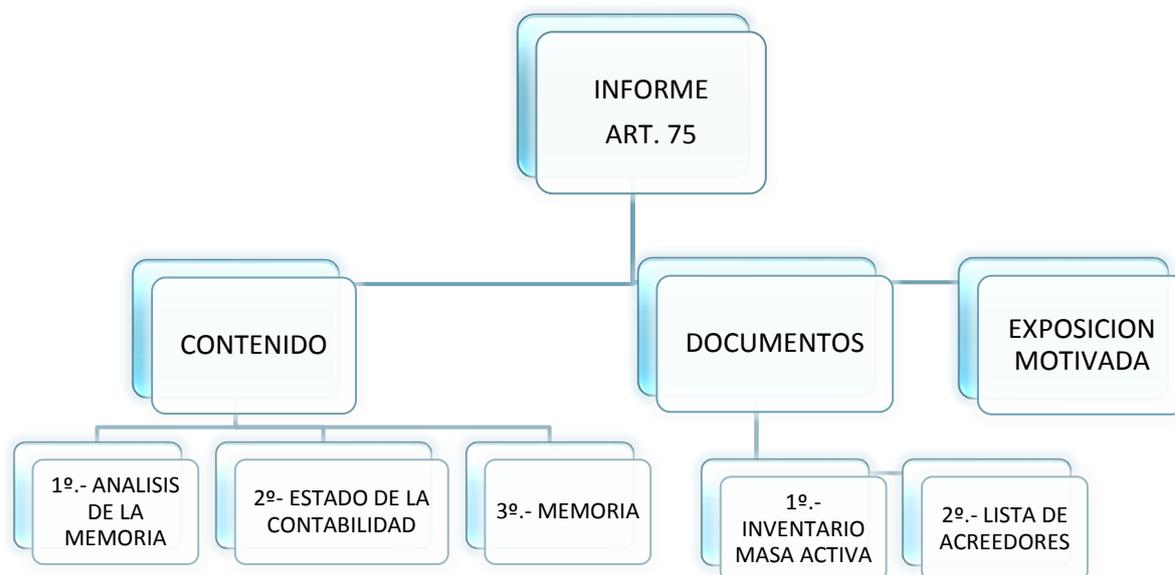
c).- Evaluación, en su caso, de la propuesta anticipada de convenio efectuada por la deudora.

d).- En su caso, el plan de liquidación.

**Tercero.-** Exposición motivada de la Administración Concursal, acerca de la situación patrimonial, del deudor y de cuantos datos y circunstancias que pudieran ser relevantes para la ulterior tramitación del concurso.

Lo expuesto se resume en el siguiente gráfico, que desglosa todos y cada uno de los apartados contenidos en el presente informe:

Gráfico 1.- Estructura del Informe.



## II.- CONTENIDO DEL INFORME. APARTADO PRIMERO DEL ARTÍCULO 75 LC. APARTADOS 1º, 2º Y 3º

### INDICE

- 1.- PRIMERO 1º.- ANÁLISIS DE LOS DATOS Y CIRCUNSTANCIAS DEL DEUDOR EXPRESADOS EN LA MEMORIA  
(ART. 75.1.1º LC)
- 2.- PRIMERO 2º.- ESTADO DE LA CONTABILIDAD DEL DEUDOR Y JUICIO SOBRE LAS CUENTAS, ESTADOS FINANCIEROS, INFORMES Y MEMORIA A QUE SE REFIERE EL APARTADO 3 DEL ARTÍCULO 6 LC  
(ART. 75.1.2º)
- 3.- PRIMERO 3º.- MEMORIA DE ACTUACIONES Y DECISIONES DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL  
(ART. 75.1.3º LC)

## 1.- PRIMERO 1º.- ANÁLISIS DE LOS DATOS Y CIRCUNSTANCIAS DEL DEUDOR EXPRESADOS EN LA MEMORIA (ART. 75.1.1º LC)

### **1.- INTRODUCCION**

Según establece el artículo 75.1.1º de la Ley Concursal, el informe de la Administración Concursal contendrá el 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 de la mencionada Ley, esto es, habrá que analizar:

*“ la memoria expresiva de la historia económica y jurídica del deudor, de la actividad o actividades a que se haya dedicado durante los tres últimos años y de los establecimientos, oficinas y explotaciones de que sea titular, de las causas del estado en que se encuentre y de las valoraciones y propuestas sobre la viabilidad patrimonial.*

*Si el deudor fuera persona jurídica, indicará en la memoria la identidad de los socios o asociados de que tenga constancia, de los administradores o de los liquidadores y, en su caso, del auditor de cuentas, así como si forma parte de un grupo de empresas, enumerando las entidades integradas en éste, y si tiene admitidos valores a cotización en mercado secundario oficial”.*

De conformidad con lo dispuesto en el referido artículo, en este apartado primero vamos a analizar la memoria expresiva de la historia jurídica y económica aportada por la concursada, y contrastada por diferentes medios, siguiendo la siguiente estructura:

#### 1.-HISTORIA JURÍDICA DEL CONCURSADO

##### 1.1.- Datos incluidos en la historia jurídica del deudor

- A) Constitución
- B) Modificaciones posteriores
- C) Circunstancias actuales

##### 1.2.- Verificación en el Registro Mercantil

##### 1.3.- Grupo de empresas

##### 1.4.- Negocios jurídicos

##### 1.5.- Procedimientos judiciales y otros

#### 2.- HISTORIA ECONÓMICA

##### 2.1.- Introducción

##### 2.2.- Principales causas de la situación actual de la concursada

##### 2.3.- Conclusiones y comparativa con lo acontecido en el ejercicio 2013.

- 2.4.-Actividad a la que se ha dedicado durante los tres últimos años.  
Establecimientos de los que es titular
- 2.5.- Auditoría de cuentas

## 1.- HISTORIA JURÍDICA DEL CONCURSADO

### **1.1- DATOS INCLUIDOS EN LA HISTORIA JURÍDICA DEL DEUDOR**

Junto a la solicitud de declaración de concurso, MIRAVAL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO, S.L., presentó, como documento nº 3, memoria en la que se resaltan los principales hitos jurídicos y económicos de su historia, entre ellos, los que a continuación se relacionan.

#### **A. Constitución**

Como consta en escritura otorgada ante el Notario de Sevilla, Don Juab Jose Pedraza Ramírez, el día 25 de junio de 2001, con el número 2349 de su protocolo, se constituye la entidad MIRAVAL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO, S.L., con nacionalidad española, provista de C.I.F. B-14590269, e inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba, tomo 1531, libro 36, hoja núm. CO-16.733.

En la referida escritura, se recoge:

a.- Objeto social (artículo 4º de los Estatutos sociales): *“la sociedad tendrá por objeto:*

- a) La promoción, construcción, tenencia, arrendamiento y venta de edificaciones de todas clases, sea de uso residencial, comercial o industrial, por cuenta propia o de terceros.*
- b) La promoción y urbanización de toda clase de suelos y terrenos, bien sea para sí misma o para terceros.*

*Las actividades que integran el objeto social, podrán ser desarrolladas por la sociedad, total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo”.*

b.- Domicilio social (artículo 2º de los Estatutos Sociales): *“El domicilio social queda establecido en Córdoba, Avd. Virgen de las Angustias nº 2”.*

c.- Capital social: (artículo 5º de los Estatutos Sociales): *“El capital social, íntegramente desembolsado, se fija en TREINTA MIL EUROS. Esta cifra se divide en participaciones sociales, iguales, acumulables e indivisibles, en*

número de 1.000, numeradas correlativamente del 1 al 1.000, ambos inclusive, de TREINTA EUROS de valor nominal, cada una.

*Dicho capital se suscribe y aporta por los socios del siguiente modo:*

La mercantil **MORENO, S.A.**, suscribe 480 participaciones sociales, números 1 al 480, ambos inclusive, por su valor nominal de CATORCE MIL CUATROCIENTOS EUROS.

La mercantil **FORJACOR, S.L.**, suscribe 260 participaciones sociales, números 481 al 740, ambos inclusive, por su valor nominal de SIETE MIL OCHOCIENTOS EUROS.

La mercantil **MARCOR PATRIMONIAL, S.L.**, suscribe 100 participaciones sociales, números 741 al 840, ambos inclusive, por su valor nominal de TRES MIL EUROS.

La mercantil **FOMENTO INMOBILIARIO MALENO, S.L.**, suscribe 80 participaciones sociales, números 841 al 920, ambos inclusive, por su valor nominal de DOS MIL CUATROCIENTOS EUROS.

**DON MIGUEL PARDO RUIZ**, suscribe 80 participaciones sociales, números 921 al 1.000, ambos inclusive, por su valor nominal de DOS MIL CUATROCIENTOS EUROS.

La distribución del patrimonio a la fecha de constitución queda según lo recogido en el siguiente gráfico.

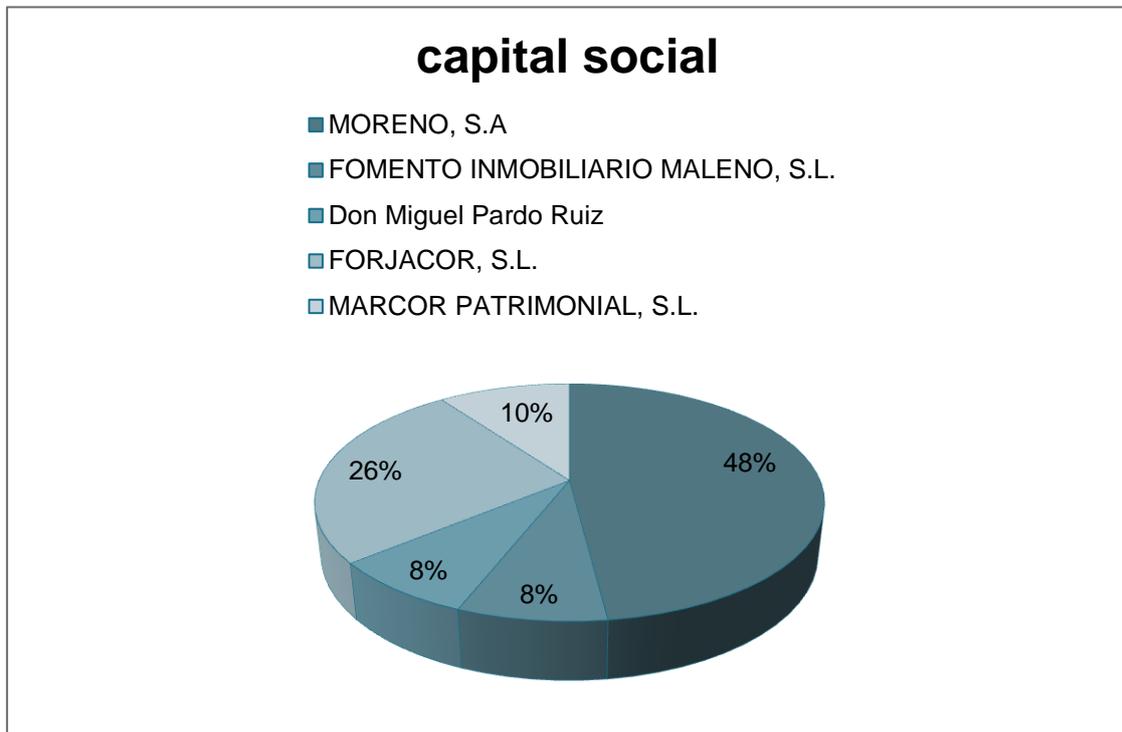


Gráfico 2.- Distribución del capital social a la fecha de constitución.

d.- Órgano de Administración: Se acuerda asimismo que la representación de la sociedad, en todos los asuntos relacionados con el giro y tráfico de la misma sea desempeñada por un Consejo de Administración, quedando integrado de la siguiente forma:

- Presidente: Don José Montes La Rubia,
- Vicepresidente: Don Baldomero Moreno Mantecón
- Secretario: Don Miguel Pardo Ruiz
- Vocales: Don Luis García De Viguera y Don José María Sánchez Castillo Lodares.
- Consejero-Delegado: Don José María Sánchez Castillo Lodares.

## **B.- Modificaciones**

**a) Domicilio social**, por Escritura pública de fecha 14 de julio de 2005 otorgada ante el Notario de Sevilla, Don Juan-José Pedraza Ramírez, con número 2214 de su protocolo, se eleva a público el traslado del domicilio social desde su inicial enclave al nuevo domicilio sito en Av. Gran Capitán nº 21, 1º, 3.

**b) Capital social**, en relación al capital social un único cambio se ha producido, recogido en Escritura Pública de fecha 07 de noviembre de 2002, otorgada ante el Notario de Córdoba, Don Juan-José Pedraza Ramírez, con número 3952 de su protocolo, se eleva a público la AMPLIACION DE CAPITAL MEIDANTE COMPENSACION DE CREDITOS en la suma de QUINIENTOS UN MIL EUROS (501.000,00 EUROS). A resultas de la ampliación el capital social queda en QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL EUROS (531.000,00 EUROS)

La ampliación de capital se instrumentaliza con la creación de 16.700 participaciones sociales de treinta euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1.001 al 17.700, ambos inclusive.

Las participaciones sociales emitidas, son adjudicadas en pago de sus créditos contra la sociedad, a los siguientes socios:

La mercantil **MORENO, S.A.**, suscribe 8.016 participaciones sociales, números 1.001 a 9.016, ambos inclusive, por su valor nominal de DOSCIENTOS CUARENTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA EUROS (240.480 EUROS). Tras la ampliación la mercantil ostenta un total de 8.496 participaciones, teniendo en cuenta las 480 que suscribió a la fecha de constitución.

La mercantil **FORJACOR, S.L.**, suscribe 4.342 participaciones sociales, números 9.017 a 13.358, ambos inclusive, por su valor nominal de CIENTO TREINTA MIL DOSCIENTOS SESENTA EUROS (130.260 EUROS). Tras la ampliación la mercantil ostenta un total de 4.602 participaciones, teniendo en cuenta las 260 que suscribió a la fecha de constitución.

La mercantil **MARCOR PATRIMONIAL, S.L.**, suscribe 1.670 participaciones sociales, números 13.359 a 15.028, ambos inclusive, por su valor nominal de CINCUENTA MIL CIEN EUROS (50.100,00 EUROS). Tras la ampliación la mercantil ostenta un total de 1.770 participaciones, teniendo en cuenta las 100 que suscribió a la fecha de constitución.

La mercantil **FOMENTO INMOBILIARIO MALENO, S.L.**, suscribe 1.336 participaciones sociales, números 15.029 a 16.364, ambos inclusive, por su valor nominal de CUARENTA MIL OCHENTA EUROS (40.080,00 EUROS). Tras la ampliación la mercantil ostenta un total de 1.416 participaciones, teniendo en cuenta las 80 que suscribió a la fecha de constitución.

**DON MIGUEL PARDO RUIZ**, suscribe 1.336 participaciones sociales, números 16.365 a 17.700, ambos inclusive, por su valor nominal de CUARENTA MIL OCHENTA EUROS (40.080,00 EUROS). Tras la ampliación la mercantil ostenta un total de 1.416 participaciones, teniendo en cuenta las 80 que suscribió a la fecha de constitución.

La distribución del patrimonio tras la ampliación de capital queda según lo recogido en el siguiente gráfico.

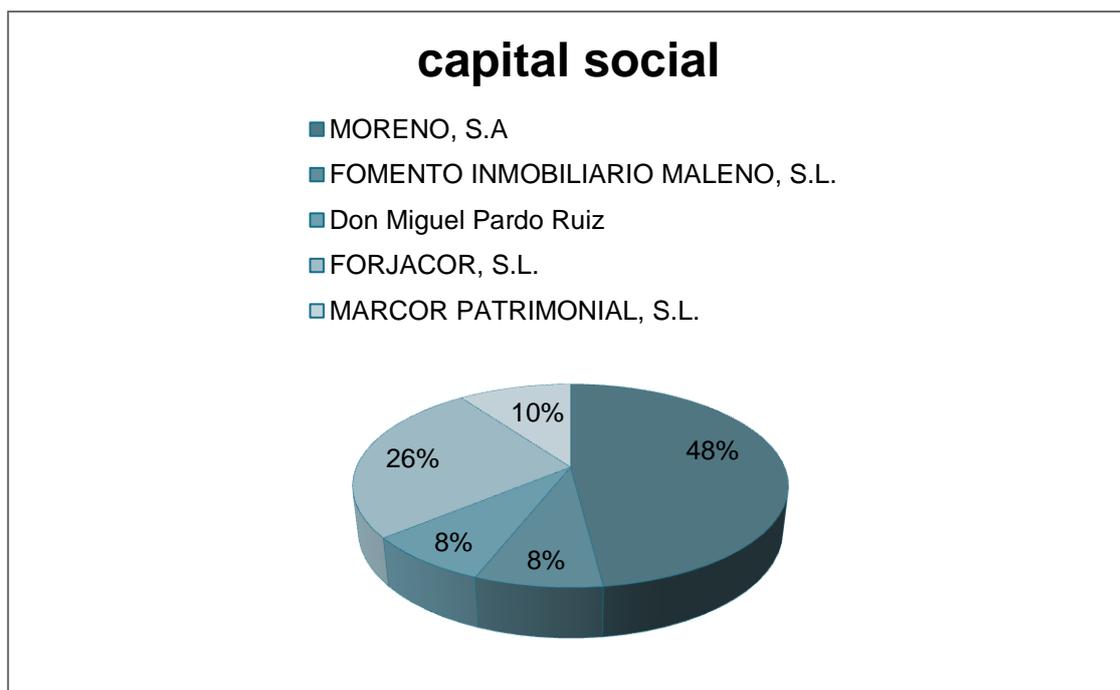


Gráfico 3.- Distribución del capital social tras la compraventa de 1977.

**c) Órgano de Administración**, los cambios en el órgano de administración se recogen en:

- Escritura pública de fecha 12 de marzo de 2003 otorgada ante el Notario de Sevilla, Don Juan-José Pedraza Ramírez, con número 834 de su protocolo, se acepta la renuncia de Don José María Sánchez Castillo Lodares, Consejero Delegado de la sociedad, y queda designado Administrador de la Compañía para cubrir la vacante producida por tal renuncia a Don Rafael Martínez-Cortiña Pont.
- Escritura pública de fecha 16 de febrero de 2004 otorgada ante el Notario de Sevilla, Don Juan-José Pedraza Ramírez, con número 377 de su protocolo, se acepta la renuncia de Don Rafael Martínez-Cortiña Pont, Consejero Delegado de la sociedad, y queda designado Administrador de la Compañía para cubrir la vacante producida por tal renuncia a Don Miguel Pardo Ruiz.
- Escritura pública de fecha 14 de julio de 2005 otorgada ante el Notario de Sevilla, Don Juan-José Pedraza Ramírez, con número 2214 de su protocolo, se acepta la renuncia de Don Rafael Martínez-Cortiña Pont, Consejero Delegado de la sociedad, y queda designado Administrador de la Compañía para cubrir la vacante producida por tal renuncia a Don Miguel Moreno Mantecón.
- Escritura pública de fecha 03 de agosto de 2010 otorgada ante el Notario de Córdoba, Don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, con número 2314 de su protocolo, se acepta la renuncia de Don José Montes La Rubia y Don Baldomero Moreno Mantecón, como presidente y vicepresidente del Consejo, y quedan designados para cubrir las vacantes producidas a Don Baldomero Moreno Mantecón y Don Luis García de Viguera, respectivamente.
- Escritura pública de fecha 29 de febrero de 2012 otorgada ante el Notario de Córdoba, Don José María Montero Pérez-Barquero, con número 533 de su protocolo, se acepta la renuncia de Don José Montes La Rubia como consejero de la concursada.
- Escritura pública de fecha 26 de julio de 2013 otorgada ante el Notario, Don Rafael Díaz-Vieito Pielagos, con número 1749 de su protocolo, se

acepta la renuncia de Don Miguel Moreno Mantecón, como consejero de la mercantil concursada, y queda el consejo de administración configurado de la siguiente forma:

- Presidente: Don Baldomero Moreno Mantecón.
- Secretario: Don Miguel Pardo Ruiz.
- Vocal: Don Luis García Viguera.

**d) Otros,**

- Por escritura pública de fecha 17 de noviembre de 2006 otorgada ante el Notario de Córdoba, Don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, con número 3569 de su protocolo, se acuerda conferir poder a favor de Doña Marina Montes Valentín.

## **1.2.- CIRCUNSTANCIAS ACTUALES**

**a) Objeto Social**, *“la sociedad tendrá por objeto:*

- c) La promoción, construcción, tenencia, arrendamiento y venta de edificaciones de todas clases, sea de uso residencial, comercial o industrial, por cuenta propia o de terceros.*
- d) La promoción y urbanización de toda clase de suelos y terrenos, bien sea para sí misma o para terceros.*

*Las actividades que integran el objeto social, podrán ser desarrolladas por la sociedad, total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo”.*

**b) Domicilio social**, sito en Córdoba, Av. Gran Capitán nº 21, 1º, 3.

**c) Capital Social**, a resultas de las diferentes transmisiones la composición del Capital Social quedaría de la siguiente forma:

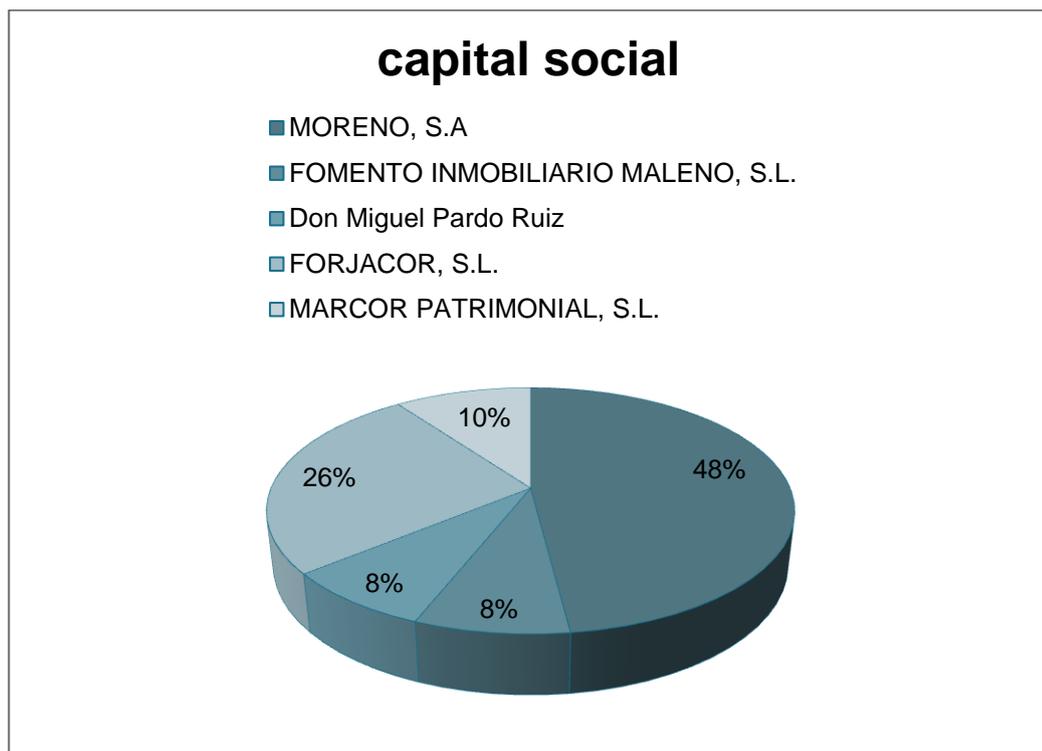


Gráfico 4.- Distribución del capital social en la actualidad.

d) **Órgano de Administración**, tras diversas modificaciones del órgano de administración, a la fecha el consejo de administración queda configurado según se detalla:

- Presidente: Don Baldomero Moreno Mantecón.
- Secretario: Don Miguel Pardo Ruiz.
- Vocal: Don Luis García Viguera.

c) **Poder**, consta poder conferido a favor de Doña Marina Montes Valentín, sin que hasta la fecha se tenga noticia de su revocación.

### **1.3 VERIFICACION EN EL REGISTRO MERCANTIL**

Lo expuesto queda reflejado en la Certificación del Registro Mercantil, que se adjunta como documento nº 7 a la solicitud de concurso, si bien y, a los efectos de que cualquier interesado tenga acceso a dicha información, transcribimos la información que se recoge en el Registro Mercantil.



## Información Mercantil

MIRAVAL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO SL

Fecha: 29/12/2013

[www.axesor.es](http://www.axesor.es)  
902 10 10 33

Oficina Madrid  
C/ Alcalá, 52, 2º derecha  
28014 Madrid

Servicios Centrales  
C/ Graham Bell, s/n, Edificio axesor  
18100 Armilla, Granada

Tabla de Contenidos

<a href="#">1. Datos identificativos</a>	3
<a href="#">2. Órganos Sociales</a>	5
<a href="#">3. Lista de Referencias en el Registro Mercantil</a>	6
<a href="#">4. Depósitos de cuentas</a>	7

## 1. Datos identificativos

**Denominación Social:** MIRAVAL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO SL

NIF: B14590269

Easy Number: 00003461133694

Forma jurídica: SOCIEDAD LIMITADA

Fecha de Constitución: 01/07/2001

Datos Registrales: Registro CORDOBA. Sección 8. Hoja 16733.

Última Publicación BORME: 26/12/2013 (Situación concursal.)

Capital suscrito: 531.000 €

Capital desembolsado: 531.000 €

Último Depósito de Cuentas Presentado: [2012 \(Presentado en Julio de 2013\)](#)

Localización: AV/ GRAN CAPITAN, 2113., 14080 CORDOBA

Tel: 957408869

Actividad: Promoción inmobiliaria

CNAE: 4110 - Promoción inmobiliaria

CNAE declarado (BALANCE): 6810 - Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia

Objeto social: PROMOCIÓN, CONSTRUCCION, TENENCIA, ARRENDAMIENTO Y VENTA DE EDIFICACIONES DE TODAS CLASES, SEAN DE USO RESIDENCIAL, COMERCIAL O INDUSTRIAL, POR CUENTA PROPIA O DE TERCEROS. PROMOCIÓN Y URBANIZACION DE TODA CLASE DE SUELOS Y TERRENOS, PARA SI MISMA O PARA TERCEROS

Fecha de publicación: 30/07/2001

## Resumen cronológico de Actos Mercantiles

 Muy Relevante
  Relevante

Entre paréntesis le indicamos el número de actos publicados

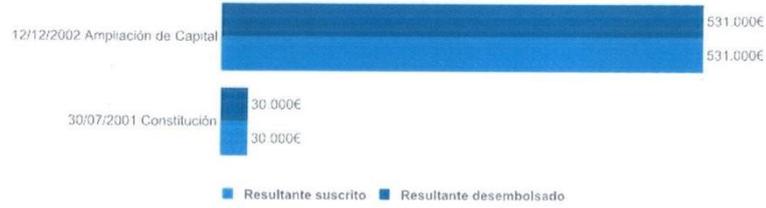
2013	2012	2011
<a href="#">Depósito de cuentas</a> (ejer. 2011, 2012)	<a href="#">Ceses / Dimisiones / Revocaciones</a> (1)	<a href="#">Depósito de cuentas</a> (ejer. 2010)
<a href="#">Nombramientos / Reelecciones</a> (1)		
<a href="#">Quiebra o Concurso</a> (4) 		
2010	2009	2007
<a href="#">Ceses / Dimisiones / Revocaciones</a> (1)	<a href="#">Depósito de cuentas</a> (ejer. 2006, 2007, 2008)	<a href="#">Nombramientos / Reelecciones</a> (1)
<a href="#">Depósito de cuentas</a> (ejer. 2009)		
<a href="#">Nombramientos / Reelecciones</a> (1)		
2006	2005	2004
<a href="#">Depósito de cuentas</a> (ejer. 2004, 2005)	<a href="#">Cambio en Domicilio Social</a> (1) 	<a href="#">Ceses / Dimisiones / Revocaciones</a> (1)
	<a href="#">Ceses / Dimisiones / Revocaciones</a> (1)	<a href="#">Depósito de cuentas</a> (ejer. 2003)
	<a href="#">Nombramientos / Reelecciones</a> (1)	<a href="#">Nombramientos / Reelecciones</a> (1)
2003	2002	2001
<a href="#">Ceses / Dimisiones / Revocaciones</a> (1)	<a href="#">Ampliación de Capital</a> (1) 	<a href="#">Constitución</a> (1)
<a href="#">Depósito de cuentas</a> (ejer. 2002)	<a href="#">Depósito de cuentas</a> (ejer. 2001)	<a href="#">Nombramientos / Reelecciones</a> (1)
<a href="#">Nombramientos / Reelecciones</a> (1)		

## Principales cambios históricos

Concepto	Publicación	Acto	Fecha
Domicilios Sociales Anteriores	C/ VIRGEN DE LAS ANGUSTIAS, 2., 14006 CORDOBA	<a href="#">Constitución</a>	<a href="#">30/07/2001</a>

MIRAVAL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO SL  
INFORMACIÓN MERCANTIL - 29/12/2013

## Evolución del capital social



Fecha de Inscripción	Tipo de Inscripción	Capital Suscrito	Capital Desembolsado	Resultante Suscrito	Resultante Desembolsado
<a href="#">12/12/2002</a>	<a href="#">Ampliación de Capital</a>	501.000,00 €	501.000,00 €	531.000,00 €	531.000,00 €
<a href="#">30/07/2001</a>	<a href="#">Constitución</a>	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €

**2. Órganos Sociales**

Sección que indica los cargos ejercidos por los Órganos y Apoderados de la sociedad consultada, tanto si están vigentes como si son históricos (fueron ya cesados)

Órganos Sociales Activos - Total: 2

Cargo Publicado	Nombre Órgano Social	Versiones publicadas	Fecha Acto	Cargos totales
ADMINISTRADOR CONCURSAL:	<a href="#">ARTÍCULO 27 LEY CONCURSAL SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL</a>	3	<a href="#">18/12/2013</a>	<a href="#">7</a>
	Versiones publicadas: ARTICULO 27 LEY CONCURSAL SOCIEDAD LIMITADA PROF, ARTICULO 27 LEY CONCURSAL SLP, ARTICULO 27 LEY CONCURSAL SOCIEDAD LIMITADA PROFES.			
APODERADO:	<a href="#">MARINA MONTES VALENTIN</a>	1	<a href="#">15/02/2007</a>	<a href="#">2</a>
	Versiones publicadas: MONTES VALENTIN MARINA.			

Órganos Sociales Históricos - Total: 8

### 3. Lista de Referencias en el Registro Mercantil

Todos los actos publicados en el Boletín Oficial del Registro Mercantil desde el 1 de febrero de 1.990, agrupados por año de publicación y ordenados de publicación más reciente a más antigua junto con los Datos Registrales y de Publicación.

Muy Relevante     Relevante

#### Ejercicio 2013

Fecha: 18/12/2013

#### Sección: Actos inscritos

Publicado por: MIRAVAL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO SL

Datos Registrales: Inscrita el 18/12/2013. Tomo: 1531 . Folio: 44, Sección: 8, Hoja: 16733 , Inscripción: 9

Datos Publicación: Publicada el 26/12/2013 en CORDOBA. Boletín: 246. Referencia: 550701

CONCURSO VOLUNTARIO. DECLARACIÓN

SITUACIÓN CONCURSAL.

PROCEDIMIENTO CONCURSAL 486/2013. FIRME: SI, FECHA DE RESOLUCIÓN 7/10/2013. AUTO DE DECLARACIÓN DE CONCURSO VOLUNTARIO. JUZGADO: 1 CORDOBA. JUEZ: FERNANDO CABALLERO GARCIA

SITUACIÓN CONCURSAL.

PROCEDIMIENTO CONCURSAL 486/2013. FECHA DE RESOLUCIÓN 7/10/2013. NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES. JUZGADO: 1 CORDOBA. JUEZ: FERNANDO CABALLERO GARCIA. ADMINISTRADOR CONCURSAL. FECHA 7/10/2013. ARTICULO 27 LEY CONCURSAL SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL

Fecha: 30/07/2013

Publicado por: MIRAVAL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO SL

#### Depósito de cuentas anuales

Año de depósito: 2.013

Año de ejercicio: 2.011

Año de ejercicio: 2.012

Mes de depósito: Julio

**4. Depósitos de cuentas**

Sección que muestra la relación de las Cuentas Anuales depositadas en el Registro Mercantil, indicando el ejercicio depositado y la fecha de presentación del depósito.

**Ejercicios presentados**

Ejercicio	Tipo de cuentas anuales	Modelo	Mes y año	Fecha de cierre
2012	Individuales	Abreviado07	Julio 2013	31/12/2012
2011	Individuales	Abreviado07	Julio 2013	31/12/2011
2010	Individuales	Abreviado07	<a href="#">Septiembre 2011</a>	31/12/2010
2009	Individuales	Abreviado07	<a href="#">Septiembre 2010</a>	31/12/2009
2008	Individuales	Abreviado07	<a href="#">Agosto 2009</a>	31/12/2008

La Sociedad quedará en vigilancia con el servicio "Alertas Activas" de forma gratuita. Las novedades le serán enviadas por e-mail.  
Informe realizado el día 29/12/2013 con los datos publicados en BORME desde su primer día de publicación (02/01/1990).  
La información referente a personas físicas únicamente hace referencia a su actividad empresarial o profesional y debe ser usada de modo exclusivo en el marco de la empresa a la que representan o prestan sus servicios.  
El cliente está de acuerdo en que la información suministrada por axesor tiene carácter orientativo y podrá ser un elemento más a tener en cuenta en la adopción de sus decisiones empresariales, pero no podrá tomar las mismas exclusivamente en base a ella y, de hacerlo, libera a axesor de toda la responsabilidad por la falta de adecuación.  
La información contenida en el presente Informe se suministra al cliente en base a una Licencia de Uso otorgada por axesor y regulada por unas Condiciones Generales de Contratación, publicadas en nuestra página web <http://www.axesor.es/xml2/pdf/condiciones.pdf>. El presente Informe es para uso exclusivamente interno y personal, no comercial, del cliente, y no podrá ser reproducido, publicado o redistribuido, parcial ni totalmente, sin la expresa autorización de axesor. El cliente será el único responsable de las consecuencias que se pudieran derivar de tales acciones, así como de la salvaguarda de la Información suministrada.  
Los datos publicados en el presente Informe se corresponden con la excepción establecida en el artículo 2.3. del Real Decreto 1720/2007, no obstante, en caso de que los mismos sean inexactos o no estén actualizados, el afectado podrá ejercitar sus derechos de rectificación, y cancelación mediante el envío de una comunicación a AXESOR CONOCER PARA DECIDIR S.A., con domicilio en Parque Empresarial San Isidro, c/ Graham Bell s/n Edif. Axesor, 18100 Armilla (Granada), o a través del correo electrónico [buzonclientes@axesor.es](mailto:buzonclientes@axesor.es), acreditando debidamente su identidad mediante copia de su Documento Nacional de Identidad y justificación sobre la rectificación que considere necesaria.  
Denos su opinión sobre este producto [informacionempresas@axesor.es](mailto:informacionempresas@axesor.es)

© 2013 AXESOR CONOCER PARA DECIDIR S.A. N.I.F. A18.413.302. Todos los derechos reservados.

## **1.4 GRUPO DE EMPRESAS**

De acuerdo con el Código de Comercio, artículos 42 a 49, existe un grupo cuando varias sociedades constituyen una unidad de decisión. Entre otros supuestos, se presume que existe unidad de decisión cuando, por cualquier medio, una o varias sociedades se hallan bajo una dirección única.

A este respecto, entendemos que MIRAVAL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO, S.L. no forma parte en sentido estricto de ningún grupo de sociedades, siendo conveniente destacar, que si bien la concursada no es participe de ningún órgano de administración los componentes del consejo de administración, Don Luis García de Viguera y Don Miguel Pardo Ruiz, según las averiguaciones llevadas a cabo en el Registro Mercantil (que aquí transcribimos), sí que forma parte de los órganos de administración de las siguientes mercantiles,

### **Don Luis García de Viguera**

#### **REGISTRO MERCANTIL DE SEVILLA**

##### **GARCIA DE VIGUERA LUIS (Administrador-Cargo)**

Seleccione la Sociedad de la que desea obtener información de la persona seleccionada como Representante Social, y pulse el botón Aceptar.

LISTADO DE SOCIEDADES EN LAS QUE FIGURA EL REPRESENTANTE SOCIAL

**Sociedades: 1 - 1**      **Total Sociedades: 1**

	<b>DENOMINACIÓN SOCIAL</b>	<b>CIF</b>
	HEALTH FIGUEROA CORDOBA SL	B91677625

#### **REGISTRO MERCANTIL DE GRANADA**

##### **GARCIA DE VIGUERA LUIS (Administrador-Cargo)**

Seleccione la Sociedad de la que desea obtener información de la persona seleccionada como Representante Social, y pulse el botón Aceptar.

LISTADO DE SOCIEDADES EN LAS QUE FIGURA EL REPRESENTANTE SOCIAL

**Sociedades: 1 - 1**      **Total Sociedades: 1**

	<b>DENOMINACIÓN SOCIAL</b>	<b>CIF</b>
	HEALTH ALSINA GRANADA SL	B91769109

#### **REGISTRO MERCANTIL DE CORDOBA**

##### **GARCIA VIGUERA LUIS (Administrador-Cargo)**

Seleccione la Sociedad de la que desea obtener información de la persona seleccionada como Representante Social, y pulse el botón Aceptar.

LISTADO DE SOCIEDADES EN LAS QUE FIGURA EL REPRESENTANTE SOCIAL

Sociedades: 1 - 6 Total Sociedades: 6

	DENOMINACIÓN SOCIAL	CIF
<input type="radio"/>	ESTUDIO GARCIA DE VIGUERA SLP	B14549992
<input type="radio"/>	WELCOME & OLE CORDOBA SL	B14569065
<input type="radio"/>	FOMENTO INMOBILIARIO MALENO SL	B14584684
<input type="radio"/>	PROMOCIONES SANTOÑA DEL SUR SL	B14742829
<input type="radio"/>	HEALTH ANDALUCIA SL	B14777775

### **Don Miguel Pardo Ruiz**

#### **REGISTRO MERCANTIL DE CORDOBA**

##### **PARDO RUIZ MIGUEL (Administrador-Cargo)**

Seleccione la Sociedad de la que desea obtener información de la persona seleccionada como Representante Social, y pulse el botón Aceptar.

LISTADO DE SOCIEDADES EN LAS QUE FIGURA EL REPRESENTANTE SOCIAL

Sociedades: 1 - 5 Total Sociedades: 5

	DENOMINACIÓN SOCIAL	CIF
<input type="radio"/>	MIGUEL PARDO ABOGADOS SL	B14677686
<input type="radio"/>	HIVERNIA SA	A14682314
<input type="radio"/>	MORENO SA	A14006480
<input type="radio"/>	AGROALIMENTARIA MUSA SL	B14941397

### **1.5 NEGOCIOS JURÍDICOS**

Los negocios jurídicos, vigentes a la fecha, suscritos por la concursada, que a esta administración le constan son los que se relacionan a continuación:

- Préstamos con garantía hipotecaria
- Compra-ventas
- Otros
- Cuentas corrientes

### Préstamos hipotecarios

a.- Crédito en cuenta corriente concedido por la entidad **BARCLAYS BANK, S.A.U.** a la concursada, en fecha 04 de noviembre de 2005, por importe de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS (5.800.000,00€), estando previsto el vencimiento de la misma para el 04 de noviembre de 2008.

En garantía del pago de la cuenta de crédito se constituyó hipoteca formalizada el 04 de noviembre de 2005, por importe de 5.800.000,00€ de principal, que grava las siguientes fincas:

- Finca nº 25.282, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Córdoba, al tomo 1133, libro 398, folio 46, propiedad de la concursada que responde de 2.485.880,00€ de principal.

- Finca nº 42.500, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Córdoba, al tomo 1.443, libro 708, folio 217, propiedad de MORENO, S.A. que responde de 3.314.120,00 de principal.

La referida hipoteca ha sufrido diferentes novaciones que a continuación relacionamos:

- Por escritura de novación de crédito de fecha 04 de noviembre de 2008 se amplió el plazo de vencimiento de crédito hasta el 04 de mayo de 2010 y el límite del crédito y la responsabilidad hipotecaria hasta el importe de 6.450.000,00€.
- Por escritura de novación de crédito de fecha 30 de julio de 2010 se amplió el plazo de vencimiento de crédito hasta el 04 de mayo de 2012 y se modificó el sistema de amortización y el tipo de interés aplicable.

El referido crédito se encuentra avalado por MORENO, S.A. con renuncia expresa de los beneficios de excusión, orden y división por escritura otorgada el 07 de noviembre de 2005, afianzamiento que se extendió a las sucesivas novaciones.

No obstante el referido afianzamiento, a la fecha no se encuentra vigente, toda vez que por escritura de liberación de garantía de fecha 30 de julio de 2013 se acordó entre MORENO, S.A. y BARCLAYS BANK, S.A.U.:

- Que la primera, en calidad de fiadora solidaria, entregaba a la fecha del otorgamiento la cantidad de 1.067.000,00€ en pago de parte de las cantidades adeudadas por la concursada.
- El banco liberaba a la primera de su condición de fiadora solidaria de la concursada en los términos pactados.

A la fecha de presentación de este informe el importe adeudado, según comunicación recibida, asciende a 5.996.329,72€.

b.- Préstamo con garantía hipotecaria nº 68156-203-150027-7-0000-07 concedido por la entidad **IBERCAJA BANCO, S.A.U.** a la concursada, en fecha 27 de diciembre de 2006, por importe de CIENTO SESENTA Y CINCO MIL EUROS (165.000,00€) estando previsto el vencimiento del mismo para el 31 de diciembre de 2021.

En garantía del pago del préstamo se constituyó hipoteca formalizada el 27 de diciembre de 2006, por importe de 165.000,00€ de principal, que grava la finca nº 62.937, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Córdoba, al tomo 1967, libro 1232, folio 36, propiedad de la concursada.

A la fecha de presentación de este informe el importe adeudado, según comunicación recibida, asciende a 115.427,73€.

### Compra-ventas

a.- Por escritura pública de fecha 06 de junio de 2013, otorgada ante el Ilustre Notario, Don Rafael Díaz-Vieito Pielagos, bajo nº 1234 de su protocolo, se eleva a público el contrato por el que la concursada vende a **ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A.** determinada finca.

El objeto de la compraventa es una parcela de terreno edificable sita en el Algibejo (parcela cinco del Plan Parcial 0-6 "Parque Azahara") a la que se le atribuye una edificabilidad de 2.312,17m<sup>2</sup>. La misma se encontraba inscrita en el Registro de la Propiedad nº 5 de Córdoba al tomo 1717, libro 803, folio 49, con número de finca 41.130, propiedad de la concursada, así como los proyectos, permisos, licencias y cualquier derecho de los que sea titular la parte vendedora.

El precio de la compraventa, impuestos indirectos no incluidos, ascendió a UN MILLON DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y DOS CENTIMOS (1.002.862,42 EUROS). El referido importe es retenido por la compradora, **ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A.**, con el consentimiento de la vendedora, para atender, hasta donde alcance, el saldo del préstamo garantizado con hipoteca inscrita sobre la finca a favor del BBVA que a la fecha de la firma ascendía a 1.689.534,45 EUROS.

Se acuerda asimismo que la compradora no asume la obligación personal ni real del préstamo que grava la finca, por lo que la vendedora continuará respondiendo de la totalidad del saldo que resulte pendiente tras aplicar el precio de compra al préstamo, sin que se produzca condonación o liberación alguna por parte del banco respecto a este saldo pendiente tras la aplicación del precio que, en consecuencia, continuará adeudando la vendedora.

Sin perjuicio de lo anterior, BBVA, consiente la liberación de la finca objeto de compra de toda obligación, comprometiéndose a otorgar escritura de cancelación de la hipoteca constituida a su favor.

### Otros

a.- En fecha 06 de febrero de 2008 la concursada suscribió con **DOÑA ANA MONTES VALENTIN** contrato de arras por el que esta última entrega a MIRAVAL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO, S.L., en concepto de arras penitenciales, con los efectos y alcances previstos en el art. 1454 del Código Civil, la cantidad de NUEVE MIL EUROS (9.000,00€) por la futura compraventa de la vivienda sita en el Portal 2, planta 5, letra D de la edificación que conformaba el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución Uno del Plan Especial de Reforma Interior SR 12, "Virgen de las Angustias", así como dos plazas de garaje y dos trasteros anexos a la vivienda.

A la fecha el proyecto no ha sido ejecutado, por lo que no se ha podido llevar a efecto la compraventa, existiendo un crédito a favor de DOÑA ANA MONTES VALENTIN por importe de 9.000,00€.

b.- En fecha 31 de diciembre de 2008 la concursada suscribió con **DON JOSE MARIA PEDROSA LOPEZ** contrato de arras por el que esta última entrega a MIRAVAL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO, S.L., en concepto de arras penitenciales, con los efectos y alcances previstos en el art. 1454 del Código Civil, la cantidad de DIECISEIS MIL QUINIENTOS VEINTISIETE EUROS CON OCHENTA Y TRES CENTIMOS (16.527,83€) por la futura compraventa de una plaza de garaje sita en el Portal 2, planta 5, letra D de la edificación que conformaba el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución Uno del Plan Especial de Reforma Interior SR 12, "Virgen de las Angustias".

A la fecha el proyecto no ha sido ejecutado, por lo que no se ha podido llevar a efecto la compraventa, existiendo un crédito a favor de DON JOSE MARIA PEDROSA LOPEZ por importe de 16.527,83€.

c.- En fecha 31 de diciembre de 2008 la concursada suscribió con **PROMOCIONES BRETONES, S.L.** contrato de arras por el que esta última entrega a MIRAVAL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO, S.L., en concepto de arras penitenciales, con los efectos y alcances previstos en el art. 1454 del Código Civil, la cantidad de UN MILLON QUINIENTOS TREINTA Y DOS MIL EUROS CON OCHENTA CENTIMOS (1.532.142,80€) por la futura compraventa de tres locales comerciales y cinco plazas de garaje de la edificación que conformaba el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución Uno del Plan Especial de Reforma Interior SR 12, "Virgen de las Angustias".

A la fecha el proyecto no ha sido ejecutado, por lo que no se ha podido llevar a efecto la compraventa, existiendo un crédito a favor de PROMOCIONES BRETONES, S.L. por importe de 1.532.142,80€.

d.- En fecha 09 de diciembre de 2008 la concursada suscribió con **DON FRANCISCO DE PAULA MARTIN GARCIA** contrato de arras por el que esta última entrega a MIRAVAL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO, S.L., en concepto de arras penitenciales, con los efectos y alcances previstos en el art. 1454 del Código Civil, la cantidad de SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTIMOS (6.827,59€) por la futura compraventa de las plazas de garaje nº 1014 y 1015 de la edificación que conformaba el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución Uno del Plan Especial de Reforma Interior SR 12, “Virgen de las Angustias”.

A la fecha el proyecto no ha sido ejecutado, por lo que no se ha podido llevar a efecto la compraventa, existiendo un crédito a favor de DON FRANCISCO DE PAULA MARTIN GARCIA por importe de 6.827,59€.

e.- En fecha 31 de diciembre de 2008 la concursada suscribió con **DON FRANCISCO DE PAULA MARTIN GARCIA** contrato de arras por el que esta última entrega a MIRAVAL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO, S.L., en concepto de arras penitenciales, con los efectos y alcances previstos en el art. 1454 del Código Civil, la cantidad de SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON OCHENTA CENTIMOS (7.759,80€) por la futura compraventa de las plazas de garaje nº 1083 y 1084 de la edificación que conformaba el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución Uno del Plan Especial de Reforma Interior SR 12, “Virgen de las Angustias”.

A la fecha el proyecto no ha sido ejecutado, por lo que no se ha podido llevar a efecto la compraventa, existiendo un crédito a favor de DON FRANCISCO DE PAULA MARTIN GARCIA por importe de 7.759,80€.

f.- En fecha 04 de marzo de 2008 la concursada suscribió con **DON JOSE ANTONIO FERNANDEZ GARCIA Y DOÑA ISABEL CARTON PASCUAL** contrato de arras por el que esta última entrega a MIRAVAL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO, S.L., en concepto de arras penitenciales, con los efectos y alcances previstos en el art. 1454 del Código Civil, la cantidad de SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (7.500,00€) por la futura compraventa de la vivienda sita en el Portal 4, planta 1, tipo A de la edificación que conformaba el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución Uno del Plan Especial de Reforma Interior SR 12, “Virgen de las Angustias”, así como una plaza de garaje y un trastero anexos a la vivienda.

A la fecha el proyecto no ha sido ejecutado, por lo que no se ha podido llevar a efecto la compraventa, existiendo un crédito a favor de DON JOSE ANTONIO FERNANDEZ GARCIA Y DOÑA ISABEL CARTON PASCUAL por importe de 7.500,00€.

g.- En fecha 31 de diciembre de 2008 la concursada suscribió con **DON MANUEL UCLES BERMUDO Y DOÑA MARIA DEL PILAR MARTIN SANTOS** contrato de arras por el que esta última entrega a MIRAVAL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO, S.L., en concepto de arras penitenciales, con los efectos y alcances previstos en el art. 1454 del Código Civil, la cantidad de SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y CUATRO (6.986,84€) por la futura compraventa de la plaza de garaje nº 2027 de la edificación que conformaba el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución Uno del Plan Especial de Reforma Interior SR 12, "Virgen de las Angustias".

A la fecha el proyecto no ha sido ejecutado, por lo que no se ha podido llevar a efecto la compraventa, existiendo un crédito a favor de DON MANUEL UCLES BERMUDO Y DOÑA MARIA DEL PILAR MARTIN SANTOS por importe de 7.500,00€.

#### Cuentas Corrientes

a.- Contrato de Cuenta Corriente nº 2085-8156-34-0330038822, suscrito entre la concursada e **IBERCAJA BANCO, S.A.U.**

A fecha de cierre de este informe el saldo en cuenta asciende a -766,03 Euros.

b.- Contrato de Cuenta Corriente nº 0128-0740-61-0100066601, suscrito entre la concursada y **BANKINTER.**

A fecha de cierre de este informe el saldo en cuenta asciende a 79.628,11 Euros.

### **1.6 PROCEDIMIENTOS JUDICIALES Y OTROS**

El único procedimiento que a esta administración le consta se encuentra incurso la concursada es el que se tramita con número de:

- **Autos de Ejecución de Títulos Judiciales 1740/2012** seguido en el Juzgado de Primera Instancia nº 10 de Córdoba a instancias de **DOÑA ANDREA MAQUEDA ESTEPA, DON CRISTIAN TENA GALVEZ Y DON FRANCISCO ALCANTARA ALVAREZ.**
- Cantidades reclamadas: 6.156,89€ por costas e intereses del procedimiento principal.
- Personas demandadas: Únicamente la concursada.
- Estado que nos consta a la fecha del cierre del informe: Por Decreto de 12 de noviembre de 2013 se ha acordado la suspensión de las actuaciones a resultas de la declaración de concurso.

## 2.- HISTORIA ECONOMICA

### **Análisis del Sector.**

#### **Evolución reciente de la economía española**

España sigue inmersa en el periodo de crisis financiera que comenzó en el verano del año 2007. Frente a la incertidumbre en el éxito de planes de consolidación fiscal sólidos y creíbles a medio plazo, los mercados de deuda soberana siguen planteando riesgos para la recuperación, aunque la presión está aminorando en comparación con la sufrida hace un año. A eso también le influyen otras fuerzas, tales como la debilidad de los mercados inmobiliarios, la disminución del estímulo fiscal y el elevado nivel de desempleo.

El último Boletín Económico de octubre de 2013 del Banco de España afirma que durante el tercer trimestre, la economía española prolongó la mejoría gradual que se viene observando desde principios de año, en un entorno caracterizado por un cierto alivio en las tensiones financieras y una mejora de la confianza. Las estimaciones realizadas a partir de la información coyuntural disponible apuntan a que, en el período de julio-septiembre, el PIB pasó a crecer un 0,1 %, en tasa intertrimestral, tras nueve trimestres consecutivos de descensos. Por el lado del gasto, la demanda interna habría registrado un retroceso similar al del trimestre anterior (del 0,3 % en tasa intertrimestral) y la demanda exterior neta habría elevado su aportación al producto, con una contribución de 0,4 puntos porcentuales (pp).

El empleo moderó sustancialmente su ritmo de descenso en este período, estimándose una leve reducción intertrimestral del 0,1 % (-3,1 % en tasa interanual), lo que, de confirmarse, representaría la tasa menos desfavorable desde el inicio de la crisis. A su vez, habría proseguido el proceso de contención salarial, lo que, unido al comportamiento de la productividad, para la que se prevé una cierta desaceleración, hasta el 2 % en tasa interanual, permitiría anotar descensos adicionales de los costes laborales por unidad de producto. También la inflación acusó, más allá de lo que cabía esperar, una notable ralentización a lo largo de trimestre, que alcanzó particular intensidad en el mes de septiembre y se situó en el 0,3 % (frente al 1,5 % de agosto).

La traslación de esta mejoría a las condiciones de financiación del sector privado no financiero está siendo, no obstante, limitada, tal y como muestran los tipos de interés del crédito concedido a familias y empresas, que apenas variaron a lo largo del trimestre y permanecen en niveles muy elevados para el tono expansivo de la política monetaria. En todo caso, la mejora del entorno exterior, al hilo de la recuperación de la zona del euro, y la consolidación del tono positivo de los indicadores de confianza en los meses estivales contribuyeron positivamente al sostenimiento de algunos componentes del gasto, estimándose, en particular, una progresiva estabilización del consumo de los hogares y una prolongación del avance de la inversión en equipo.

Se estima un pequeño avance del consumo de los hogares en el tercer trimestre, en un entorno en el que la ocupación tuvo un comportamiento algo menos contractivo, que podría haber contribuido a aminorar el ritmo de descenso de la renta disponible. La notable desaceleración de la inflación a lo largo del verano habría apoyado la mejora relativa de la capacidad de compra de los hogares en términos reales. Con todo, el bajo nivel de renta, las todavía desfavorables perspectivas del mercado laboral y el elevado endeudamiento de las familias no permiten prever una recuperación sensible del consumo a corto plazo.

Por su parte, se estima una reducción de la inversión residencial a un ritmo similar al del primer semestre, en un contexto en el que la demanda de viviendas mantuvo en conjunto una tónica de marcada debilidad, a pesar del notable repunte de las compras de inmuebles por no residentes. El tono estricto de las condiciones y el esfuerzo financieros que requiere la compra de vivienda para un hogar tipo continúa pesando de forma importante en las decisiones de inversión residencial. Por el lado de la oferta, la existencia de un stock elevado de viviendas sin vender dificulta la recuperación de la construcción de obra nueva. Por otra parte, la financiación concedida a las familias se redujo a una tasa interanual del 3,9 % en agosto, algo menos que en el trimestre anterior (-4,3 % en junio), interrumpiendo la pauta seguida en la primera mitad del ejercicio. Esta evolución de los pasivos de los hogares fue compatible con un nuevo descenso de su ratio de endeudamiento sobre la renta bruta disponible.

A su vez, la inversión empresarial prolongó la mejora observada desde principios de año, sustentada en la incipiente recuperación de la inversión en equipo, para la que se estima un leve crecimiento por tercer trimestre consecutivo. Los avances en la confianza y el aumento de la cartera de pedidos que acompaña el buen tono de las exportaciones están activando este componente del gasto interno. El resto de la inversión privada, que básicamente se dirige a la ejecución de proyectos de construcción no residencial, continuó mostrando registros negativos. El crédito a las sociedades no financieras se contrajo a una tasa similar a la del trimestre precedente (-9,5 % en tasa interanual), aunque se observó un cierto aumento en la captación de fondos mediante la emisión de valores de renta fija. El sector de sociedades no financieras habría reducido también su ratio de endeudamiento.

### **Evolución del sector de Promociones inmobiliarias.**

A la vista de que la actividad principal de la concursada la constituye la **COMPRAVENTA DE INMUEBLES Y EL DESARROLLO DE PROGRAMAS URBANISTICOS DE TRANSFORMACIÓN JURIDICA Y FÍSICA DEL SUELO**, podemos establecer que la misma se encuentra dentro del sector económico de "**Construcción de edificios**" (División 41 de la CNAE-2009), y, más concretamente, incluido en los siguientes subsectores "**Promoción inmobiliaria**" (Clase 411, CNAE-2009) y "**Construcción de edificios**" (Clase 412, CNAE-2009).

Con el fin de enmarcar debidamente la situación precedente a la actual, hemos de exponer que desde la mitad de la década de los años noventa han tenido lugar importantes incrementos en los niveles de precios de la vivienda en la mayor parte de los países desarrollados, que ha coincidido con los tipos de interés más bajos de los últimos cincuenta años y condiciones de financiación beneficiosas en cuanto a plazo y relación préstamo/valor. Los altos precios inmobiliarios han impulsado el crecimiento de los sectores relacionados con el mercado de la construcción, que a su vez se ha apoyado en el mayor gasto en vivienda y en el consumo familiar. El crecimiento citado ha estado acompañado por un fuerte aumento de los niveles de endeudamiento familiar.

Durante los nueve años transcurridos entre 1998 y 2006 el número de viviendas iniciadas en España ha sido de 5,4 millones, equivalentes a una media anual de 60.000 nuevas viviendas. El aumento acumulado de los precios de la vivienda fue del 173,2% con una media anual del 11,8% mientras que el crecimiento de los alquileres ha descendido al 42,2%, en el mismo periodo del tiempo, con un 4% de media anual.

Durante el largo periodo de auge inmobiliario y de la economía española, comprendido entre 1998 y 2006, la construcción ha explicado casi la cuarta parte del crecimiento de dicha economía. El PIB de la economía española aumento un 4% durante los tres primeros trimestres del 2007 respecto al mismo periodo del año precedente. Este crecimiento se desaceleró en el cuarto trimestre. Los menores aumentos de valor añadido y del empleo en la construcción fueron desencadenantes de la desaceleración citada en la segunda mitad del año.

Sin embargo, la crisis financiera internacional, originada por los créditos subprime tras la quiebra de Lehman Brothers en 2007, y la particular burbuja inmobiliaria incubada durante años anteriores en España, ha provocado una severa corrección en el mercado inmobiliario español. En el gráfico siguiente se puede observar la evolución en la construcción de viviendas desde 2000 hasta junio de 2013:

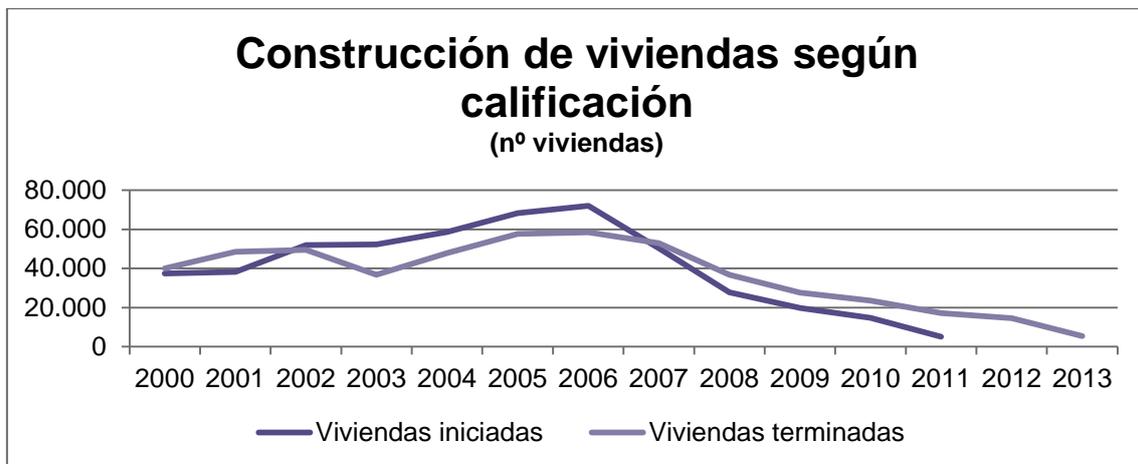


Gráfico 5.- Construcción de vivienda.

Según se desprende de los datos expuestos:

- Las viviendas iniciadas pasaron de un máximo de 71.948 unidades a finales de 2006 a un valor mínimo de 5.009 unidades a finales de 2011 (fecha con los últimos valores en el INE), lo que equivale a una caída del 93,00% para dicho periodo.
- En el caso de las viviendas terminadas, éstas pasaron de un máximo de 58.446 unidades a finales de 2006 a un valor mínimo de 5.372 unidades a junio de 2013, lo cual refleja una caída del 90,80%.
- Se observa que las viviendas terminadas tiene un descenso apreciable en 2003 con un mínimo de 36.810, aunque se recupera en el periodo 2003-2006, año a partir del cual va bajando de manera sostenida hasta el mencionado valor mínimo.
- De igual forma se observa en la obra iniciada un estancamiento en 2003 con un incremento casi imperceptible de apenas 2.000 viviendas sobre el año anterior. A partir de 2003 se percibe un crecimiento muy plano hasta alcanzar su máximo en 2006, año a partir del cual también se produce una caída abrupta hasta su nivel mínimo.
- Existe un hecho importante de observar consistente en que en 2007 se inicia menor número de viviendas que las realmente finalizadas en dicho año, lo que refleja que el sector apreció en dicho ejercicio el adelanto de la crisis que se estaba produciendo.

Según los datos aportados por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España en su informe Estadística Registral Inmobiliaria, en el cuarto trimestre de 2012 se han registrado 78.281 compraventas de vivienda, 4.954 menos que en el tercer trimestre, dando lugar a un descenso intertrimestral del - 5,95%. Estos resultados se sitúan próximos a los mínimos de la serie histórica (75.649 en el cuarto trimestre de 2011), por lo que el esperado "efecto anticipo" como consecuencia de las modificaciones fiscales no se ha producido, manteniendo el bajo ritmo de actividad inmobiliaria que ha caracterizado al año 2012, que ha cerrado con un total de 330.750 compraventas de vivienda registradas, un - 10,66% por debajo de 2011.

La distinción entre vivienda nueva y usada no aporta interpretaciones distintas al total general, con descensos intertrimestrales en ambos casos, del - 7,43% y - 4,47%, respectivamente. Concretamente se han registrado 38.572 compraventas de vivienda nueva, 3.904 menos que el pasado trimestre, y 39.709 compraventas de vivienda usada, 1.860 menos que el tercer trimestre.

En principio todo parece indicar una continuidad en el ritmo bajista ya que a pesar del buen comportamiento de factores clásicos de demanda de vivienda (descenso de precios, bajos tipos de interés, buenos indicadores de accesibilidad...), las variables macroeconómicas están condicionando en

mayor grado la evolución del propio mercado inmobiliario. La situación económica previsiblemente mantendrá su tendencia a corto plazo, caracterizada por un elevado nivel de desempleo y limitaciones de acceso al crédito, por lo que el constante descenso de compraventas de vivienda se mantendrá durante los próximos trimestres, pudiendo llegar a niveles anuales próximos a las 300.000 compraventas.

El endeudamiento hipotecario ha mantenido la intensidad descendente de los últimos trimestres, situándose en los 1.157 €/m<sup>2</sup>, un - 3,74% inferior al tercer trimestre. Esta cuantía supone el nivel más bajo de los últimos diez años, con cuantías similares a las de comienzos de 2004.

Las variables tradicionales de mercado inmobiliario por el lado de la oferta y, fundamentalmente, la demanda juegan un papel secundario en el dinamismo del propio mercado, debiendo recurrir al comportamiento de las variables macroeconómicas para entender lo que está ocurriendo. En un escenario de incertidumbre económica, laboral y financiera resulta difícil tomar decisiones relevantes para una economía familiar, como es la compra de una vivienda. Todo ello, unido al elevado nivel de desempleo y la escasez de crédito hipotecario, genera un mercado limitado a un porcentaje muy reducido de la población. Las 300.000 compraventas de vivienda anuales a las que va dirigido el mercado constatan esta realidad.

Al margen de la situación macroeconómica, las variables más relevantes del mercado inmobiliario muestran una situación muy favorable desde el punto de vista de la demanda. Los precios están atravesando el periodo de mayor intensidad en su ritmo descendente, acumulando descensos significativos. La oferta es amplísima, otorgando un significativo grado de capacidad negociadora al demandante. Los indicadores de accesibilidad están en sus mínimos históricos, muy cerca de descender del 30% de cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial personal.

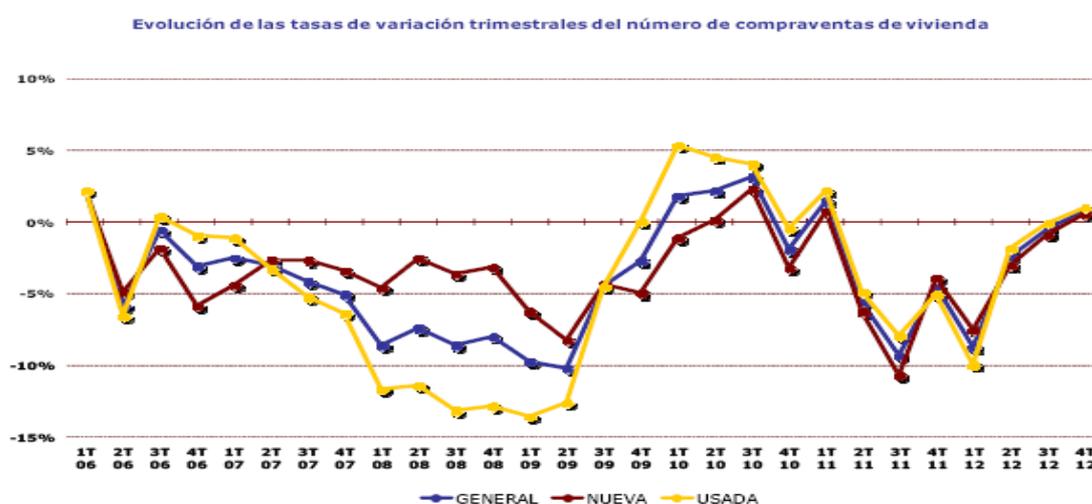


Gráfico 6.- Evolución de la tasa de variación trimestrales del número de compraventa de viviendas.

A continuación se muestra un gráfico en el que aparece la evolución seguida por las hipotecas urbanas registradas para el periodo 2003-2010:

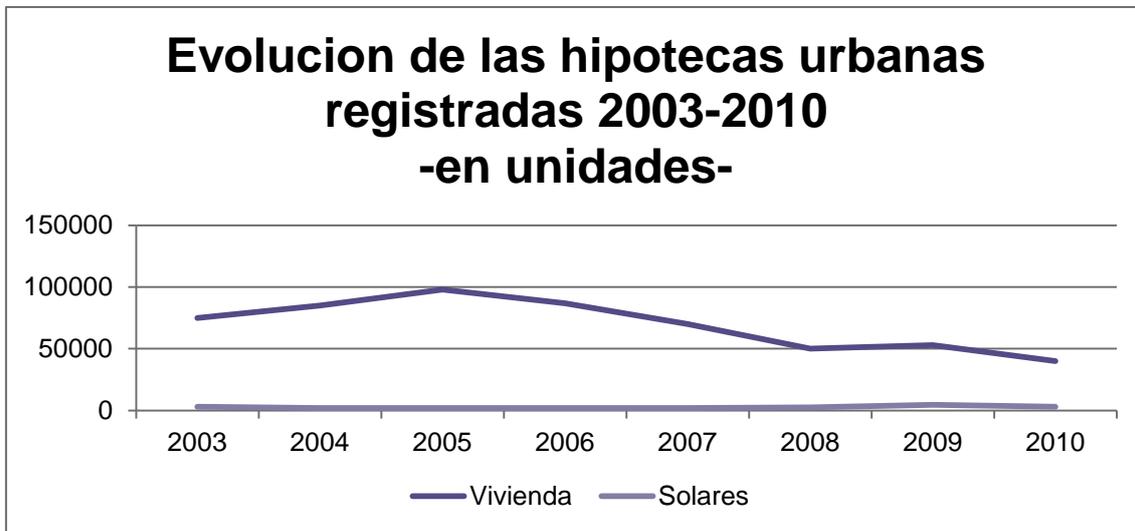


Gráfico 7.- Evolución de las hipotecas urbanas periodo 2003-2010.

Según los datos expuestos:

- El número de hipotecas registradas mantuvo una tendencia creciente desde el ejercicio 2003 al 2005, pasado de 72.950 hipotecas a 100.765 hipotecas, respectivamente.
- A partir de 2005, se inició una tendencia decreciente hasta alcanzar en 2008 las 51.965 unidades, lo que equivalió una caída del 44.7%
- En el ejercicio 2009, sin embargo, comienza a revertirse esta situación incrementándose en un 7.2% alcanzando el número de hipotecas las 55.690 unidades.
- En 2010 decreció en un 25.1% llegando a las 41.686 unidades.

Si incluimos las fincas rústicas y urbanas con los datos más actualizados ofrecidos por el INE, la tendencia bajista es palpable.

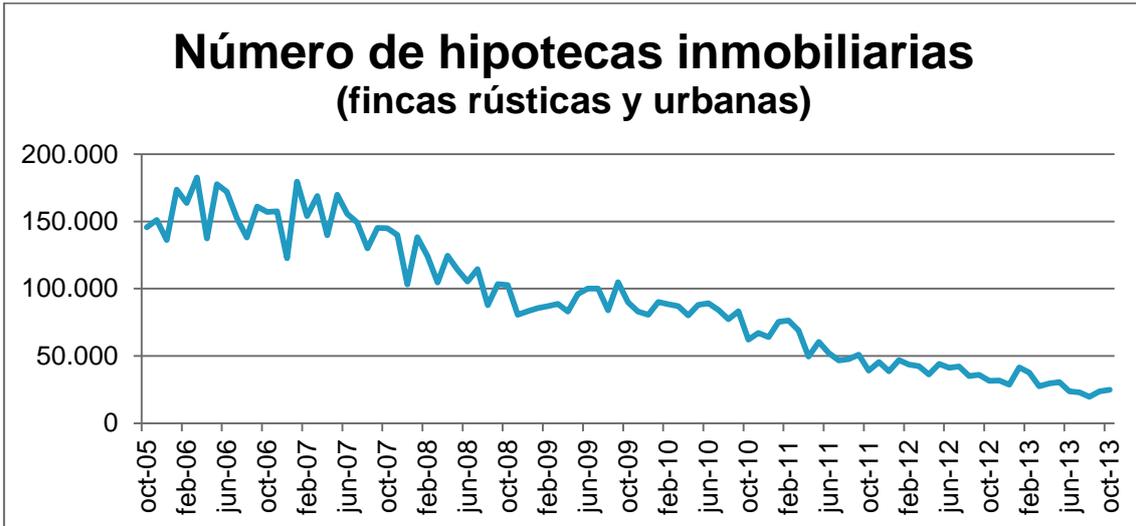


Gráfico 8.- Número de hipotecas inmobiliarias.

El descenso del precio de la vivienda y las restricciones de crédito por parte de las entidades financieras sigue arrastrando a la baja al endeudamiento hipotecario. En el cuarto trimestre del año el endeudamiento hipotecario se ha situado en los 1.157 €/m<sup>2</sup>, descendiendo un - 3,74% con respecto al tercer trimestre. Estos resultados suponen el nivel mínimo de la serie histórica de resultados trimestrales, es decir, los niveles de endeudamiento hipotecario más bajos de los últimos diez años. La tasa de variación trimestral desestacionalizada proporciona un descenso todavía más intenso, concretamente del - 4,02%, dando lugar a nueve trimestres consecutivos de descensos.

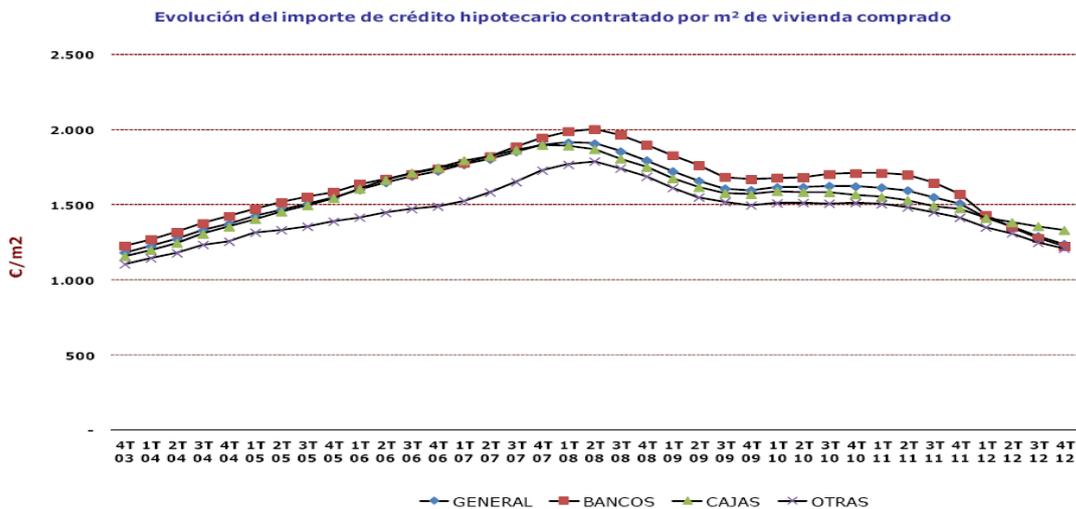


Gráfico 9.- Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado.

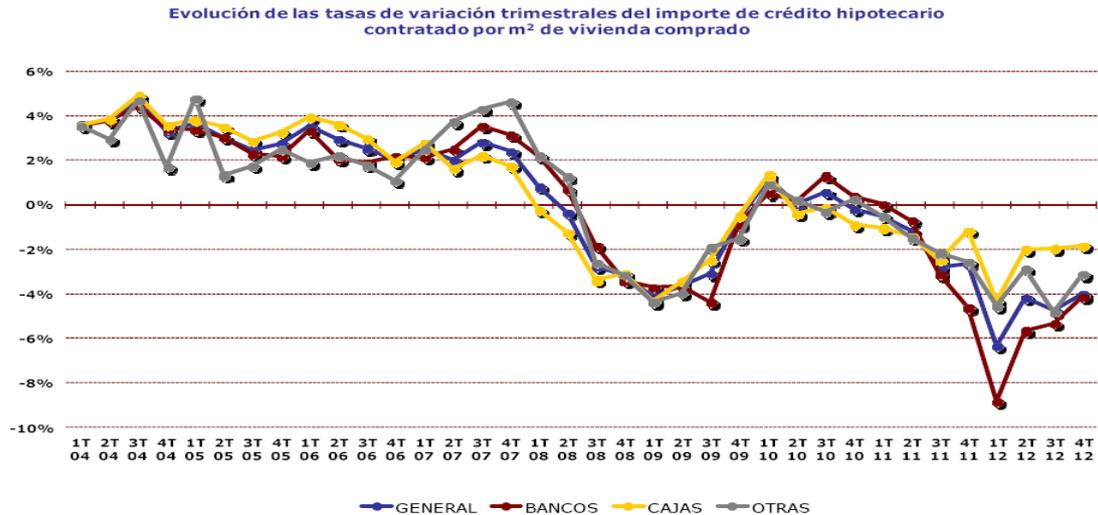


Gráfico 10.- Evolución de la tasa de variación trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado.

En líneas generales, se producen retrocesos en las ventas de vivienda y disminución en el número de hipotecas registradas, que son algunos de los elementos básicos de la evolución de demanda de vivienda en el periodo analizado.

Durante los próximos trimestres previsiblemente continuará descendiendo el endeudamiento hipotecario como consecuencia del intenso ritmo bajista del precio de la vivienda y la escasez de crédito hipotecario.

A continuación se presentan los gráficos correspondientes a la evolución del precio de la vivienda nueva, por trimestre, desde el primer trimestre de 2007 hasta el primer trimestre de 2013, según el IPV (Índice de Precios de Vivienda), al cual se le ha añadido una línea de tendencia basada en medias móviles de cuatro periodos, al objeto de observar su evolución anual.

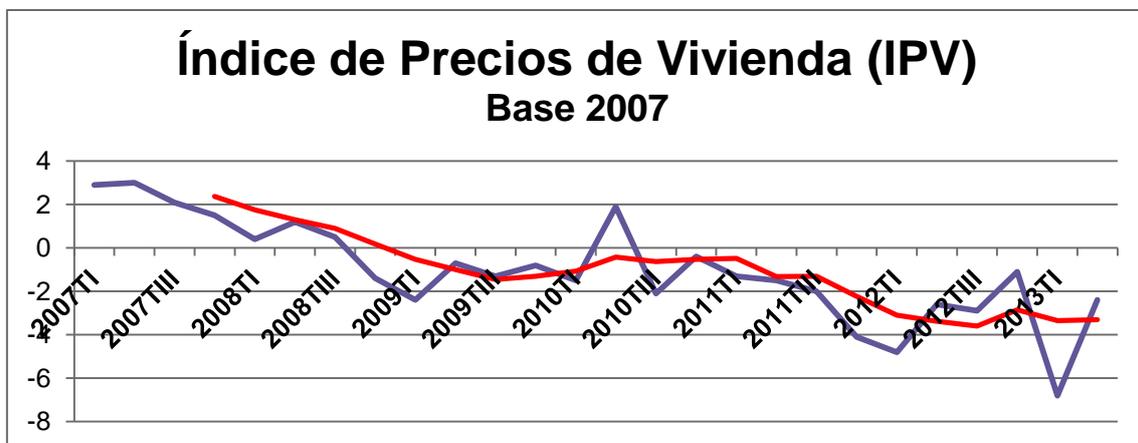


Gráfico 11.- Índice de precios de vivienda.

Asimismo podemos incluir los datos sobre la evolución de los precios por metro cuadrado de la vivienda libre desde 2000 hasta el primer trimestre de 2013.

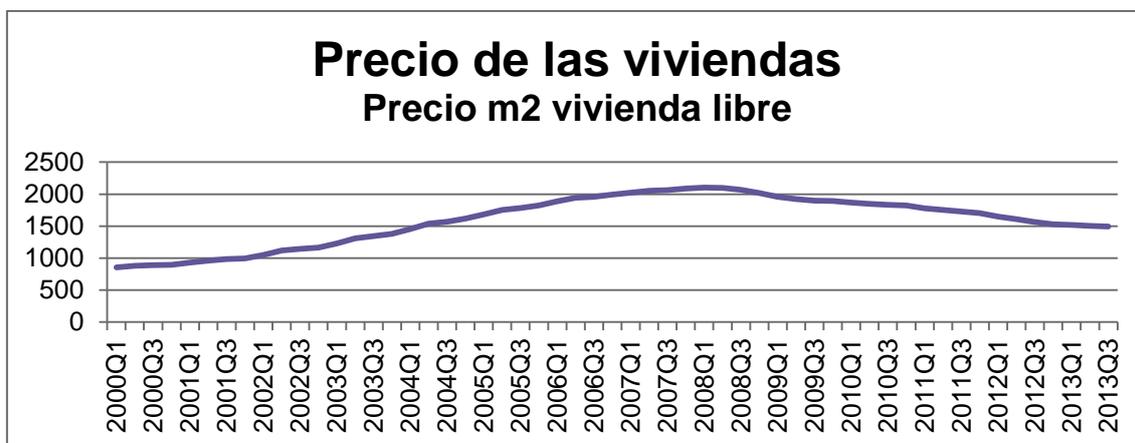


Gráfico 12.- Precio de las viviendas.

De los gráficos anteriores se observa que:

- El precio de la vivienda está tendiendo hacia su punto de equilibrio, continuando su ajuste, a un ritmo descendente constante.
- Desde finales de 2012 se percibe una cierta desaceleración en la caída, con valores relativamente estables.
- Según la serie histórica de esta estadística, el precio medio por metro cuadrado alcanza su máximo en el último trimestre de 2008, situándose en 2.085,50 euros por metro cuadrado, frente a los 1.495,3 euros de media en el primer trimestre de 2013, es decir, el precio medio de la vivienda ha descendido un 28,30% entre estos años.

Dada la situación actual, las entidades financieras se han convertido en las principales propietarias de activos inmobiliarios. En las inversiones relacionadas con el sector de la construcción y promoción inmobiliaria, al tratarse de créditos garantizados con activos reales, una herramienta habitual es la adjudicación de activos, las daciones en pago y las compras. Son los activos que pasan a ser propiedad de las entidades, bien como resultado de procesos judiciales de ejecución de la deuda –denominadas adjudicaciones– bien como resultado de procesos convencionales de liquidación de la deuda entre el deudor y la entidad de crédito- daciones- o bien como compras.

El siguiente gráfico realizado con fuentes de datos del Banco de España, Registradores de la Propiedad e INE, revela la evolución a día de hoy de los créditos hipotecarios y su permanente descenso, tanto en volumen total, como en número de hipotecas concedidas.

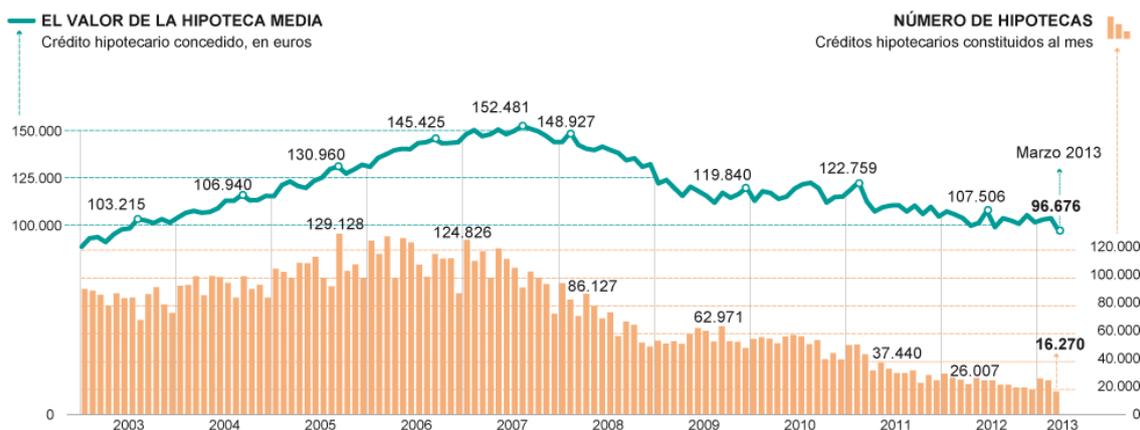


Gráfico 13.- Evolución de los créditos hipotecarios.

## 2.2.- ANALISIS ECONOMICO-FINANCIERO

En primer lugar, mostraremos las Cuentas Anuales presentadas por la mercantil en el Registro Mercantil correspondientes a los tres ejercicios anteriores al de presentación de la solicitud de concurso voluntario: 2010, 2011 y 2012.

Las Cuentas de Pérdidas y Ganancias de dichos periodos son las siguientes:

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE PYMES	2.010	2.011	2.012
1 Importe neto de la cifra de negocios			6.636.584,98
2 Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	1.163.558,30		-12.662.577,51
3 Trabajos realizados por la empresa para su activo			
4 Aprovisionamientos	-13.625,29	462.223,16	
5 Otros ingresos de explotación		3.571,60	
6 Gastos de personal	-57.058,02	-39.636,32	
7 Otros gastos de explotación	-246.428,56	-83.173,87	-40.765,53
8 Amortización del inmovilizado	-11.111,67	-7.931,75	-4.934,64
9 Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras			
10 Excesos de provisiones			
11 Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado			
12 Otros resultados	14.068,85	458,35	1.630.351,31
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12)</b>	<b>849.403,61</b>	<b>335.511,17</b>	<b>-4.441.341,39</b>
13 Ingresos financieros	5.320,10	5.158,79	2.013,83
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero			
b) Otros ingresos financieros	5.320,10	5.158,79	2.013,83
14 Gastos financieros	-927.257,75	-462.223,17	-5.594,58
15 Variación de valor razonable en instrumentos financieros			
16 Diferencias de cambio			
17 Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros			
18 Otros ingresos y gastos de carácter financiero	0,00	0,00	0,00
a) Incorporación al activo de gastos financieros			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores			
c) Resto de ingresos y gastos			
<b>B) RESULTADO FINANCIERO (13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)</b>	<b>-921.937,65</b>	<b>-457.064,38</b>	<b>-3.580,75</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)</b>	<b>-72.534,04</b>	<b>-121.553,21</b>	<b>-4.444.922,14</b>
19 Impuestos sobre beneficios			
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)</b>	<b>-72.534,04</b>	<b>-121.553,21</b>	<b>-4.444.922,14</b>

Tabla 1.- Cuentas de Pérdidas y Ganancias

En una primera aproximación sobre la **cifra de negocio** podemos observar que solo existen volumen de negocio en el ejercicio 2012 por 6.636.584,98€, que refleja una venta a Caja Rural que coincide con lo indicado en la memoria económica sobre acuerdos puntuales con Caja Rural de Córdoba sobre la gestión de activos. Asimismo, y siempre dentro del concepto de ingresos operativos, en la memoria económica se menciona la resolución de los contratos de compraventa concertados del Proyecto de los terrenos de “Virgen de las Angustias”, que están recogidas en la partida de “Otros resultados” por un importe de 1.630.351,31€ y que, asimismo, va en correlación con lo registrado en la cuenta de Variación de existencias por importe de -12.662.577,51€ que analizaremos a continuación. Por tanto, la evolución de los ingresos operativos considerados en su globalidad refleja la paralización de la actividad de venta ordinaria de la mercantil en el periodo de estudio, salvo operaciones no ordinarias que resultan insuficientes para la generación de efectivo con el que mantener la actividad.

El **Resultados de Explotación** de los dos primeros ejercicios son positivos, aunque ya se puede entrever que hubiesen sido otros mucho más elevados si se hubieran desarrollado los proyectos previstos. El año 2012 presenta, sin embargo, unas pérdidas absolutamente desproporcionadas y prácticamente irrecuperables, dada la situación de inmovilización de la financiación aducida en la memoria de su solicitud que más adelante analizaremos con detenimiento.

En cuanto a los **Resultados de los Ejercicios**, se advierte una evolución peor que la mencionada en el párrafo anterior puesto que hay que añadir los gastos financieros, que son muy elevados en 2010 y en 2011 (aunque de menor cuantía) y provocan unas pérdidas generadas en todos los ejercicios de la serie de estudio.

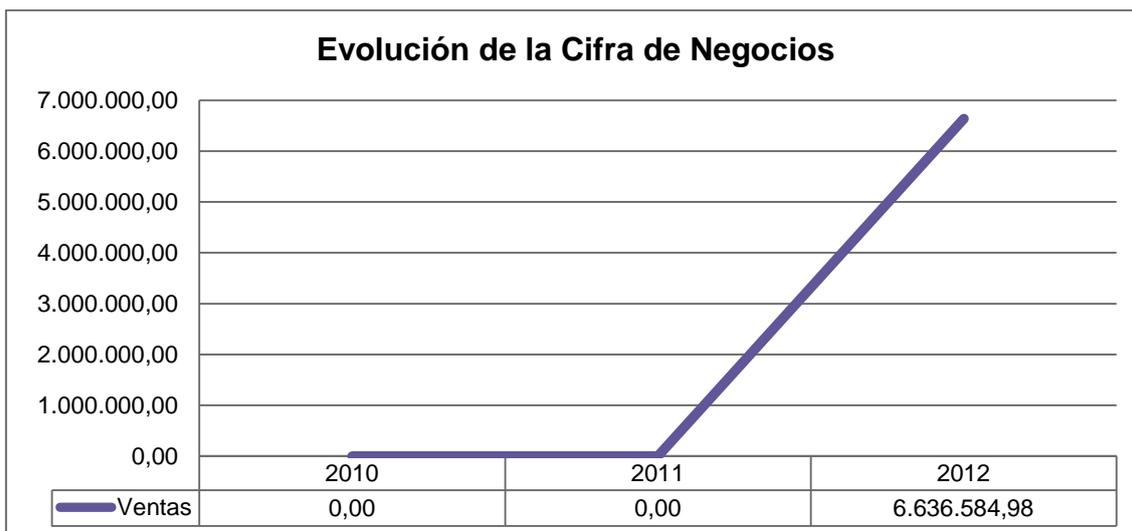


Gráfico 14.- Evolución de la cifra de negocios.

La partida de **variación de existencias**, ya analizada previamente en el apartado referente a ingresos operativos, refleja una actualización de 1.163.558,30€ en 2010 y una baja de existencias (suelo y construcciones, en nuestro caso) muy considerable de -12.662.577,51€ en 2012, que se explica con las resoluciones de contratos de compraventa realizados en dicho ejercicio, ya mencionados “ut supra”.



Gráfico 15.- Evolución de la variación de existencias.

Asimismo, podemos advertir la extraña evolución de la **partida de gastos de Aprovisionamientos**, que presenta valores casi nulos o nulos en los ejercicios 2010 y 2012, mientras que en 2011 existe una partida negativa muy relevante de -462.223,16€, que será analizada en la sección del informe referente al estado de la contabilidad.



Gráfico 16.- Evolución de los aprovisionamientos.

La partida de de **Gastos de Personal** tiene una evolución acorde con lo expuesto en la memoria y en las Cuentas Anuales, puesto que declara la concursada que ha tenido contratado personal solo en los ejercicios 2010 y 2011, no habiendo tenido personal en plantilla en 2012.

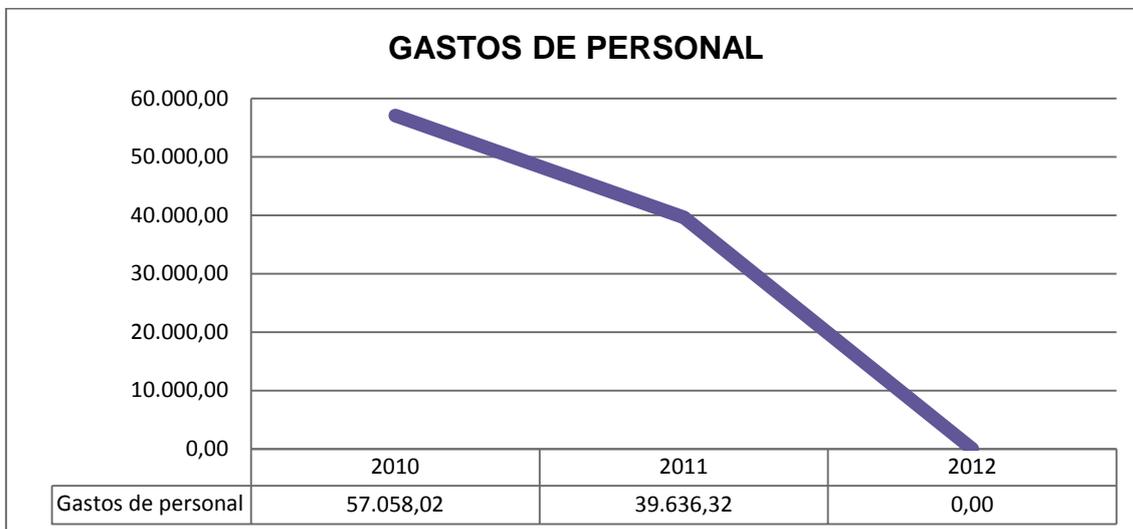


Gráfico 17.- Evolución del gasto de personal.

Resulta destacable el esfuerzo de la mercantil por adaptarse a la disminución de ingresos que ha ido soportando, que se evidencia en la evolución de la partida **Otros gastos de explotación**, que va reduciendo su impacto a lo largo de la serie temporal, comenzando con un muy importante nivel de 246.428,56€ en 2010 y una progresiva reducción hasta terminar en 2012 con 40.765,53€ (el nivel más bajo de la serie).

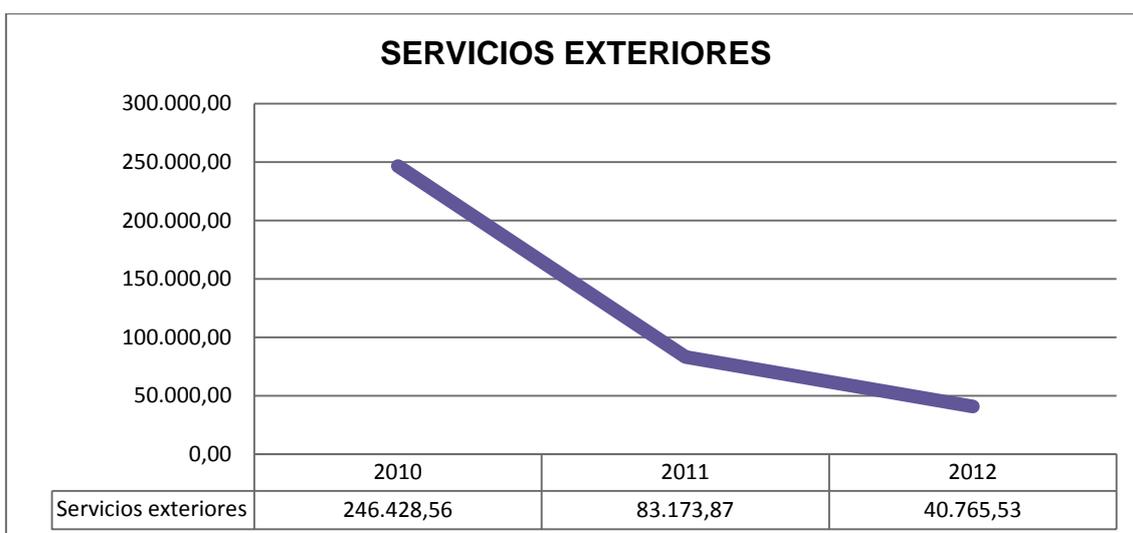


Gráfico 18.- Evolución de los gastos en servicios exteriores.

Una de las partidas de gasto que no comportan movimiento de efectivo son las **Amortizaciones**, que tienen niveles progresivamente decrecientes, tal como se puede apreciar en el siguiente gráfico.

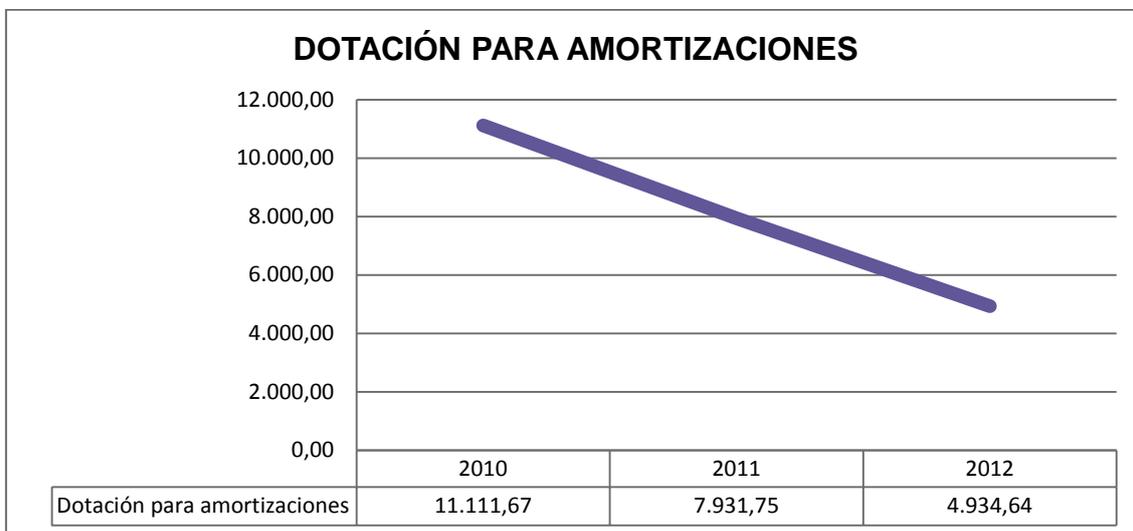


Gráfico 19.- Evolución de la dotación para amortizaciones.

En cuanto a la partida de **gastos financieros**, se aprecia que en 2010 el resultado financiero es altamente negativo, debido a los elevados gastos de dicho periodo. La reducción a casi la mitad de los gastos financieros en 2011, provoca la reducción proporcional de los resultados financieros; y la casi anulación de los mismos en 2012 hacen que dicho año tenga unos resultados financieros negativos, pero cuantitativamente escasamente relevantes. La influencia relevante de los gastos financieros termina en 2011.



Gráfico 20.- Evolución del resultado financiero.

En el siguiente gráfico se puede advertir la evolución de los diferentes resultados desglosados de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias: el Beneficio antes de Intereses e Impuestos (BAIT), el Beneficio antes de Impuestos (BAT) y el Beneficio Neto o Resultado del Ejercicio.

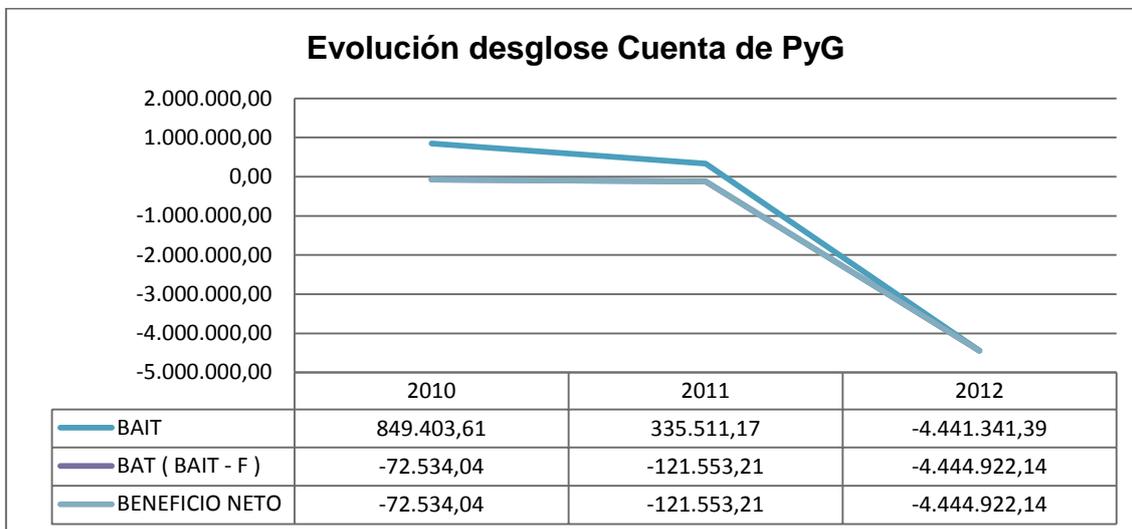


Gráfico 21.- Evolución desglose cuenta de Pérdidas y Ganancias.

En el mismo puede verificarse lo expuesto sobre los datos de resultados de los diferentes ejercicios, los denominados "bottom line". Los BAIT han sido negativos en los dos primeros ejercicios y positivos en el último, todos ellos por unas cantidades tales que, una vez comparadas con el total del Activo, resultan irrelevantes e insuficientes a los efectos de nuestros análisis. Lógicamente, los BAT son incluso menores que los BAIT, puesto que estos últimos recogen los gastos financieros que marcan la cuantía del salto entre ambas líneas. Por último, el Beneficio Neto tiene una diferencia vertical sobre el BAIT que refleja el importe del Impuesto sobre Sociedades devengado que, como podemos observar, solo existe en el primero de los ejercicios, puesto que la sociedad solo ha estimado en dicho ejercicio contabilizar el crédito a favor de la compañía por la futura compensación fiscal de las bases imponibles negativas. Sin embargo, la normativa del Impuesto sobre Sociedades permite compensar pérdidas con beneficios en un plazo máximo de 15 años, lo que habría mejorado las cifras de Resultado de los siguientes ejercicios.

En cuanto a los Balances de Situación de los periodos referidos ut supra los datos reflejados son los siguientes:

ACTIVO	2.010	2.011	2.012
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>357.860,23</b>	<b>219.872,18</b>	<b>214.937,54</b>
I Inmovilizado intangible	65,45		
II Inmovilizado material	7.131,23	3.480,75	1.986,99
III Inversiones inmobiliarias	220.480,95	216.265,13	212.824,25
IV Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo			
V Inversiones financieras a largo plazo	130.182,60	126,30	126,30
VI Activos por impuesto diferido			
VII Deudores comerciales no corrientes			
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>29.268.378,85</b>	<b>26.365.170,38</b>	<b>8.318.791,12</b>
I Existencias	25.874.632,05	26.343.192,12	7.663.370,63
II Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.291.716,56	6.729,44	158.163,09
III Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo			495.000,00
IV Inversiones financieras a corto plazo	94.000,00		
V Periodificaciones a corto plazo			
VI Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.030,24	15.248,82	2.257,40
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>	<b>29.626.239,08</b>	<b>26.585.042,56</b>	<b>8.533.728,66</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>2.010</b>	<b>2.011</b>	<b>2.012</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>767.166,43</b>	<b>1.239.613,22</b>	<b>-3.221.822,90</b>
A-1 Fondos propios	767.166,43	1.239.613,22	-3.221.822,90
I Capital	531.000,00	531.000,00	531.000,00
II Prima de emisión			
III Reservas	654.018,52	654.018,52	654.018,52
IV (Acciones y participaciones en patrimonio propias)			
V Resultados de ejercicios anteriores	-345.318,05	-417.852,09	-555.919,28
VI Otras aportaciones de socios		594.000,00	594.000,00
VII Resultado del ejercicio	-72.534,04	-121.553,21	-4.444.922,14
VII (Dividendo a cuenta)			
A-2 Ajustes en patrimonio neto			
A-3 Subvenciones, donaciones y legados recibidos			
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>131.752,33</b>	<b>20.853.642,33</b>	<b>8.209.701,52</b>
I Provisiones a largo plazo			
II Deudas a largo plazo	131.752,33	20.853.642,33	8.209.701,52
III Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo			
IV Pasivos por impuesto diferido			
V Periodificaciones a largo plazo			
VI Acreedores comerciales no corrientes			
VII Deuda con características especiales a largo plazo			
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>28.727.320,32</b>	<b>4.491.787,01</b>	<b>3.545.850,04</b>
I Provisiones a corto plazo			
II Deudas a corto plazo	21.822.612,10	934.583,44	713.574,06
III Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo			
IV Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.904.708,22	3.557.203,57	2.832.275,98
V Periodificaciones a corto plazo			
VI Deuda con características especiales a corto plazo			
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>	<b>29.626.239,08</b>	<b>26.585.042,56</b>	<b>8.533.728,66</b>

En cuanto a los Balances de Situación los podemos agrupar en las masas patrimoniales más habituales para su subsiguiente análisis de la siguiente forma.

	2010	2011	2012
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	357.860,23	219.872,18	214.937,54
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	29.268.378,85	26.365.170,38	8.318.791,12
<b>Existencias</b>	25.874.632,05	26.343.192,12	7.663.370,63
<b>Realizable</b>	3.385.716,56	6.729,44	653.163,09
<b>Disponible</b>	8.030,24	15.248,82	2.257,40
<b>TOTAL ACTIVO</b>	29.626.239,08	26.585.042,56	8.533.728,66

Tabla 2- Masas Patrimoniales Activo

	2010	2011	2012
<b>PATRIMONIO NETO</b>	767.166,43	1.239.613,22	-3.221.822,90
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	131.752,33	20.853.642,33	8.209.701,52
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	28.727.320,32	4.491.787,01	3.545.850,04
<b>TOTAL PASIVO</b>	29.626.239,08	26.585.042,56	8.533.728,66

Tabla 3.- Masas Patrimoniales Pasivo

Así podemos observar las proporciones relativas de cada una de las masas del Activo al respecto del total del Activo de cada ejercicio comprendido dentro del periodo de análisis.

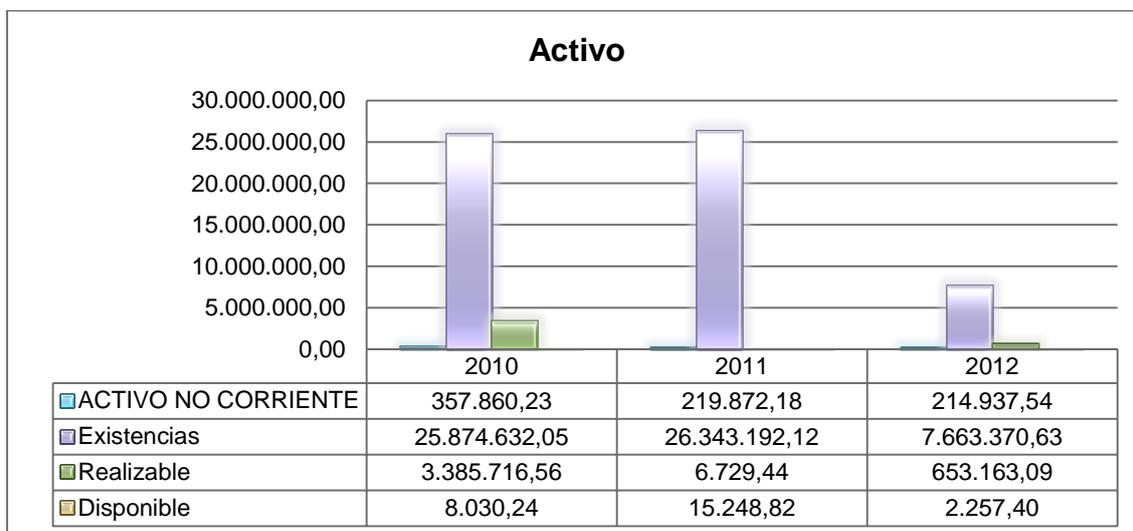


Gráfico 22.- Evolución del activo.

El **Activo No Corriente o Activo Fijo**, inmovilizado que garantiza la actividad a largo plazo, ha disminuido a lo largo de los ejercicios, comenzando con más de 350.000€ en 2010 y finalizando en 2012 con el valor más bajo de la serie (215.000€ aproximadamente). En Cuanto a su participación en el Activo tiene una evolución dispar, ya que en 2010 suponía un 1,21% en 2012 un 2,52%, y en 2011 un 0,83%.

Dentro del **Activo Corriente**, encontramos que las **Existencias** es la masa patrimonial con la mayor participación en el Activo total, como no podía ser de otra forma en un modelo de empresa de promoción inmobiliaria, en donde las Existencias, fundamentalmente Terrenos y Construcciones (en nuestro caso, los terrenos de las parcelas “Parque Azahar” y “Virgen de las Angustias”, en Córdoba), han de tener todo el peso dentro del Activo de dichas empresas. Las cifras han permanecido casi estables en torno al valor de 26 millones de euros durante los dos primeros ejercicios (2010 y 2011), mientras que en 2012 baja radicalmente hasta poco más de 7,6 millones de euros. Su participación ha sido variable, sin embargo siempre ha sido la masa patrimonial más alta. En 2010 tuvo una proporción de 87,34%, en 2011 casi un 100% (99,09%) y en 2012 baja hasta un 89,90% causado por los movimientos de ventas de terrenos en los periodos mencionados anteriormente.

El **Activo Realizable**, la segunda partida del Activo más líquida que el Disponible (que es líquido 100%), debe recoger principalmente los derechos de cobro a favor de la empresa, a los que hace falta una sola fase en la gestión para hacerlos líquidos plenamente. Esta partida solo existe en 2010 por saldo de clientes de 3,2 millones de euros, principalmente. En 2011 la cifra se reduce a poco más de 6.700€, y en 2012 sube su importe hasta unos 635 mil euros, sin embargo dichos saldos no reflejan deudas a favor de la mercantil por operaciones con clientes. Proporcionalmente, ha tenido un comportamiento similar a su importancia cuantitativa, con un 11,43% en 2010, un casi inexistente 0,03% en 2011 y en 2012 termina con un 7,65%.

La evolución del **Disponible** que es donde se encuentran recogidos los fondos líquidos para atender los compromisos de pago a corto plazo se comporta de la siguiente forma: en niveles absolutos observamos que todos los ejercicios son positivos, aunque reducidos para su nivel de actividad y su modelo de negocio. Su participación es irrelevante con niveles muy cercanos al 0%.

Todas estas observaciones y comentarios se pueden observar en el siguiente gráfico.



Gráfico 23.- Evolución del Activo (gráfico de Masas Patrimoniales de porcentajes)

De igual forma podemos observar las magnitudes absolutas de cada una de las masas del Patrimonio Neto y para cada ejercicio del periodo de estudio.

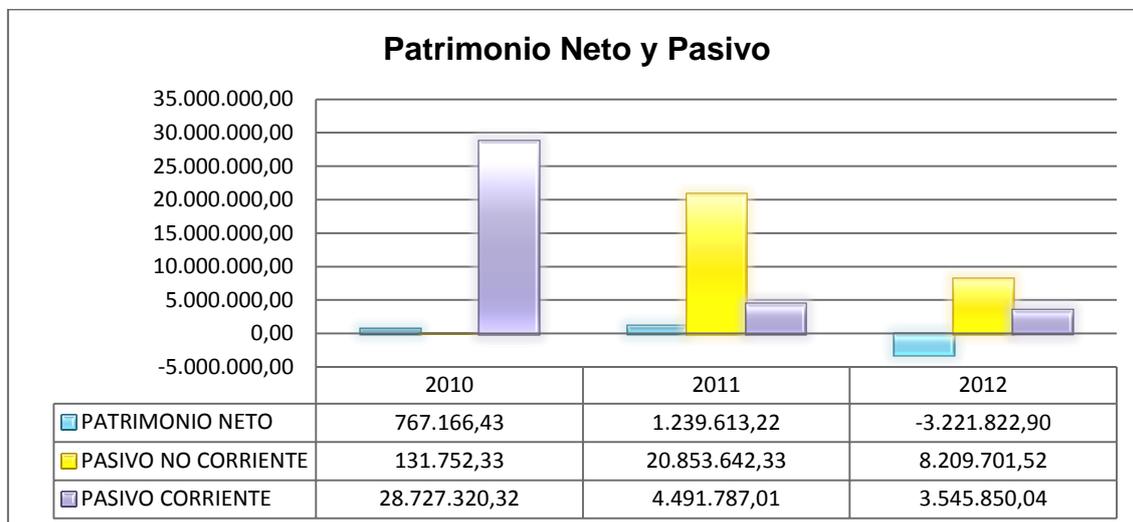


Gráfico 24.- Evolución del Patrimonio Neto y Pasivo.

De dicho gráfico se puede apreciar, a simple vista, la variabilidad de un ejercicio a otro de las magnitudes de cada una de las masas patrimoniales. Respecto al Patrimonio Neto, comprobamos cómo mantiene cifras positivas durante los dos primeros ejercicios, superior en 2011, debido fundamentalmente a una aportación de capital suplementaria de socios en dicho ejercicio. Sin embargo, en 2012 se muestra un deterioro absoluto de los capitales propios de la entidad, debido fundamentalmente a la elevada cifra pérdidas de dicho año. En cuanto a los porcentajes, presentan valores insuficientes para el modelo de negocio, incluso negativo en el último año, tal como se desprende de lo anterior.

El **Pasivo No Corriente o Pasivo Fijo** presenta asimismo una evolución dispar y sin una tendencia claramente definida, ya que comienza con unas cifras muy escasas en 2010 y al año siguiente sube hasta 20,8 millones de euros, fundamentalmente a costa del Pasivo a corto plazo (como veremos posteriormente), terminando el último ejercicio con 8,2 millones de euros. En los dos primeros años se aprecia que su menor valor es contrarrestado con un mayor valor del Pasivo no corriente y viceversa, lo que nos revela cambios de criterio en la reclasificación temporal de las partidas de Pasivo. El año 2012 termina con unas cifras adaptadas a su modelo de negocio. En cuanto a su representación en el Pasivo pasa de un irrelevante 0,44% en 2010 a un 78,44% en 2011 y termina la serie con un exagerado 96,20%.

Al respecto del **Pasivo No Corriente o a Corto Plazo**, se observa que el año 2010 es exageradamente elevado con más de 28,7 millones de euros (comparativamente con las demás partidas); en 2011 sus niveles bajan hasta

casi 4,5 millones de euros y finaliza con el menor importe de todos en 2012 con poco más de 3,5 millones de euros. En cuanto a su participación no está correlacionada con sus importes absolutos, puesto que en 2010 manifiesta un excesivo 96,97% (casi la totalidad del pasivo), en 2011 presenta el valor más bajo de la serie (16,90%) y termina en 2012 con un 41,55%. En relación con estas variaciones interanuales de cantidades absolutas y proporciones relativas de Pasivo a largo y a corto plazo, se puede decir que manifiestan un absoluto desequilibrio patrimonial sin continuidad ni uniformidad de sus cifras de un año a otro, lo que refleja o el cambio de criterios temporales o una gestión dispersa u obligada para su supervivencia.

Lo expuesto se puede observar en el siguiente gráfico.

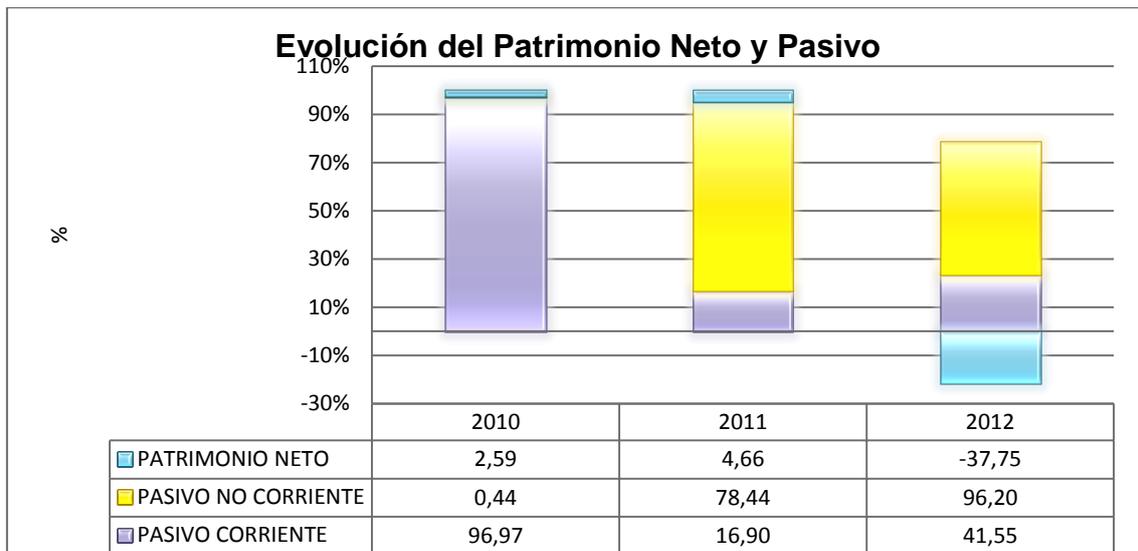


Gráfico 25.- Evolución del Patrimonio Neto y Pasivo (gráfico de Masas Patrimoniales de porcentajes)

Por otro lado podemos reflejar la evolución de cada una de las anteriores magnitudes tomando como base el primer año de análisis (año 2010 = 100) con el objeto de observar la tendencia temporal de las masas patrimoniales.

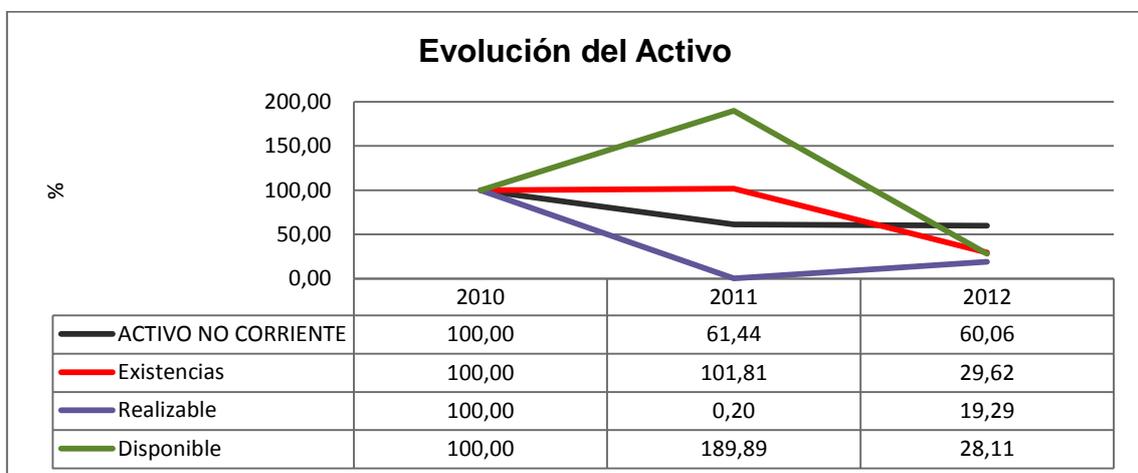


Gráfico 26.- Evolución del Activo (gráfico de porcentajes en base 1º año=100)

En el anterior gráfico se pueden apreciar las variaciones anuales de las proporciones de las masas patrimoniales de Activo, cuyos comportamientos son muy dispares ejercicio a ejercicio, excepto el Activo Fijo que tiene una disminución en 2011 pero mantenida en 2012.

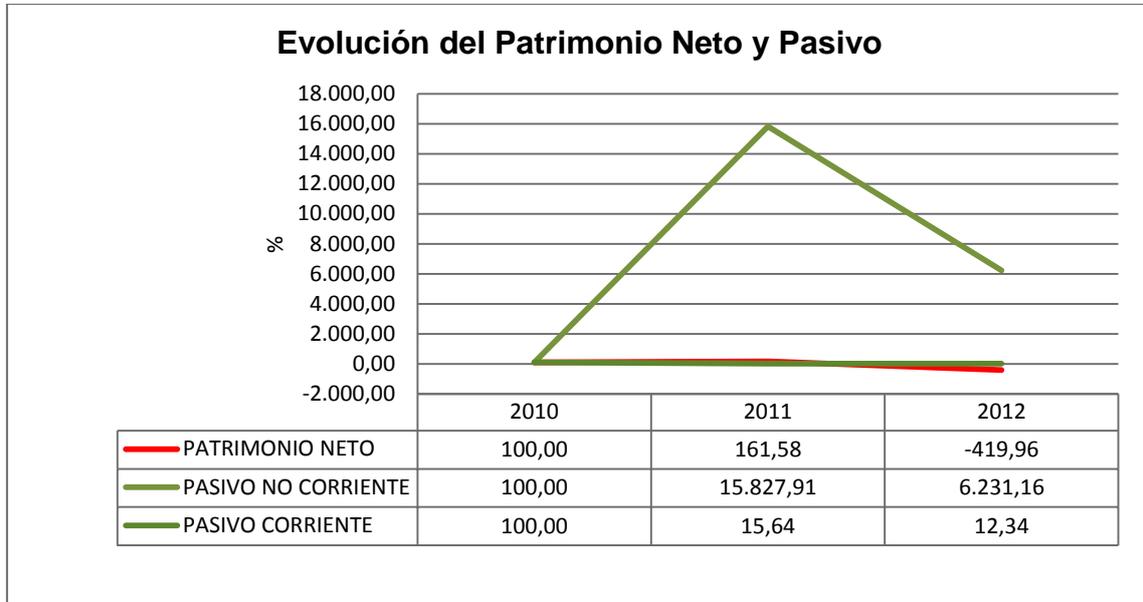


Gráfico 27.- Evolución del Patrimonio Neto y Pasivo (gráfico de porcentajes en base 1º año=100)

De la misma forma podemos advertir la evolución en la participación de los niveles de las diferentes masas patrimoniales del Pasivo. Todas presentan también evoluciones muy dispares, tal como se ha referido anteriormente.

Una magnitud básica en el análisis patrimonial para contrastar el normal funcionamiento de una sociedad es el Fondo de Maniobra, ya que, al definirse como la parte del Activo Circulante que es financiado con financiación a largo plazo (Patrimonio Neto y Pasivo Fijo o No Corriente), determina la capacidad para financiar la parte del Circulante que es inmovilizada en el proceso productivo de la empresa desde que invierte la primera unidad monetaria hasta que retorna tras su cobro por parte de los clientes. El Fondo de Maniobra, en principio, ha de ser positivo, porque, de lo contrario, se estaría financiando Activo Fijo con Pasivo Circulante, lo que denota un síntoma de graves deficiencias de financiación y de operatividad de la actividad productiva. En lo referente a la mercantil concursada los datos que presentan son los siguientes:

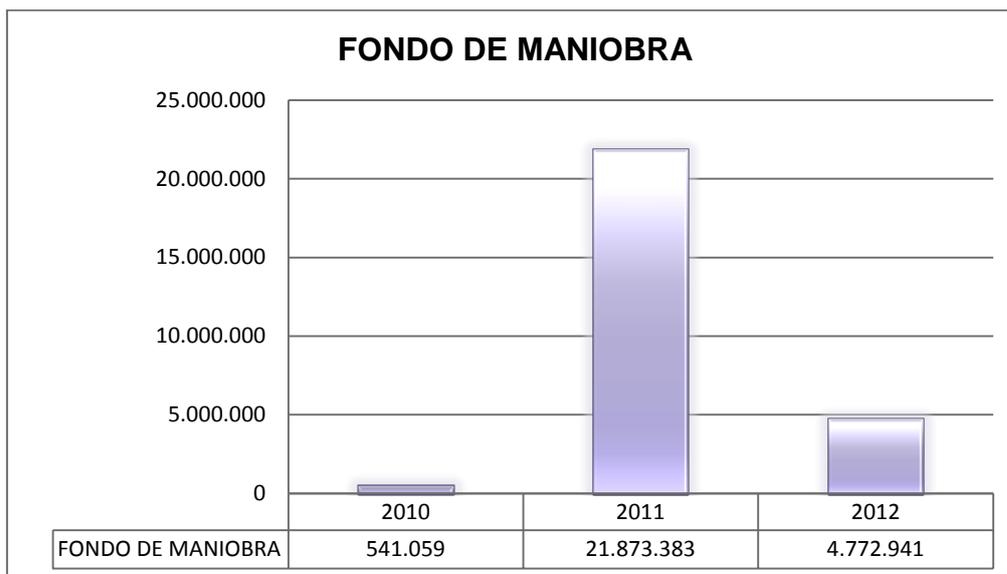


Gráfico 28.- Evolución del Fondo de Maniobra.

En el anterior gráfico se aprecia que las cifras del Fondo de Maniobra o Capital Circulante son permanentemente positivas, pero en cantidades muy diferentes y heterogéneas. El primer año presenta una cantidad positiva, aunque escasa para el tipo de actividad que desarrolla. El año 2011 presenta una elevadísima cantidad de Fondo de Maniobra, debido fundamentalmente a la elevada cifra de Pasivo a largo plazo. Sin embargo, en el ejercicio 2012 el Fondo de Maniobra baja a unos niveles más adecuados a consecuencia de la reclasificación de la temporalización de masas de Pasivo exigible. Desde el punto de vista patrimonial, la situación final del ejercicio 2012 no es inadecuada, sino aceptable.

Tras el análisis patrimonial realizado, vamos a entrar en el estudio de los ratios, en sus tres vertientes: financieros, operativos y de rentabilidad.

**1.- Ratios financieros.-** Los ratios financieros más importantes se encuentran reflejados en el siguiente cuadro:

RATIOS	2010	2011	2012
<b>TESORERÍA</b>	0,12	0,00	0,18
<b>LIQUIDEZ (TEST ACIDO)</b>	1,02	5,87	2,35
<b>PRUEBA DEFENSIVA</b>	0,00	0,00	0,00
<b>AUTONOMÍA</b>	0,03	0,05	-0,38
<b>ENDEUDAMIENTO</b>	0,97	0,95	1,38
<b>ESTABILIDAD</b>	0,40	0,01	0,04
<b>RATIO FONDO DE MANIOBRA</b>	541058,53	21873383,37	4772941,08

Tabla 4.- Ratios financieros.

El **ratio de Tesorería** muestra la capacidad para atender las obligaciones de pago a corto sin realizar existencias y su valor debe ser mayor que 0,5. Podemos observar que ninguno de los ejercicios supera ese mínimo necesario para afrontar deudas inmediatamente exigibles, lo que muestra la incapacidad de atender sus compromisos de pago a corto plazo.

El **ratio de Liquidez o Test ácido** refleja la capacidad para hacer frente a las obligaciones a corto basándose en la realización del activo circulante y su valor de referencia es 1,5. Este dato presenta unos índices muy elevados, que nos podría llevar a pensar que la liquidez estaría en una situación adecuada; no obstante, si analizamos la composición del Activo circulante que es el numerador de este ratio, comprobamos que está formado casi exclusivamente por los suelos de los proyectos urbanísticos de Córdoba, y a la vista de la imposibilidad de desarrollo del proyecto edificativo, la capacidad real de hacer líquido el circulante con el fin de pagar sus deudas a corto plazo es muy baja.

El **ratio de la Prueba Defensiva** indica la capacidad de la empresa para operar con sus activos más líquidos, sin recurrir a sus flujos de venta o capacidad efectiva de la empresa en el corto plazo. Este ratio incluso tiene un comportamiento peor que el de Tesorería, puesto que todos los valores de la serie son nulos, desvelándonos una iliquidez manifiesta a corto plazo.

El **ratio de Autonomía** indica el nivel de autofinanciación y debe tener valores superiores a 0,4. Todos los valores de dicho ratio revelan una autonomía financiera muy débil en los dos primeros ejercicios, incluso en 2012 ya presenta valores negativos, síntoma inequívoco de graves problemas financieros.

El **ratio de Endeudamiento** ha de ser menor de 0,6 para que nos indique que no existe una estructura financiera arriesgada. Todos los valores del mismo en la serie de referencia muestran valores superiores al valor de referencia, revelando una estructura financiera excesiva desde el punto de vista de la financiación empresarial.

La **Estabilidad** es un ratio que nos indica el equilibrio de la estructura de financiación del Inmovilizado y debe tener valores inferiores a la unidad. Todos los ejercicios de la serie presentan valores inferiores a la unidad, reflejando una estructura de financiación del Inmovilizado equilibrada, debido fundamentalmente al bajo nivel de Activo Fijo en balances.

El **Ratio Fondo de Maniobra** muestra la proporción del Fondo de Maniobra sobre el sobre el Pasivo Circulante. Estos valores indican una alta proporción del Fondo de Maniobra sobre el total del pasivo a corto, cuyas cifras tan elevadas muestran ineficiencia en la utilización de los capitales propios y pasivos a largo, tal como vimos cuando analizamos la versión patrimonial del análisis cuantitativo del Fondo de Maniobra.

En las siguientes gráficas se plasman de forma más visual los valores y las afirmaciones reflejadas con anterioridad.

En el primer gráfico, se muestran aquellos ratios con una proporción directa, es decir, a mayor importe del ratio mejor situación, entre los que podemos encontrar Tesorería, Liquidez, Prueba Defensiva, Autonomía y Ratio de Fondo de Maniobra.

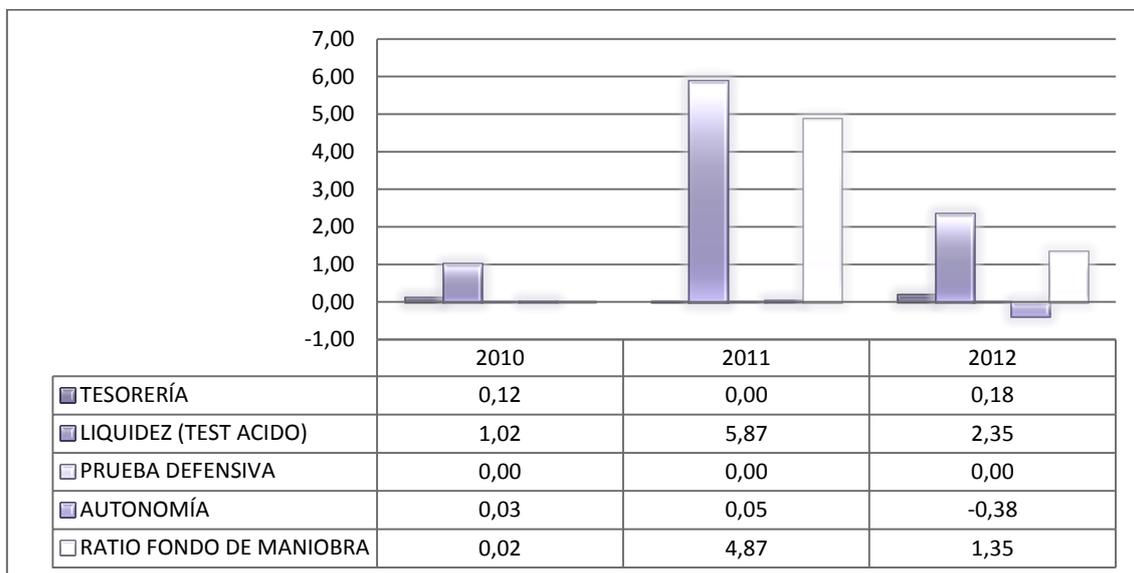


Gráfico 29.- Evolución de los Ratios de Tesorería, Liquidez, Prueba Defensiva y Autonomía

En el segundo gráfico, se muestran aquellos ratios con una proporción inversa, es decir, a mayor importe del ratio peor situación, entre los que podemos encontrar Endeudamiento y Estabilidad.

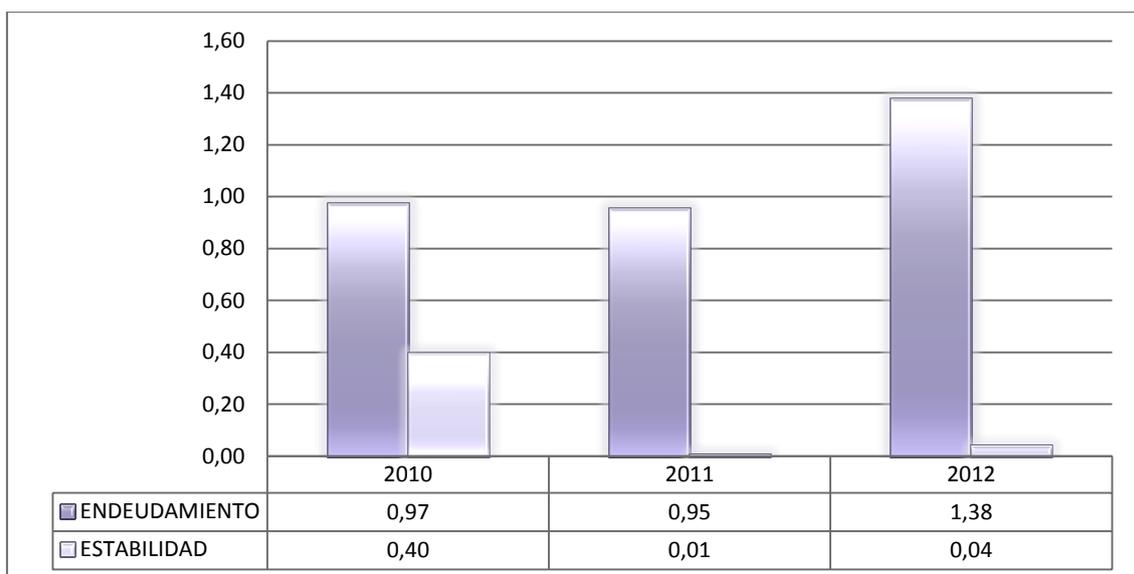


Gráfico 30.- Evolución Ratios de Endeudamiento, Estabilidad y Ratio Fondo de Maniobra

**2. Ratios operativos.-** A la vista de la escasa actividad de la concursada, entendemos que el análisis de estos ratios en el presente supuesto carece de virtualidad y sentido, ya que ningún dato nos va a aportar para esclarecer su situación económica, por lo que no van a ser tenidos en cuenta en el presente informe.

**3. Ratios de rentabilidad.-** Por último, debemos prestar atención a los ratios de rentabilidad expresados en el siguiente cuadro.

	2010	2011	2012
<b>FINANCIERA</b>	-3,36%	-2,18%	-52,13%
<b>RECURSOS PROPIOS</b>	-9,45%	-9,81%	137,96%
<b>GLOBAL</b>	-0,24%	-0,46%	-52,09%
<b>DEL CAPITAL</b>	-13,66%	-22,89%	-837,09%
<b>RENT. VENTAS</b>	0,00%	0,00%	-66,98%
<b>MARGEN SOBRE VENTAS</b>	0,00%	0,00%	-90,80%

Tabla 5.- Ratios operativos o de gestión

La **Rentabilidad Financiera** nos indica la rentabilidad de todos los recursos empleados por la sociedad. Todos los datos de la serie presentan rentabilidades negativas, por lo que los recursos de la mercantil no sólo no generan rentabilidades sino pérdidas.

La **Rentabilidad de los Recursos Propios** (en inglés, ROE o Return On Equity) muestra la rentabilidad de los recursos propios únicamente. Los datos son negativos, excepto en el último ejercicio. Dicho porcentaje positivo es engañoso, puesto que la razón de que resulte positivo se debe a que ambos términos son negativos. En cualquier caso, se muestran rentabilidades insoportables.

La **Rentabilidad Global** refleja la rentabilidad económica de todos los recursos empleados. Idéntico comentario a lo expuesto en la Rentabilidad Financiera.

La **Rentabilidad del Capital** refleja la proporción que representa el Beneficio Neto en relación con el Capital Social. Idéntico comentario a lo expuesto en la Rentabilidad Financiera.

La **Rentabilidad de las Ventas** revela la rentabilidad de las mismas, es decir, el porcentaje que representa el Beneficio Neto sobre las Ventas. Sus valores son nulos (porque no existen ventas) o negativos (porque el beneficio neto es negativo). De cualquier modo, datos muy negativos en esta faceta de la rentabilidad.

El **Margen sobre las Ventas** indica el porcentaje sobre el margen bruto que la sociedad obtiene en sus ventas. Idéntico comentario a lo expuesto en la Rentabilidad de las Ventas.

La evolución de los ratios de rentabilidad se puede apreciar más claramente mediante los siguientes gráficos.

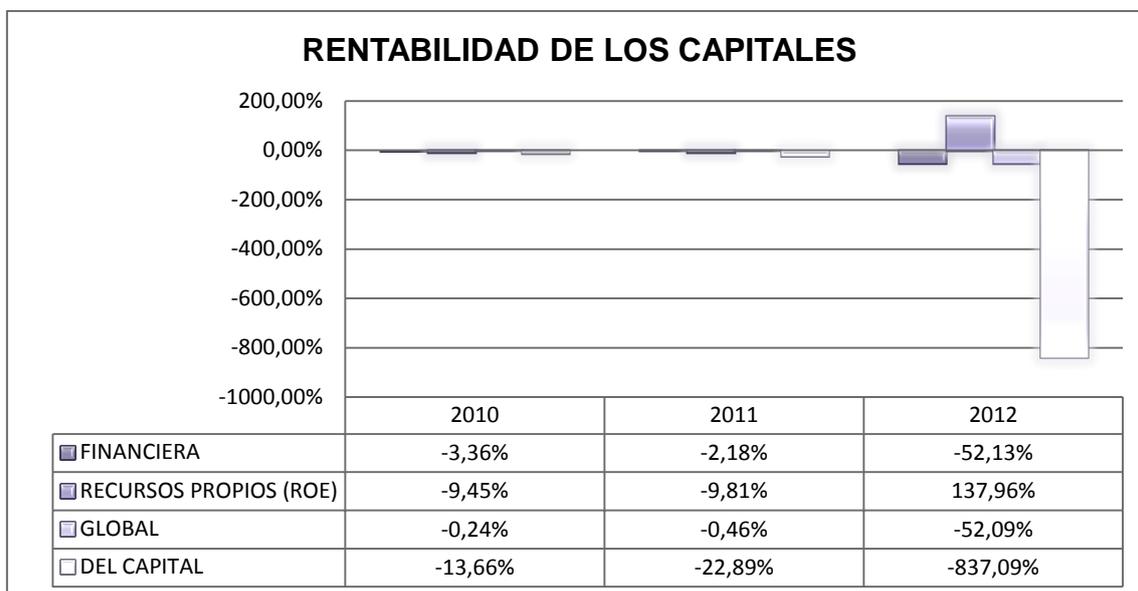


Gráfico 31.- Evolución de la rentabilidad de los capitales.

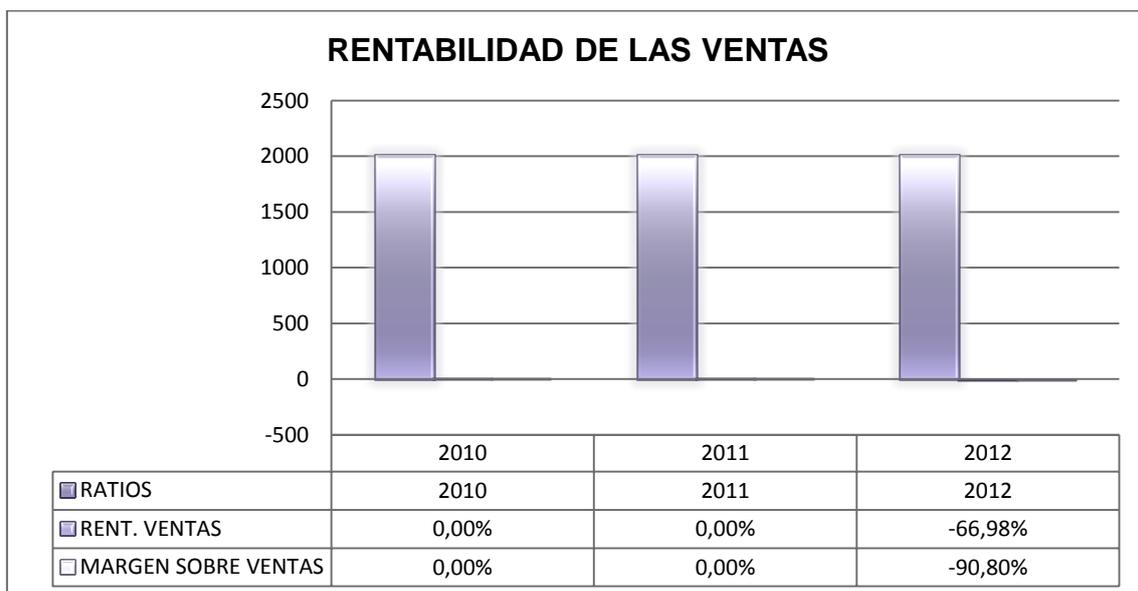


Gráfico 32.- Evolución de la rentabilidad de las ventas.

## 2.3 PRINCIPALES CAUSAS DE LA SITUACION ACTUAL DE LA CONCURSADA

Tras el análisis patrimonial y de ratios de relevancia económica desarrollado en el punto anterior y teniendo en cuenta la memoria presentada por la concursada en su solicitud de concurso de acreedores, podemos concluir que las causas de la situación en la que se encuentra la mercantil referida son las siguientes:

- Cifra de ventas inexistente en los ejercicios 2010, 2011 y 2013; y, a pesar de que en 2012 existen ventas por 6.636.584,98€, la reducción de existencias de dicho ejercicio por -12.662.577,51€ anula absolutamente la cifra de negocios.
- Pérdidas persistentes en todos los ejercicios que provocan la aparición de Patrimonio Neto negativo.
- Liquidez insuficiente, manifestada por Ratio de Tesorería y Prueba Defensiva por debajo de los límites, e incluso nulo; incluyendo unos saldos de Tesorería muy exigüos.
- Escasa autonomía financiera, revelada por un Ratio de Autonomía por debajo del nivel de referencia.
- Una estructura de financiación del Inmovilizado deficiente, tal como lo indica un Ratio de Endeudamiento por encima del valor de referencia.
- Rentabilidades negativas en todos los aspectos relevantes.
- Créditos a favor de la mercantil insuficientes para atender los compromisos de pago.
- Nivel de gastos operativos casi nulos, lo cual denota una casi total inactividad.
- La composición del Activo revela un escaso valor del Activo Fijo, en donde la mayor parte del Activo son las Existencias, en forma de terrenos urbanizables en Córdoba (“Virgen de las Angustias”) cuyo valor realizable es incierto.

## 2.4 CONCLUSIONES

La ubicación de la concursada en un sector de actividad, el inmobiliario, que es el más castigado por la actual crisis financiera y económica, provoca que sus existencias de producto (en este caso, terrenos urbanizables en la localidad de Córdoba) no encuentre demanda.

La evolución del sector en donde se encuentra la mercantil ha tenido una muy importante recesión a partir de 2008, con caídas en los indicadores básicos de su situación, tal como la reducción de ventas de viviendas e instrumentos de financiación relacionados con las mismas.

La práctica carencia de volumen de ventas suficientes, unido a las dificultades de encontrar financiación adicional para llevar a cabo la ejecución de las viviendas del proyecto de "Virgen de las Angustias", dada la negativa de los bancos a dar crédito a entidades privadas provocada por la incertidumbre existente en el mercado financiero, hace muy difícil, no solo la terminación, sino el solo comienzo de las obras necesarias para la ejecución urbanística mencionada anteriormente.

Esta situación ha provocado una falta de liquidez manifiesta por los deficientes y negativos ratios de Tesorería y Prueba Defensiva, así como situaciones muy débiles en cuanto a la autonomía financiera y a la composición de la estructura de financiación de Inmovilizado.

Todo lo anterior, unido a unas cifras insuficientes de Rentabilidad y Productividad, dibuja un escenario de insolvencia claro que incapacita a la concursada para mantener los compromisos de pagos a todos sus acreedores.

Los fondos propios de la sociedad, materializados en la partida de Patrimonio Neto, son positivos en los ejercicios 2010 y 2011, aunque son negativos en 2012, ejercicio en el que se encuentran por debajo del límite establecido en el art. 363.1.d del Real Decreto Legislativo de 2 de julio de 2010 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

	2010	2011	2012
Lím Art. 104.1.e) LSRL: 50% C.S.	265.500,00 €	265.500,00 €	265.500,00 €
Patrimonio Neto	767.166,43 €	1.239.613,22 €	-3.221.822,90 €
Causa de disolución / concurso voluntario	NO	NO	SI

Tabla 6.- Evolución fondos propios mercantil años 2010 al 2012

## 2.5.- ACTIVIDAD A LA QUE SE HA DEDICADO LA SOCIEDAD DURANTE LOS TRES ULTIMOS AÑOS. ESTABLECIMIENTOS DE LOS QUE ES TITULAR.

Junto con la solicitud de Concurso Voluntario, MIRAVAL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO, S.L., presentaba la Memoria expresiva de la Historia Jurídico-Económica de la Sociedad y de las causas de la solicitud de declaración del concurso, en la que se recogía la evolución económica de la sociedad desde el ejercicio 2001, año de su constitución. Observamos según la solicitud de concurso, que el domicilio social es Avda. Gran Capitán nº 21, 1º-3, Córdoba, que coincide con el domicilio que aparece en las Cuentas Anuales.

La actividad de la concursada, según ha podido comprobar esta administración concursal en visita efectuada a las instalaciones, desde su constitución, se ha limitado a la que se reseña en su memoria. Esta es la actividad de "a) *La promoción, construcción, tenencia, arrendamiento y venta de edificaciones de todas clases, sean de uso residencial, comercial o industrial, por cuenta propia o de terceros.*

*b) La promoción y urbanización de toda clase de suelos y terrenos, bien sea para sí misma o para terceros."*

La actividad a la que la concursada ha dedicado sus recursos ha sido la indicada en su objeto social.

En el ejercicio 2013, se han realizado una serie de operaciones principalmente encaminadas a ajustar a la baja la cifra de existencias con movimientos en las partidas de variación de las mismas, la venta del suelo de "Parque Azahara", operaciones de reclasificación de partidas de financiación ajena con la incorporación de un importante volumen de gastos financieros y otras operaciones especiales que serán analizadas en detalle en el apartado del estado de la contabilidad de la concursada.

La situación final tras las operaciones registradas en 2013 se puede observar en este resumen de masas patrimoniales de Activo y Pasivo.

	<b>2013</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	214.937,54
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	6.333.477,24
<b>Existencias</b>	6.032.859,37
<b>Realizable</b>	298.972,28
<b>Disponible</b>	1.645,59
<b>TOTAL ACTIVO</b>	6.548.414,78

	<b>2013</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	-5.015.165,37
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	6.306.893,87
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	5.256.686,28
<b>TOTAL PASIVO</b>	6.548.414,78

## 2.6.- AUDITORIA DE CUENTAS

La sociedad no ha sometido a auditoría externa las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2010, 2011, ni 2012.

**.- PRIMERO 2º.- ESTADO DE LA CONTABILIDAD DEL DEUDOR Y JUICIO SOBRE LAS CUENTAS, ESTADOS FINANCIEROS, INFORMES Y MEMORIA A QUE SE REFIERE EL APARTADO 3 DEL ARTICULO 6 LC (ART. 75.1.2º LC)**

### **INTRODUCCION**

Es interesante, con anterioridad a emitir una valoración sobre la contabilidad de la concursada, dejar, al menos, reseñada la normativa aplicable a las obligaciones contables y registrales, y que esta administración entiende se concretan en las siguientes disposiciones:

- Artículos 45 y 46 de la Ley Concursal
- El Código de Comercio en su Libro I, Título III, “DE LA CONTABILIDAD DE LOS EMPRESARIOS”, redactado conforme al artículo 2º de la Ley 19/1989, de 25 de julio, de REFORMA PARCIAL Y ADAPTACIÓN DE LA LEGISLACIÓN MERCANTIL A LAS DIRECTIVAS DE LA COMUNIDAD ECONÓMICA EUROPEA en materia de sociedades. En sus Artículos del Código de Comercio 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 y 33, así como lo referido a las cuentas anuales, artículos 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 y 41.
- Artículos 320, 329, 330, 331, 332, 333, 334 y 335 del Reglamento del Registro Mercantil.
- Artículos 253 a 284 de la Ley de Sociedades de Capital.
- El Real Decreto 1643/1990 de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

Teniendo en cuenta dicha normativa, y de conformidad con la documentación que ha de ser aportada en la solicitud de concurso según el artículo 6.3 LC, los puntos a tratar en este apartado segundo son los siguientes:

1. Estado de la contabilidad de la concursada.
2. Cuentas Anuales, estados financieros, informes y memoria.
3. Memoria de los cambios significativos operados en el patrimonio con posterioridad a las últimas cuentas anuales formuladas y depositadas.
4. Estados financieros intermedios elaborados con posterioridad a las últimas cuentas anuales presentadas, en el caso de que el deudor estuviese obligado a comunicarlos o remitirlos a autoridades supervisoras.

5. Supuesto previsto en el Art. 142.1.1ero
6. Cuentas anuales e informe de gestión consolidados e informe de auditoría, así como memoria expresiva de las operaciones realizadas con otras sociedades del grupo durante los tres últimos ejercicios sociales en caso de que el deudor forme parte de un grupo de empresas, como sociedad dominante o como sociedad dominada.
7. Formulación de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anterior a la presentación del concurso.

De la normativa anteriormente relacionada, se desprende que los libros obligatorios a llevar por la concursada son:

- Respecto de los asuntos sociales y de sus socios: Libro de Actas (art. 26 del Código Comercio) y Libro Registro de Socios (art. 27 Código Comercio).
- Respecto de los asuntos económicos en el ejercicio de su actividad: es obligatoria la llevanza del Libro Diario, Inventario (art. 25 del Código de Comercio.) y Cuentas Anuales.

## 1.- ESTADO DE LA CONTABILIDAD DE LA CONCURSADA

Si bien lo que la propia ley pretende en realidad con el INFORME GENERAL, es que se lleguen a establecer los valores que, previa las oportunas evaluaciones y comprobaciones, ha llegado a determinar la administración concursal, no deja de ser interesante la referencia especial que del sistema contable y recogida de datos del mismo pueda dedicarse, y sin que ello suponga ni mucho menos, un completo estudio y desarrollo del contenido de los libros.

La Ley Concursal 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 nº 2º, que contendrá “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 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 estado financieros, si los hubiere, 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.

### **Aplicación de los principios contables**

Antes de exponer la administración concursal su valoración sobre la contabilidad de la Concursada y su llevanza, considera oportuno mostrar las normas a que deben ajustarse, establecidas por el Código de Comercio y por el Plan General de Contabilidad, de forma que el juicio que se emita 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.

Consecuente 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 del órgano de administración de la Concursada.

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

**1º.- Principio de Prudencia:** “Únicamente se contabilizarán los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio. Por el contrario, los riesgos previsibles y las pérdidas eventuales con origen en el ejercicio o en otro anterior, deberán contabilizarse tan pronto sean conocidas; a estos efectos se distinguirán las reversibles o potenciales de las realizadas o irreversibles”.

**2º.- Principio de Empresa en Funcionamiento:** “Se considera que la gestión de la Empresa tiene prácticamente una duración ilimitada. En consecuencia, la aplicación de los principios no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación”.

**3º.-Principio de Devengo:** “Para la imputación contable al correspondiente ejercicio económico de las operaciones realizadas por la Empresa se atenderá generalmente a la fecha de devengo, y no a la de cobro o pago”.

**4º.- Principio de Continuidad o Uniformidad:** “Adoptado un criterio de valoración, deberá mantenerse para ejercicios sucesivos”.

**5º.-Principio de no Compensación:** “Los saldos deudores y acreedores figurarán en Balance agrupados según su respectivo signo, sin que sea admisible su presentación por suma algebraica”

**6º.-Principio de Importancia Relativa:** “Podrá admitirse la no aplicación de algunos de los principios contables siempre y cuando la importancia relativa en términos cuantitativos de la variación que tal hecho produzca sea escasamente significativa y, en consecuencia, no altere las cuentas anuales como expresión de la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Empresa”.

La concursada utilizaba para la llevanza de su contabilidad un sistema mecanizado por ordenador cuyo nombre comercial no nos consta. No obstante, a priori, este software permite cumplir con los requisitos exigidos por la legislación mercantil en materia de contabilidad, es decir, llevanza de una contabilidad ordenada y adecuada que permita un seguimiento cronológico de todas sus operaciones, impresión de libro diario, así como la elaboración balances trimestrales, para su transcripción a los libros oficiales.

La mercantil concursada, en el aspecto contable, ha entregado copias de los Libros de Diario, de Mayor o extractos de cuentas auxiliares de los ejercicios 2010, 2011, 2012 y lo acontecido en 2013.

Esta comprobación de los libros (sobre todo de contabilidad) del concursado, entendemos que, se deberá efectuar con referencia a los tres últimos ejercicios, cuyas cuentas anuales le obliga la Ley Concursal a presentar en el caso de concurso voluntario (art. 6.3.) y no a los seis años que obliga el Código de Comercio a conservar la contabilidad, aunque nuestra labor de análisis la hemos ampliado a toda la información de la que hemos dispuesto.

### **Libro de Diario**

La solicitante ha entregado los Libros de Diario correspondientes a los ejercicios 2010, 2011, 2012 y lo acontecido en 2013.

De todas forma señalamos los libros que la concursada tiene legalizados, según certificación de información registral solicitado por esta Administración Concursal.

<b>Ejercicio variable</b>	<b>Fecha de legalización: 04/11/2008</b>
<b>Ejercicio 2012</b>	<b>Fecha de legalización: no consta</b>
<b>Ejercicio 2011</b>	<b>Fecha de legalización: no consta</b>
<b>Ejercicio 2010</b>	<b>Fecha de legalización: no consta</b>
<b>Ejercicio 2009</b>	<b>Fecha de legalización: no consta</b>
<b>Ejercicio 2008</b>	<b>Fecha de legalización: no consta</b>
<b>Ejercicio 2007</b>	<b>Fecha de legalización: no consta</b>
<b>Ejercicio 2006</b>	<b>Fecha de legalización: no consta</b>
<b>Ejercicio 2005</b>	<b>Fecha de legalización: 29/04/2006</b>
<b>Ejercicio 2004</b>	<b>Fecha de legalización: 30/04/2005</b>
<b>Ejercicio 2003</b>	<b>Fecha de legalización: no consta</b>
<b>Ejercicio 2002</b>	<b>Fecha de legalización: 10/10/2003</b>
<b>Ejercicio 2001</b>	<b>Fecha de legalización: no consta</b>

Tras un examen general de los movimientos recogidos en los Diarios que la concursal ha entregado a esta AC, se han encontrado unos posibles defectos en el registro de determinadas operaciones:

- Se podría haber optado por recoger un saldo por créditos a favor de la mercantil por el derecho a compensar pérdidas durante 15 años que concede la fiscalidad del Impuesto sobre Sociedades en todos los ejercicios estudiados.
- En el ejercicio 2013 se produce una operación de cancelación de un crédito contra la cuenta de socio de MORENO, S.A., como consecuencia del acuerdo al que se llegó con la entidad bancaria BARCLAYS respecto de la hipoteca que grava la Finca nº 42.500, por el que
  - MORENO, S.A en calidad de fiadora solidaria, entregaba a la fecha del otorgamiento la cantidad de 1.067.000,00€ en pago de parte de las cantidades adeudadas por la concursada.
  - El banco liberaba a MORENO, S.A de su condición de fiadora solidaria de la concursada en los términos pactado
- Existe una cuenta del grupo de entidades vinculadas con código 552000000 denominada PERI SR 12 con un saldo final en 2013 de 104.000€ que, según explica la concursada, se utilizó para preservar la tesorería empresarial y que ha sido retornada tras la declaración de concurso a la cuenta bancaria abierta a tal efecto.

### **Libro de Inventarios y Cuentas Anuales**

En referencia a estos libros contables obligatorios, los comentarios son iguales a los reseñados en el punto anterior del presente documento referido a los libros de Diario, por tanto y en aras de la brevedad no vamos a reiterar, las fechas de presentación, ni las incidencias descritas con anterioridad.

No podemos emitir opinión si la suspensa, cumple pues, lo que al efecto establece el art. 28.1 del Código de Comercio "... Al menos trimestralmente se transcribirán con sumas y saldo y los balances de comprobación...", al recibir los balances de sumas y saldos por operaciones netas mensuales y no, tal como la legalidad contable exige, el balance de sumas y saldos por operaciones acumuladas desde el principio de cada ejercicio hasta la fecha de corte en la que se emita el balance.

### **Otros Libros y Registros**

Si bien el artículo 75-2º de la Ley solamente nos hace referencia a la contabilidad, estados financieros, informes y memoria a que se refiere el apartado 3 del artículo 6; el artículo 45 determina los libros y documentos que el deudor debe poner a disposición de la administración concursal, concretamente "los libros de llevanza obligatoria y cualesquiera otros libros, documentos y registros relativos a los aspectos patrimoniales de su actividad profesional o empresarial".

### **Libro de Actas**

La sociedad ha aportado la legalización del Libro de Actas. Algunos de los acuerdos tomados por los órganos de la misma han sido recogidos en escritura pública al tratarse de actos inscribibles, y otros, como la aprobación de cuentas, se recogen en las Cuentas Anuales presentadas en el Registro Mercantil.

### **Libro de Registro de Socios**

La empresa concursada ha aportado la legalización del Libro de Registro de Socios.

## **2.- CUENTAS ANUALES, ESTADOS FINANCIEROS, INFORMES Y MEMORIA**

MIRAVAL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO, S.L. no excediendo de los límites recogidos en el RD 1.151/2.007, de 16 de noviembre, según se desprende de la documentación que acompaña a la declaración de concurso, se ajusta al modelo de cuentas anuales para PYMES en los ejercicios 2010, 2011 y 2012.

PYME: Requisitos		Ejercicios			Cumplimiento		
	Límite	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Activo	2.850.000 €	29.626.239,08 €	26.585.042,56 €	8.533.728,66 €	SI	SI	SI
Cifra Negocio Anual	5.700.000 €			6.636.584,98 €	NO	NO	SI
Trabajadores	50	2	1	0	NO	NO	NO

## **A.-CUENTAS ANUALES Y MEMORIA.**

Al tiempo que se presentaba en el Registro Mercantil las cuentas anuales, se presentaba la memoria correspondiente a cada uno de los ejercicios.

Las cuentas anuales de los tres últimos ejercicios, presentadas con la demanda, cumplen a primera vista, con los principios contables en cuanto a que la información que en ellas se contienen es relevante, comprensible, fiable, comparable y oportuna, y que para ello se han tenido en cuenta las normas de valoración establecidas en el Plan General de Contabilidad, el Código de Comercio, así como las normas de desarrollo que, en materia contable ha establecido el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

Hemos verificado, asimismo, que han sido realizadas conforme establecen las Normas de elaboración de las Cuentas Anuales que recoge el PGC en su correspondiente modelo para PYMES, no estando obligada la concursada a someter sus cuentas a auditoría y a la realización de informe de gestión.

En cuanto a los plazos de presentación de la Cuentas Anuales en el Registro Mercantil se han obtenido los siguientes datos según certificación solicitada por esta Administración Concursal al Registro Mercantil:

Ejercicio 2012:	Fecha depósito: <b>29/07/2013</b>	Fecha cierre: 31/12/2012
Ejercicio 2011:	Fecha depósito: <b>25/07/2013</b>	Fecha cierre: 31/12/2011
Ejercicio 2010:	Fecha depósito: <b>08/08/2011</b>	Fecha cierre: 31/12/2010

De conformidad con lo dispuesto en el art. 329 del Reglamento del Registro Mercantil, la concursada ha depositado en el Registro las cuentas anuales correspondientes a los tres últimos ejercicios, pero fuera del plazo legal establecido.

## **B.- INFORME DE AUDITORIA / INFORME DE GESTION**

Esta administración ha de dejar expuesto que la concursada no tiene obligación legal de someter su contabilidad a auditoría, de conformidad con lo dispuesto en el art. 263.2 de la Ley de Sociedades de Capital, al ser una entidad que presenta Cuentas Anuales según el modelo para PYMES.

### 3.- MEMORIA DE LOS CAMBIOS SIGNIFICATIVOS OPERADOS EN EL PATRIMONIO CON POSTERIORIDAD A LAS ÚLTIMAS CUENTAS ANUALES FORMULADAS Y DEPOSITADAS Y DE LAS OPERACIONES QUE POR SU NATURALEZ, OBJETO O CUANTÍA EXCEDAN DEL GIRO O TRÁFICO ORDINARIO DEL DEUDOR

Por su importancia, es únicamente merecedora de destacar al respecto la operación de compraventa realizada por la concursada el pasado 06 de junio de 2013, según escritura otorgada ante el Ilustre Notario, Don Rafael Díaz-Vieito Pielagos, bajo nº 1234 de su protocolo, por la que se eleva a público el contrato por el que la concursada vende a **ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A.** determinada finca.

El objeto de la compraventa es una parcela de terreno edificable sita en el Algibejo (parcela cinco del Plan Parcial 0-6 "Parque Azahara") a la que se le atribuye una edificabilidad de 2.312,17m<sup>2</sup>. La misma se encontraba inscrita en el Registro de la Propiedad nº 5 de Córdoba al tomo 1717, libro 803, folio 49, con número de finca 41.130, propiedad de la concursada, así como los proyectos, permisos, licencias y cualquier derecho de los que sea titular la parte vendedora.

### 4.- ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS ELABORADOS CON POSTERIORIDAD A LAS ÚLTIMAS CUENTAS ANUALES PRESENTADAS, EN EL CASO DE QUE EL DEUDOR ESTUVIESE OBLIGADO A COMUNICARLOS O REMITIRLOS A AUTORIDADES SUPERVISORAS.

Siguiendo lo dispuesto en la Norma Internacional de Contabilidad nº 34 (Información financiera intermedia), en la que se aconseja que las empresas cuyos títulos cotizan en los mercados emitan estados financieros intermedios con periodicidad semestral, la legislación española por Real Decreto 1362/2007, estableció la obligación que tienen los emisores cuyas acciones o valores de deuda estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado domiciliado en la Unión Europea harán público de difundir un informe financiero semestral relativo a los primeros seis meses del ejercicio (ex. art.11).

Toda vez que la concursada MIRAVAL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO, S.L. no ha emitido acciones admitidas a negociación, no tiene obligación legal de presentar los estados financieros intermedios, por lo que esta administración no puede realizar comentario alguno al respecto.

#### 5.- CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION CONSOLIDADOS E INFORME DE AUDITORIA, ASI COMO MEMORIA EXPRESIVA DE LAS OPERACIONES REALIZADAS CON OTRAS SOCIEDADES DEL GRUPO DURANTE LOS TRES ULTIMOS EJERCICIOS SOCIALES EN CASO DE QUE EL DEUDOR FORME PARTE DE UN GRUPO DE EMPRESAS, COMO SOCIEDAD DOMINANTE O COMO SOCIEDAD DOMINADA

La sociedad concursada no está obligada a presentar ni cuentas anuales ni informe de auditoría consolidado con la otra empresa que pudiera considerarse del grupo.

#### 6.- SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTICULO 142.1

La concursada no ha solicitado la apertura de la fase liquidación con su solicitud de concurso al amparo del art. 142.1. de la Ley Concursal.

#### 7.- FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANTERIOR A LA PRESENTACION DEL CONCURSO

La concursada ha presentado las cuentas anuales del ejercicio 2.012, si bien fuera del plazo legalmente establecido.

### 3.- PRIMERO 3º.- MEMORIA DE LAS PRINCIPALES DECISIONES Y ACTUACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL.

Tras ser designado por Auto de fecha 07 de octubre de 2013 administrador concursal de la entidad MIRAVAL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO, S.L. y una vez aceptado el cargo, he procedido a llevar a cabo las siguientes actuaciones en cumplimiento de mis obligaciones que, dado que eran de mera intervención, se han limitado a:

1.- Realizar, de conformidad con lo dispuesto en el art. 21.4 de la LC, el llamamiento a los acreedores relacionados en la lista de acreedores adjuntada a la solicitud de concurso voluntario formulada, a los efectos de comunicarles la declaración del concurso y el deber que tienen de comunicar sus créditos en la forma establecida en el art. 85 LC.

No obstante se ha publicado en la página web de la administración concursal, [www.articulo27.es](http://www.articulo27.es), la declaración de concurso, así como los principales hitos del mismo, para que cualquier acreedor o interesado tenga conocimiento de la tramitación del procedimiento.

Las comunicaciones a los acreedores se han llevado a cabo preferentemente mediante correo electrónico, y mediante carta certificada a aquellos respecto de los que carecíamos de los datos electrónicos de contacto, incluidos algunos los organismos públicos.

Esta administración ha prestado asesoramiento a cuanto acreedor se ha puesto en contacto con ella, a fin de subsanar cualquier duda que les hubiera podido surgir en relación a la comunicación recibida y a la forma en que ha de comunicar sus créditos.

Por último, cumpliendo con lo estipulado en la legislación vigente, artículo 95 de la Ley Concursal, y dentro de los plazos estipulados, he dado traslado a los acreedores tanto del proyecto de inventario como de la calificación que a cada crédito se le ha otorgado.

Por último, cumpliendo con lo estipulado en la legislación vigente, artículo 95 de la Ley Concursal, y dentro de los plazos estipulados, he dado traslado a los acreedores tanto del proyecto de inventario como de la calificación que a cada crédito se le ha otorgado.

2.-Esta administración, asimismo, ha mantenido contacto permanente con la concursada, muestra de ello es la reunión celebrada con la concursada en fecha 16 de octubre de 2013, en la que se facilitó a la misma un documento informativo con las normas básicas de actuación a seguir durante la tramitación del concurso, al tiempo que se solventaba cualquier duda o cuestión surgida en relación a la nueva situación de la concursada.

Se aporta como Anexo I copia del acta de intervención facilitada a la concursada, debidamente firmada y a la que se adjunta relación de documentación que debía ser facilitada.

3.- Para un mejor control de las actividades económicas de la empresa se ha abierto una cuenta corriente en la entidad BANKINTER. En la que se dejará reflejado cada ingreso y cada pago que se efectúe a nombre de la concursada.

4.- Por último, esta administración ha atendido todos y cada uno de los requerimientos efectuados por el Juzgado.

## III.- DOCUMENTOS A UNIR AL INFORME CONCURSAL.

### APARTADO SEGUNDO DEL ART. 75 LC

## INDICE

- A. INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA
- B. LISTA DE ACREEDORES
- C. EVALUACION DE LA PROPUESTA DE CONVENIO ANTICIPADA PROPUESTA

## A.- INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA

### 1.- INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA

Según lo dispuesto en el art.76 LC *constituyen la masa activa del concurso los bienes y derechos integrados en el patrimonio del deudor a la fecha de la declaración del concurso y los que se reintegren al mismo o adquiera hasta la conclusión del procedimiento.*

En base a ello, y dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 82 y 95.1 de la Ley Concursal, esta administración concursal ha elaborado un Proyecto de Inventario de los bienes y derechos del deudor, en el que se relacionan y valoran todos y cada uno de los bienes y derechos que conforman la masa activa a la fecha de cierre, esto es, el día anterior a la emisión de este informe, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) La naturaleza, características, lugar en el que se encuentra y, en su caso, datos de identificación, indicando, asimismo, los gravámenes, trabas o cargas que afectan a cada uno de los bienes y derechos.

b) Que el avalúo de los mismos se realizará con arreglo a su valor de mercado, teniendo en cuenta los derechos, gravámenes o cargas de naturaleza perpetua, temporal o redimible que directamente les afecten e influyan en su valor, así como las garantías reales y las trabas o embargos que garanticen o aseguren deudas no incluidas en la masa pasiva.

A la fecha de cierre del Proyecto de inventario de Bienes y derechos de la masa activa de **MIRAVAL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO, S.L.** se resume en la siguiente tabla:

ACTIVO	VALOR CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
<b>A. ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>214.811,24</b>	<b>-993,49</b>	<b>213.817,75</b>
<b>I. Inmovilizado intangible</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
5. Aplicaciones informáticas	0,00	0,00	0,00
206. Aplicaciones informáticas	2.387,50	-2.387,50	0,00
2816. Amortización acumulada de Aplicaciones informáticas	-2.387,50	2.387,50	0,00
<b>II. Inmovilizado material</b>	<b>1.986,99</b>	<b>-993,49</b>	<b>993,50</b>
<b>2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material</b>	<b>1.986,99</b>	<b>-993,49</b>	<b>993,50</b>
216. Mobiliario	4.869,23	-4.301,26	567,97
217. Equipos para procesos de información	19.175,30	-18.749,77	425,53
2816. Amortización acumulada de mobiliario	-3.733,29	3.733,29	0,00
2817. Amortización acumulada de equipos para procesos de información	-18.324,25	18.324,25	0,00
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	<b>212.824,25</b>	<b>0,00</b>	<b>212.824,25</b>
<b>2. Construcciones</b>	<b>212.824,25</b>	<b>0,00</b>	<b>212.824,25</b>
221. Inversiones en construcciones	240.399,30	0,00	240.399,30
282. Amortización acumulada de las Construcciones	-27.575,05	0,00	-27.575,05
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VII. Deudas comerciales no corrientes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B. ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>6.334.261,27</b>	<b>-36.801,51</b>	<b>6.297.459,76</b>
<b>I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Existencias</b>	<b>6.032.859,37</b>	<b>0,00</b>	<b>6.032.859,37</b>
<b>2. Materias primas y otros aprovisionamientos</b>	<b>6.032.859,37</b>	<b>0,00</b>	<b>6.032.859,37</b>
31. Materias primas	6.032.859,37	0,00	6.032.859,37
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>184.972,28</b>	<b>0,00</b>	<b>184.972,28</b>
<b>6. Otros créditos con las Administraciones Públicas.</b>	<b>184.972,28</b>	<b>0,00</b>	<b>184.972,28</b>
4700. Hacienda Pública, deudora por IVA	184.972,28	0,00	184.972,28
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>104.000,00</b>	<b>-104.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5. Otros activos financieros</b>	<b>104.000,00</b>	<b>-104.000,00</b>	<b>0,00</b>
552. Cuenta corriente con otras personas y entidades vinculadas	104.000,00	-104.000,00	0,00
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>10.000,00</b>	<b>-10.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5. Otros activos financieros</b>	<b>10.000,00</b>	<b>-10.000,00</b>	<b>0,00</b>
566. Depósitos constituidos a corto plazo	10.000,00	-10.000,00	0,00
<b>VII. Efectivos y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>2.429,62</b>	<b>77.198,49</b>	<b>79.628,11</b>
<b>1. Tesorería</b>	<b>2.429,62</b>	<b>77.198,49</b>	<b>79.628,11</b>
572. Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros	2.429,62	77.198,49	79.628,11
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>	<b>6.549.072,51</b>	<b>-37.795,00</b>	<b>6.511.277,51</b>

Teniendo en cuenta los resultados obtenidos, y en base a las valoraciones realizadas de cada uno de los bienes y derechos que configuran la masa activa de la Sociedad, concluye esta AC que, el valor asciende a **6.511.277,51€**.

Seguidamente, se procede al análisis y detalle individualizado de las partidas del Inventario de la masa activa.

## A) ACTIVO NO CORRIENTE

**I.- Inmovilizado intangible:** Recogido en la contabilidad por un importe total de **0,00€**, se compone de la partida Propiedad industrial, sin la correspondiente amortización acumulada de cada inmovilizado.

### Aplicaciones informáticas

Nº CUENTA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
206000000	APL. INFORMAT.	2.387,50	-2.387,50	0,00
280600000	A.AC.A.INFORT.	-2.387,50	2.387,50	0,00
	<b>TOTAL Aplicaciones informáticas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Señalemos que estas partidas tiene este valor, en empresa en funcionamiento, o empresa que van a mantener la continuidad de actividad. De lo contrario, se considera un valor casi nulo en empresas que no tengan

actividad, o que estén consideradas como empresas en liquidación. La AC no ha estimado realizar ningún ajuste dado el valor endógeno que tiene este tipo de propiedad industrial para la concursada.

**II.- Inmovilizado material:** Recogido en la contabilidad por un importe total de **1.986,99€**, se compone de las siguientes partidas: Mobiliario y Equipos para procesos de información, con la correspondiente amortización acumulada de cada inmovilizado.

**a) Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material:**

El valor contable, una vez deducidas las amortizaciones correspondientes, de estas partidas asciende a **1.986,99€**.

**Mobiliario**

El valor neto contable de todas estas partidas asciende a **1.135,94€**.

Nº CUENTA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
216000000	MOBILIARIO	4.869,23	-2.434,62	2.434,62
281600000	A.AC. MOBILIARIO	-3.733,29	1.866,65	-1.866,65
	<b>TOTAL Mobiliario</b>	<b>1.135,94</b>	<b>-567,97</b>	<b>567,97</b>

En relación a esta partida hemos realizado correcciones valorativas, fijando el valor de mercado en el 50% del valor neto contable, dado que dicho inmovilizado está unido intrínsecamente a la unidad operativa del negocio empresarial, no teniendo el mismo valor en otro tipo de actividad.

**Equipos para procesos de información**

El valor neto contable de todas estas partidas asciende a **851,05€**.

Nº CUENTA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
217000000	EQ. INFORMATICOS	19.175,30	-18.749,78	425,53
281700000	A.AC.EQ. INFORT.	-18.324,25	18.324,25	
	<b>TOTAL Equipos para procesos de información</b>	<b>851,05</b>	<b>-425,53</b>	<b>425,53</b>

En relación a esta partida hemos realizado correcciones valorativas, fijando el valor de mercado en el 50% del valor neto contable, dado que dicho inmovilizado está unido intrínsecamente a la unidad operativa del negocio empresarial, no teniendo el mismo valor en otro tipo de actividad.

**3.- Inversiones inmobiliarias:** Recogida en la contabilidad por un importe total de **212.824,25€**, una vez deducidas las amortizaciones correspondientes.

En el presente informe consideramos más operativo desglosar cada una de las propiedades de la concursada para tener una visión más precisa de su situación patrimonial.

### **Terrenos y construcciones**

#### **1. OFICINAS C/ FUENTE DE LA SALUD 1, LOCAL A - 14008 CÓRDOBA**

Nº CUENTA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
221000000	OFICINA MIRAVAL	177.631,64		
221000001	USO PROPIO	62.767,66		
282000000	A.AC.ROTULOS	-1.039,52		
282000001	CONST. USO PROPIO	-25.857,69		
282000002	A.AC. MOBILIARIO	-677,84		
	<b>TOTAL Inversiones en terrenos y bienes naturales</b>	<b>212.824,25</b>		<b>212.824,25</b>

No se han realizado corrección alguna por entender que la valoración se ajusta a los precios de mercado actuales para el inmueble objeto del estudio, según la tasación adjuntada a la solicitud de concurso como documento nº 4-A, expedida por BARIN Grupo Inmobiliario.

La referida finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Córdoba con nº 62.937, y se encuentra gravada con las siguientes cargas:

- Hipoteca de fecha 27/12/2006 formalizada con Ibercaja en garantía de 165.000,00 € de principal. Capital pendiente según la comunicación de crédito efectuada por la entidad bancaria: 115.192,70€.

### **B) ACTIVO CORRIENTE**

**1.- Existencias:** Aparece en la contabilidad por un importe total de **6.032.859,37 €**. Esta partida recoge las materias primas, en concreto parcela urbanizable.

#### **Existencias**

#### **1. PARCELA Nº 1 DE USO RESIDENCIAL DE LA UE-1 DEL PERI SR-12 (PGOU DE CÓRDOBA) – 14006 CÓRDOBA**

Nº CUENTA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
310000000	SOLAR SEDNA	6.032.859,37		
	<b>TOTAL Existencias</b>	<b>6.032.859,37</b>	<b>0,00</b>	<b>6.032.859,37</b>

Consideramos que el valor es el ajustado al mercado actual, por lo que no se han realizado correcciones en este sentido, según la tasación adjuntada a la solicitud de concurso como documento nº 4-B, expedida por TECNITASA.

Las referidas fincas se encuentran inscrita en el Registro de la Propiedad nº 7 de Córdoba con nº 71.173, al tomo 2.262, libro 1.527, folio 58; y se encuentran gravadas con las siguientes cargas:

- Hipoteca de fecha 04/11/2005 formalizada con Barclays Bank en garantía de 6.450.000,00€ de principal y fecha de vencimiento 04/05/2012. Capital pendiente según la comunicación de crédito efectuada por la entidad bancaria: 5.996.329,72 €.

**2.- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:** Aparece en la contabilidad por un importe total de **184.972,28€**. Esta partida contiene el siguiente elemento: Otros créditos con las Administraciones Públicas.

### **Otros créditos con las Administraciones Públicas**

Aparece en la contabilidad por un importe total de **184.972,28€**.

Nº CUENTA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
470000000	H.P. DEUDORA IVA	25.832,20	0,00	25.832,20
470000001	H.P.DEVOLUCION IVA	159.140,08	0,00	159.140,08
	<b>TOTAL Hacienda Pública, deudora por IVA</b>	<b>184.972,28</b>	<b>0,00</b>	<b>184.972,28</b>

Entendemos que estos saldos se corresponden con derechos de cobro de la mercantil contra liquidaciones tributarias de la Administración Pública y, por tanto, no se estima realizar ajuste alguno, aunque hemos de considerar la firmeza de la resolución administrativa de la Agencia Tributaria en relación con la correspondiente solicitud de devolución de dichos importes.

**3.- Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo:** Aparece en la contabilidad por un importe total de **104.000,00€**. Esta partida contiene el siguiente elemento: Otros activos financieros.

### **Cuenta corriente con otras personas y entidades vinculadas**

Aparece en la contabilidad por un importe total de **104.000,00€**.

Nº CUENTA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
552000000	PERI SR 12	104.000,00	-104.000,00	
	<b>TOTAL Cuenta corriente con otras personas y entidades vinculadas</b>	<b>104.000,00</b>	<b>-104.000,00</b>	<b>0,00</b>

Estos saldos han sido traspasados a la cuenta corriente abierta al efecto y han sido contabilizados como Tesorería.

**4.- Inversiones financieras a corto plazo:** Aparece en la contabilidad por un importe total de **10.000,00€**. Esta partida contiene el siguiente elemento: Otros activos financieros.

#### **Otros activos financieros**

Aparece en la contabilidad por un importe total de **10.000,00€**.

Nº CUENTA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
566000003	PROCURADORA	10.000,00	-10.000,00	0,00
	<b>TOTAL Otros activos financieros</b>	<b>10.000,00</b>	<b>-10.000,00</b>	<b>0,00</b>

En relación a esta partida el Administrador Concursal que suscribe ha determinado que las provisiones de fondos se corresponden con gastos futuros y se ajustan a cero.

**5.- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:** Este saldo asciende a un total de **2.429,62€**. Se incluye en esta partida la tesorería, compuesta por bancos.

#### **Tesorería**

Aparece en la contabilidad por un importe total de **2.429,62€**.

Nº CUENTA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
	BANKINTER	79.628,11	0,00	79.628,11
	<b>TOTAL Tesorería</b>	<b>79.628,11</b>	<b>0,00</b>	<b>79.628,11</b>

En relación a esta partida el Administrador Concursal que suscribe no ha realizado corrección valorativa alguna, aclarando que dado el carácter de esta partida, que se encuentra en continuo movimiento, el valor varía de un día para otro.

Todo el inmovilizado material reseñado anteriormente se encuentra en las instalaciones de la concursada, ubicadas en sus oficinas de c/ Fuente de la Salud 1, Local A - 14008 Córdoba.

## **2.- PROCEDIMIENTOS JUDICIALES ABIERTOS Y ACCIONES DE REINTEGRACION**

### a) Procedimientos judiciales abiertos.

Ver Punto II.1.2.6.- Procedimiento Judiciales y otros. (Pág.30).

b) Acciones de reintegración

El artículo 71 y siguientes de la Ley Concursal establece la obligación para la administración concursal de reseñar aquellas acciones que a su juicio se deben promover en orden a obtener la rescisión de los actos perjudiciales para la masa activa realizados por el deudor dentro de los dos años anteriores a la fecha de la declaración del concurso, aunque no hubiese existido intención fraudulenta. Preceptuando la Ley Concursal que el ejercicio de las acciones rescisorias no impedirá el de otras acciones de impugnación de actos del deudor que procedan conforme a derecho.

Sin perjuicio de un examen más detallado de la contabilidad y documentación aportada, diremos, que por ahora, la Administración Concursal no ha detectado ninguna operación que pudiera estar comprendida en estos supuestos.

## B.- INVENTARIO DE LA MASA PASIVA

De conformidad con lo dispuesto en el art. 84 LC, constituyen la masa pasiva los créditos contra el deudor común que conforme a esta Ley no tengan la consideración de créditos contra la masa.

En función de ello, y teniendo en cuenta, como base, los créditos comunicados así como la lista de acreedores adjuntada por la concursada a su solicitud de concurso, se ha confeccionado la tabla que a continuación se detalla, en la que se ha incluido, asimismo, cuantos créditos le constan a esta administración a raíz del estudio de los libros y documentos del deudor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86.1 de la LC, reconociéndose cada uno de ellos por su valor contable.

En función de lo expuesto a continuación detallamos:

### A.- Créditos contra el deudor que conforman la masa pasiva

Nº	ACREEDOR	ORIGEN	CONTABILIDAD CONCURSADA	SOLICITUD CONCURSO	COMUNICADO ACREEDOR	RECONOCIDO AC	CLASIFICACION
1	BARCLAYS BANK, S.A	Hipotecario PERI SR-12 - Córdoba	5.918.797,33 €	5.918.797,33 €	5.914.431,44 €	5.914.431,44 €	PRIVILEGIADO ESPECIAL
		INTERESES			81.898,28 €	81.898,28 €	PRIVILEGIADO ESPECIAL
2	BBVA, S.A.	Hipotecario Suelo Córdoba	274.668,81 €	274.668,81 €	274.668,81 €	274.668,81 €	ORDINARIO ART.89.3 LC
					17.830,58 €	17.830,58 €	SUBORDINADO ART.92.3 LC
3	IBERCAJA BANCO, S.A.	Cuenta Depósito 2085 8156 34 0330038822	113.427,73 €	113.427,73 €	766,03 €	766,03 €	ORDINARIO ART.89.3 LC
		Garantía Hipotecaria 68156 203 150027 7 0000 07			113.427,73 €	113.427,73 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART.90.1.1º LC
		Intereses ordinarios y de demora			1.764,97 €	1.764,97 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART.92.3 LC
4	AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	IMPUESTOS	1.456.735,74 €	1.288.879,35 €	8.058,50 €	8.058,50 €	PRIVILEGIO GENERAL ART.91.2 LC
					595.158,26 €	595.158,26 €	PRIVILEGIO GENERAL ART.91.4 LC
					595.158,27 €	595.158,27 €	ORDINARIO ART.89.3 LC
					288.846,73 €	288.846,73 €	SUBORDINADO ART.92 LC

5	AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA	TRIBUTOS	53.162,50 €	53.162,50 €		26.581,25 € 26.581,25 €	PRIVILEGIO GENERAL (ART. 91.4 LC) ORDINARIO (ART.89.3 LC)
6	UCLES BERMUDO, MANUEL; MARTIN SANTOS, MARÍA DEL PILAR	Contrato arras cochera	6.986,85 €	6.986,85 €	6.986,84 €	6.986,84 €	ORDINARIO ART.89.3 LC
7	PEDROSA LÓPEZ, JOSÉ MARÍA; ROMERO CARRASCO, M <sup>º</sup> DOLORES	Contrato arras cochera	16.527,83 €	16.527,83 €	16.527,83 €	16.527,83 €	ORDINARIO ART.89.3 LC
8	MARTIN GARCÍA, FRANCISCO DE PAULA	Contrato arras cochera	13.759,80 €	13.759,80 €	13.759,80 €	13.759,80 €	ORDINARIO ART.89.3 LC
9	FERNANDEZ GARCIA, JOSÉ ANTONIO; CARTÓN PASCUAL, MARÍA ISABEL	Contrato arras vda., cochera y trastero	7.500,00 €	7.500,00 €	7.500,00 €	7.500,00 €	ORDINARIO ART.89.3 LC
10	DE LA ROSA MILLAN, FRANCISCO; JURADO IBAÑEZ, MARÍA DE LOS ÁNGELES	Contrato arras vda., cochera y trastero	7.500,00 €	7.500,00 €		7.500,00 €	ORDINARIO ART.89.3 LC
11	PROMOCIONES BRETONES, S.A.	Contrato arras vdas. y locales	1.532.142,88 €	1.532.142,88 €	1.532.142,88 €	1.532.142,88 €	ORDINARIO ART.89.3 LC
12	MAQUEDA ESTEPA, ANDREA; TENA GÁLVEZ, CRISTIAN; ALCÁNTARA ÁLVAREZ, FERNANDO	Costas procesales  INTERESES	5.516,27 €	5.516,27 €	4.736,07 €  1.420,82 €	4.736,07 €  1.420,82 €	ORDINARIO ART.89.3 LC  SUBORDINADO ART.92 LC
13	MONTES VALENTÍN, ANA	Contrato arras vda., cochera y trastero	9.000,00 €	9.000,00 €	9.000,00 €	9.000,00 €	ORDINARIO ART.89.3 LC
14	MORENO, S.A.	Aportaciones socio	1.977.910,08 €	1.977.910,08 €		1.977.910,08 €	SUBORDINADO ART.92 LC
15	MORENO, S.A. - PRESTAMO PARTICIPATIVO	Aportaciones socio	594.000,00 €	594.000,00 €	594.000,00 €	594.000,00 €	SUBORDINADO ART.92 LC
16	FORJACOR, S.L.	Aportaciones socio.	52.000,00 €	52.000,00 €		52.000,00 €	SUBORDINADO ART.92 LC
17	MIGUEL PARDO RUIZ	Aportaciones socio	86.717,20 €	86.717,20 €	86.717,20 €	86.717,20 €	SUBORDINADO ART.92 LC
18	SANTOÑA DEL SUR, S.L.	Aportaciones socio	17.950,00 €	17.950,00 €		17.950,00 €	SUBORDINADO ART.92 LC
19	MONTES LARUBIA, JOSE	Aportación socio	8.000,00 €	8.000,00 €		8.000,00 €	SUBORDINADO ART.92 LC
20	ESTUDIO GARCÍA DE VIGUERA, SL	Facturas Comerciales			116.372,06 €	100.320,72 €	ORDINARIO ART.89.3 LC
21	ENDESA ENERGÍA SA	Facturas Comerciales	935,31 €		207,45 €	207,45 €	ORDINARIO ART.89.3 LC

**B.- Los créditos contra la masa vencidos y pendientes de cobro**

A la fecha, que a esta administración le conste, al margen de los honorarios de la administración concursal, si bien, a la fecha, no ha sido cuantificado, no existen créditos contra la masa.

**C.- Resumen total créditos**

En resumen, los créditos relacionados hasta el momento, se pueden desglosar de la siguiente forma:

**CREDITOS CONTRA EL CONCURSO**

CREDITOS CON PRIVILEGIO ESPECIAL (ART.90)	6.111.522,42 €
CREDITOS CON PRIVILEGIO GENERAL (ART.91)	629.798,01 €
CREDITOS ORDINARIOS (ART. 89.3)	2.595.855,95 €
CREDITOS SUBORDINADOS (ART.92)	3.044.675,41 €
<b>TOTAL</b>	<b>12.381.851,79 €</b>

**CREDITOS CONTRA LA MASA**

<b>TOTAL</b>	<b>0,00 €</b>
--------------	---------------

## **C.- EVALUACION DE LA PROPUESTA DE CONVENIO ANTICIPADA PROPUESTA**

No se puede valorar propuesta alguna de convenio, pues junto a la solicitud de concurso no se adjunta propuesta anticipada.

**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. APARTADO TERCERO DEL ART. 75 LC**

## **INDICE**

1.- CONCLUSIONES

## CONCLUSIONES

Para finalizar el presente informe, he de manifestar que la solicitud de concurso de MIRAVAL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO, S.L., viene amparada por **la dificultad de hacer frente regularmente, a sus obligaciones de pago para con sus proveedores**, dada la imposibilidad de dar cumplimiento a su objeto social a resultas de la grave crisis que asola el sector de la construcción, en el que la concursada viene desarrollando su actividad.

Al margen de lo expuesto, es digno de mención, la existencia de un déficit entre el activo y el pasivo de la concursada por importe de 5.870.574,28 €, lo que refuerza la procedencia de la solicitud de concurso presentada por MIRAVAL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO, S.L.

<b>ACTIVO</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>6.511.277,51 €</b>

<b>PASIVO</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>12.381.851,79 €</b>

<b>DEFICIT</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>5.870.574,28 €</b>

A la vista del déficit existente, la insolvencia y falta de liquidez, y dado que la concursada ha centrado todos sus esfuerzos en la urbanización de dos promociones inmobiliarias en la provincia de Córdoba, cuya ejecución no han podido desarrollarse, (si bien se ha desprendido de una de ellas), podemos concluir que, abundando en la pésima situación actual del sector inmobiliario en España, la concursada, al margen de la inexistencia de demanda, carece de recursos financieros para llevar a cabo la promoción prevista, por lo que irremediabilmente se verá abocada a la liquidación.

En virtud de lo expuesto, someto el presente informe a la consideración del Juzgado de lo Mercantil de Córdoba y de todos los interesados, que ha sido formulado de conformidad con los datos obrantes en la documentación facilitada; haciendo constar expresamente la salvedad de posibles errores numéricos, de apreciación o técnicos, que pudieran conllevar modificaciones.

LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL

Córdoba, a 09 de enero de 2014