

PROEVANA GESTIÓN, S.L.

CONCURSO VOLUNTARIO ORDINARIO 261/2013



Jorge Narciso Cobo García

ADMINISTRADOR CONCURSAL

jcobo@articulo27.es

proevana@articulo27.es

c/ Villanueva nº 33, 4º-
Derecha. Madrid
Avd. Manuel Siurot nº 3,
Bloque 3, Bajo.
Sevilla

Tel: 954.29.66.17

Fax: 954.29.67.26

14/01/2014

INDICE

I.- <u>NOTAS INTRODUCTORIAS</u>	5
1.-Introducción.....	6
2.- Objeto y alcance del presente informe.....	7
II.- <u>CONTENIDO DEL INFORME. APARTADO PRIMERO DEL ARTÍCULO 75.1 LC</u>	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 DE LA CONCURSADA.....	10
1.1.- Datos incluidos en la historia jurídica del deudor.....	10
A) Constitución.....	10
B) Modificaciones.....	10
1.2.- Circunstancias Actuales.....	15
1.3.- Verificación en el Registro Mercantil.....	18
1.4.- Grupo de empresas.....	22
1.5.- Negocios jurídicos.....	43
1.6.- Procedimientos judiciales y otros.....	49
2.- HISTORIA ECONÓMICA.....	51
2.1.-Análisis de los ratios que determinan la situación actual de la concursada.....	51
2.2. Análisis económico y financiero.....	59
2.3.- Principales causas de la situación actual de la concursada.....	77
2.4.- Conclusiones.....	78
2.5.-Actividad a la que se ha dedicado durante los tres últimos años. Establecimientos de los que es titular.....	79
2.6.- Auditoría de cuentas.....	81

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).....82

1.- Introducción.....	82
2.- Del estado de la contabilidad de la concursada.....	83
3.- Cuentas Anuales, estados financieros, informes y memoria.....	88
4.- Memoria sobre 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 excedan del giro del tráfico ordinario.	89
5.- 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.....	89
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.....	90
7.- Supuesto previsto en el art. 142.1. Primero.....	90
8.- Formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la presentación del concurso.....	9

3.- PRIMERO 3º MEMORIA DE ACTUACIONES Y DECISIONES DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL (art. 75.1.3º LC).....91

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

A. INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA.....	94
B. INVENTARIO DE LA MASA PASIVA.....	99
C. EVALUACION DE LA PROPUESTA DE CONVENIO.....	102
D. PLAN DE LIQUIDACIÓN.....	103

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......96

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

GRAFICOS Y TABLAS

A.- Gráficos

Gráfico 1.- Estructura del informe.....	7
Gráfico 2.- Distribución del capital social a la fecha de constitución.....	3
Gráfico 3.- Distribución del capital social en la actualidad.....	15
Gráfico 4.- Construcción de vivienda.....	53
Gráfico 5.- Evolución de la tasa de variación trimestrales del número de compraventa de vivienda.....	55
Gráfico 6.- Evolución de las hipotecas urbanas periodo 2003-2010.....	56
Gráfico 7.- Número de hipotecas inmobiliarias.....	57
Gráfico 8.- Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por m2 de vivienda comprado.....	57
Gráfico 9.- Evolución de la tasa de variación trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por m2 de vivienda comprado.....	57
Gráfico 10.- Índice de precios de vivienda.	58
Gráfico 11.- Precio de las viviendas.....	59
Gráfico 12.- Evolución de la cifra de negocios.....	61
Gráfico 13.- Evolución de la variación de existencias.....	61
Gráfico 14.- Evolución de otros ingresos de la explotación.....	62
Gráfico 15.- Evolución de los aprovisionamientos	62
Gráfico 16.- Evolución del gasto de personal.....	63
Gráfico 17.- Evolución de gastos de la explotación.....	63
Gráfico 18.- Evolución de la dotación para amortizaciones.....	64
Gráfico 19.- Evolución del resultado financiero.....	64
Gráfico 20.- Evolución desglose cuenta de Pérdidas y Ganancias.	65
Gráfico 21.- Evolución del activo.	67
Gráfico 22.- Evolución del Activo (gráfico de Masas Patrimoniales de porcentajes).....	69
Gráfico 23.- Evolución del Patrimonio Neto y Pasivo.....	49
Gráfico 24.- Evolución del Patrimonio Neto y Pasivo (gráfico de Masas Patrimoniales de porcentajes).....	69
Gráfico 25.- Evolución del Patrimonio Neto y Pasivo	70
Gráfico 26.- Evolución Masas Patrimoniales del Activo.....	71

Gráfico 26.- Evolución Masas Patrimoniales del Pasivo.....	71
Gráfico 27.- Evolución Fondo de Maniobra.....	72
Gráfico 28.- Evolución Ratios Financieros de crecimiento positivo.....	74
Gráfico 29.- Evolución Ratios Financieros de crecimiento negativo.....	74
Gráfico 30.- Evolución del Fondo de Maniobra.....	52
Gráfico 31.- Ratios Operativos	75
Gráfico 32.- Ratios de Rentabilidad	76
Gráfico 33.- Evolución ratios de Rentabilidad.....	76
Gráfico 34.- Evolución ratios de Ventas.....	77

B.- Tablas

Tabla 1.- Cuentas de Pérdidas y Ganancias	60
Tabla 2.- Balance de Situación	66
Tabla 3.- Masas Patrimoniales Activo	67
Tabla 4.- Masas Patrimoniales Pasivo	67

I.- NOTAS INTRODUCTORIAS

INDICE

1.-INTRODUCCIÓN

2.- OBJETO Y ALCANCE DEL PRESENTE INFORME

1.- INTRODUCCION

Mediante escrito de fecha 26 de abril de 2.013, el procurador de los Tribunales Don Manuel García Ortiz de Urbina, en nombre de la entidad PROEVANA GESTIÓN, S.L., presentó escrito formulando solicitud de concurso voluntario.

La citada solicitud se turnó al Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de Madrid, que fue registrada con número de autos 261/2013, el cual en fecha 28 de octubre de 2013 dictó Auto declarando el Concurso Voluntario Ordinario de la mercantil, recogién dose en dicha resolución, entre otros, los siguientes pronunciamientos:

- El carácter voluntario y ordinario del mismo.
- El nombramiento como Administrador Concursal Único a D. Jorge Narciso Cobo García.
- Se acordó igualmente que el deudor conservara 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.
- Asimismo, en el referido auto se acordó que la administración concursal dispondría de dos meses desde la fecha de aceptación del cargo para presentar el informe previsto en el art. 74.1 de la LC.

El día 12 de noviembre de 2.013 fue aceptado por quien suscribe el cargo de administrador concursal de la entidad PROEVANA GESTION, S.L. por lo que, habiendo transcurrido el plazo de dos meses desde dicha aceptación y de conformidad con lo previsto en el art. 74.1 de la LC, quien suscribe presenta el informe provisional con los contenidos previstos en la legislación vigente.

Se ha de reflejar en el presente apartado que el pasado 19 de diciembre de 2.013 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el correspondiente edicto de declaración de concurso voluntario de la entidad PROEVANA GESTION, S.L, por lo cual, a la fecha de presentación del presente informe, no ha concluido el plazo de un mes para comunicar los créditos por los acreedores de la concursada.

2.- OBJETO Y ALCANCE DEL PRESENTE INFORME

De conformidad 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:

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.

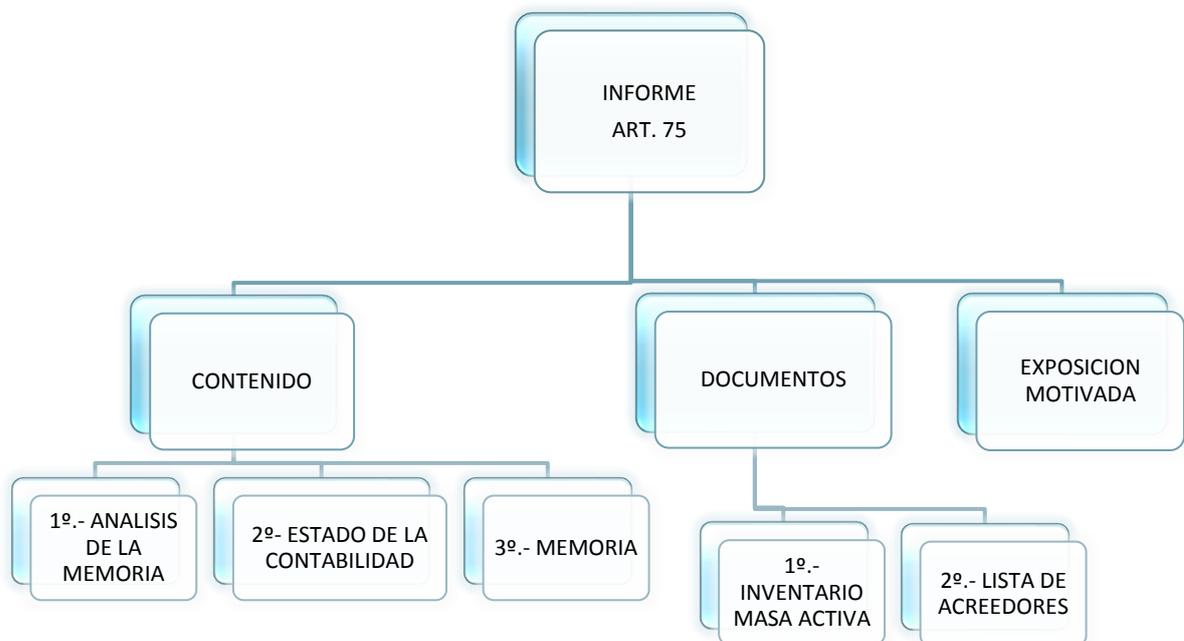
c).- Evaluación, en su caso, de la propuesta anticipada de convenio efectuada por la deudora.

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.- ANALISIS 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 2012 y 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 DE LA CONCURSADA

1.1.- DATOS INCLUIDOS EN LA HISTORIA JURÍDICA DE LA DEUDORA

Junto a la solicitud de declaración de concurso, PROEVANA GESTION, S.L. presentó como documento nº 4, 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

Mediante escritura pública otorgada el día 28 de noviembre del año 2.003 ante el Notario Don Juan Carlos Caballería Gómez, con el número 4.239 de su protocolo, que fue aportada a la solicitud de concurso como documento nº 1, se constituyó la entidad PROEVANA GESTION, S.L., con nacionalidad española, provista de C.I.F. B-83.821.991 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 19.471, libro 0, folio 65, sección 8ª, hoja M-341708.

En la referida escritura, se recoge:

a.- Objeto social (artículo 3 de los Estatutos sociales):

“La sociedad tendrá por objeto:

- a) La adquisición, negociación, promoción, construcción y transformación de toda clase de inmuebles. Construcción de obras y edificios para viviendas, oficinas, locales comerciales, naves industriales, hoteles, clínicas, hospitales, centros geriátricos, centro de descanso, complejos turísticos, industriales, ganaderos, agrarios o para cualquier otro negocio, en régimen de propiedad horizontal, así como su conservación y explotación en arriendo. Construcción de viviendas unifamiliares en terrenos propios o ajenos. Ampliaciones rehabilitaciones y reformas en cualquier construcción realizada, ya sea de edificios de pisos, locales comerciales, de oficinas o cualquier otro negocio y también en viviendas unifamiliares, por encargo de particulares o de cualquier comunicad de propietarios, sociedad mercantil, cooperativa y organismo oficial. Y en sentido amplio la realización, por cuenta propia o ajena, de toda clase de actividades inmobiliarias o de construcción.*
- b) La parcelación y urbanización de terrenos, suelo urbanizable, terrenos de reserva urbana, polígonos industriales. Adquisición, negociación, segregación y promoción de fincas rústicas, agrícolas, ganaderas o forestales.*

- c) *La comercialización, por cuenta propia o ajena, de cualquier promoción inmobiliaria ya sea en venta de construcción o de obra realizada, pisos, viviendas unifamiliares, locales comerciales, naves industriales o terrenos urbanos, rústicos, industriales o de cualquier otra calificación.*
- d) *La compra y venta de bienes inmuebles (viviendas, apartamentos, pisos, chalets, locales de negocio, locales de oficinas, naves industriales, fincas rústicas, agrícolas, ganaderas o forestales, parcelas urbanas, parcelas rústicas, parcelas industriales. Complejos hoteleros, turísticos, industriales, ganaderos, agrarios o mixtos; centros médicos de recuperación y rehabilitación, geriátricos de descanso, hospitales y clínicas), incluso la explotación de los mismos, aunque fuese en alquiler y la realización en ellos de cualquier obra o construcción de reforma necesarias a tal fin.*
- e) *La compra y venta de mobiliario, materiales, elementos, equipos e instalaciones destinados a ser incorporados a inmuebles.*
- f) *Efectuar toda clase de estudios, dictámenes, informes y planes técnicos y económicos, relacionados con la ingeniería en sus diversas ramas y con la arquitectura en general, así como con la protección, conservación y mejora del medio ambiente.*
- g) *Redactar anteproyectos, pliegos de condiciones y proyectos definitivos, ya sean inmobiliarios, de edificación o construcción, industriales o comerciales y en general, toda clase de operaciones similares, así como, en su caso, la participación o colaboración en los mismos.*
- h) *Realizar los estudios y proyectos necesarios para la construcción e instalación completa de complejos hoteleros, turísticos, industriales, petroquímicos, ganaderos, agrarios o mixtos, centros médicos de recuperación y rehabilitación, geriátricos, de descanso, hospitales y clínicas”.*
- i) *Preparar los concursos y estudiar las propuestas presentadas en las licitaciones de obras y trabajos. Dirigir e inspeccionar la ejecución de los mismos y efectuar su recepción y liquidación.*
- j) *Realizar trabajos de investigación técnica relacionados con los objetos expuestos.*
- k) *Realizar en laboratorios propios o ajenos ensayos, estudios, controles de calidad de materiales relacionados con la construcción y la industria, así como ensayos hidráulicos.*

- l) Realización de toda clase de actos y negocios de importación y exportación relacionados los anteriores puntos, necesarios o convenientes para el buen fin de las actividades antes mencionadas.*

b.- Domicilio social (artículo 2 de los Estatutos Sociales):

“El domicilio social se fija en 28015 Madrid, calle de Santa Cruz de Marcenado número 13, 1º B”.

c.- Capital social (artículo 6 de los Estatutos Sociales):

“El capital social se fija en 120.000 euros, representado por 120.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 120.000, ambas inclusive, totalmente suscritas e íntegramente desembolsadas”.

El capital social es íntegramente suscrito por los socios fundadores de la concursada de la forma siguiente:

- **Don José Antonio Arija González**, suscribe 60.000 participaciones sociales, las numeradas de la 1 al 60.000 ambas inclusive, por su valor nominal total de 60.000 euros.
- **Don Gaspar Sánchez Moro**, suscribe las participaciones sociales restantes, las numeradas de la 60.001 a la 120.000, ambas inclusive, por un valor nominal total de 60.000 euros.

A la fecha de constitución de la sociedad, la composición del capital social de la concursada es la que se refleja en el siguiente gráfico:

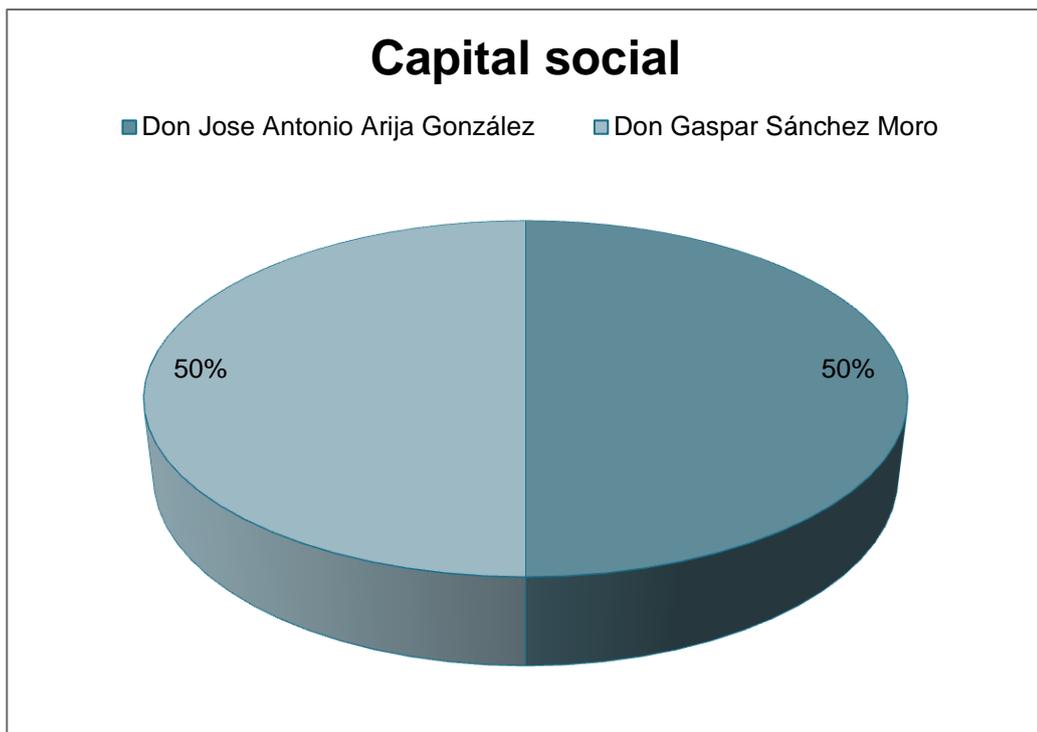


Gráfico 2.- Distribución del capital social a la fecha de constitución.

d.- Órgano de Administración: En la escritura de constitución de la sociedad, la administración de la concursada se confiere a dos administradores solidarios, designándose para dicho cargo a Don José Antonio Arija González y a Don Gaspar Sánchez Moro por plazo indefinido.

B.- Modificaciones

a.- Capital Social, de la diferente documentación referente a la entidad PROEVANA GESTIÓN, S.L. a la que esta administración ha tenido acceso, se desprenden las siguientes modificaciones que en relación al capital social se producen a lo largo de la historia de la concursada:

- Mediante acuerdo de la Junta General de Socios celebrada el 14 de febrero de 2.005, se acordó ampliar el capital social en la cifra de 60.000 euros, ampliación que se llevó a cabo mediante la emisión de 60.000 nuevas participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 120.001 a la 180.000, ambas inclusive.

El referido acuerdo de ampliación de capital social, fue elevado a público mediante escritura pública otorgada el día 14 de febrero de 2.005 ante el Notario Don Antonio Luis Reina Gutiérrez, con el número 491 de su protocolo.

Las 60.000 nuevas participaciones sociales creadas, resultaron íntegramente suscritas por las siguientes entidades:

- **BARRAT ROOT, S.L.**, quien suscribió 30.000 participaciones sociales (las numeradas desde la 120.001 a la 150.000 ambas inclusive) por un valor de 30.000 euros.
- **ARIPER GESTION, S.L.**, la cual suscribió 30.000 participaciones sociales (las numeradas desde la 150.001 a la 180.000 ambas inclusive) por un valor de 30.000 euros.

Es importante señalar desde este momento, sin perjuicio de la amplia y extendida información que se expondrá en el punto 1.4 del presente apartado relativa a ambas mercantiles, que ambas sociedades se encontraban administradas a la fecha de la citada operación por los administradores solidarios de la concursada, ostentando D. Gaspar Sánchez Moro y Don José Antonio Arija González, el cargo de administrador único de la sociedad BARRAT ROOT, S.L. y ARIPER GESTIÓN, S.L. respectivamente.

- De forma simultánea, mediante escritura pública otorgada el día 14 de febrero de 2.005 ante el Notario Don Antonio Luis Reina Gutiérrez, con el número 490 de su protocolo, Don José Antonio Arija González y Don Gaspar Sánchez Moro, vendieron a las entidades BARRAT ROOT, S.L. y ARIPER GESTION, S.L. la totalidad de las participaciones sociales que ostentaban de la entidad PROEVANA GESTION, S.L., según se hace constar en el contenido de la escritura pública otorgada el día 26 de marzo de 2.008 ante el Notario Don Antonio Luis Reina Gutiérrez, con el número 1.574 de su protocolo

Dado que esta administración concursal no ha tenido acceso a dicha escritura pública de compraventa de participaciones sociales, pese a los requerimientos efectuados a la concursada, se desconocen a la fecha de cierre de este informe cuales fueron las condiciones de la referida compraventa, en particular, que participaciones sociales fueron suscritas por cada una de las entidades, así como el precio de la operación.

Aunque como hemos dicho, se desconocen hasta la fecha las participaciones sociales que fueron suscritas por cada una de las entidades, tanto en la solicitud de concurso, como en la memoria expresiva de la historia económica y jurídica aportada a la misma como documento 4, se refleja que los socios de la concursada desde el día 14 de marzo de 2005 son:

- **BARRAT ROOT, S.L.**, quien ostenta 90.000 participaciones sociales de la concursada.
- **ARIPER GESTION, S.L.**, quien ostenta las restantes 90.000 participaciones sociales.

Tras las referidas modificaciones, y sin que dicha información haya podido ser contrastada por quien suscribe a la fecha de cierre del informe, el capital social es el que se recoge en el siguiente gráfico:

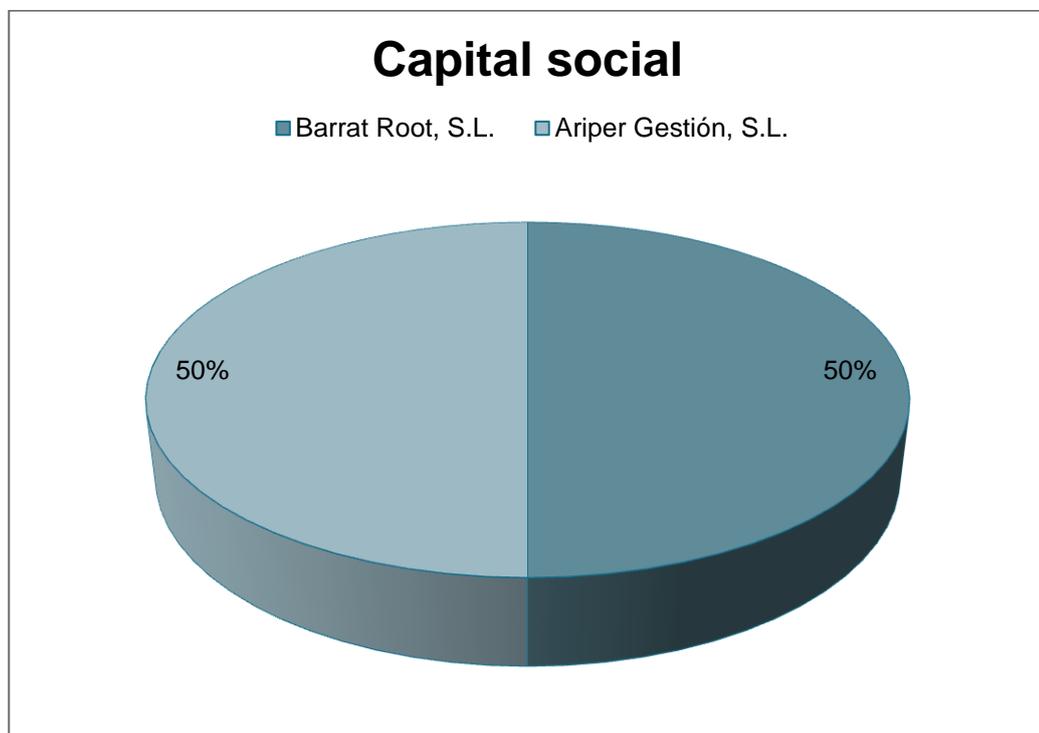


Gráfico 3.- Distribución del capital social tras las ampliaciones de capital.

- Mediante escritura pública de aclaración y anulación de escrituras de compraventa de participaciones sociales otorgada el día 26 de marzo de 2.008 ante el Notario Don Antonio Luis Reina Gutiérrez, con el número 1.574 de su protocolo, se procedió a anular y dejar sin efecto alguno las dos escrituras públicas de compraventa de participaciones sociales otorgadas el día 21 de diciembre de 2.007 ante el Notario Don Antonio Luis Reina Gutiérrez, con los números 6.190 y 6.191 de su protocolo, mediante las cuales Don José Antonio Arija González y Don Gaspar Sánchez Moro vendieron las participaciones sociales que ostentaban de la concursada nuevamente por error a las sociedades BARRAT ROOT, S.L. y ARIPER GESTION, S.L., según se hace constar en la misma.

1.2.- CIRCUNSTANCIAS ACTUALES

A.- Capital Social

Tras las modificaciones producidas a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, el capital social de la concursada quedó fijado desde el día 14 de febrero de 2.005 en la suma de **CIENTO OCHENTA MIL EUROS**

(180.000,00 €), el cual se encuentra dividido en 180.000 participaciones sociales, de un euro de valor nominal cada una de ellas.

B.- Actuales socios de la sociedad

A consecuencia de las ampliaciones del capital social, de las escrituras de compraventa de participaciones sociales a las que hemos hecho referencia y de la información obrante en la solicitud de concurso, la distribución del capital social ha quedado distribuida según se indica en el siguiente gráfico:

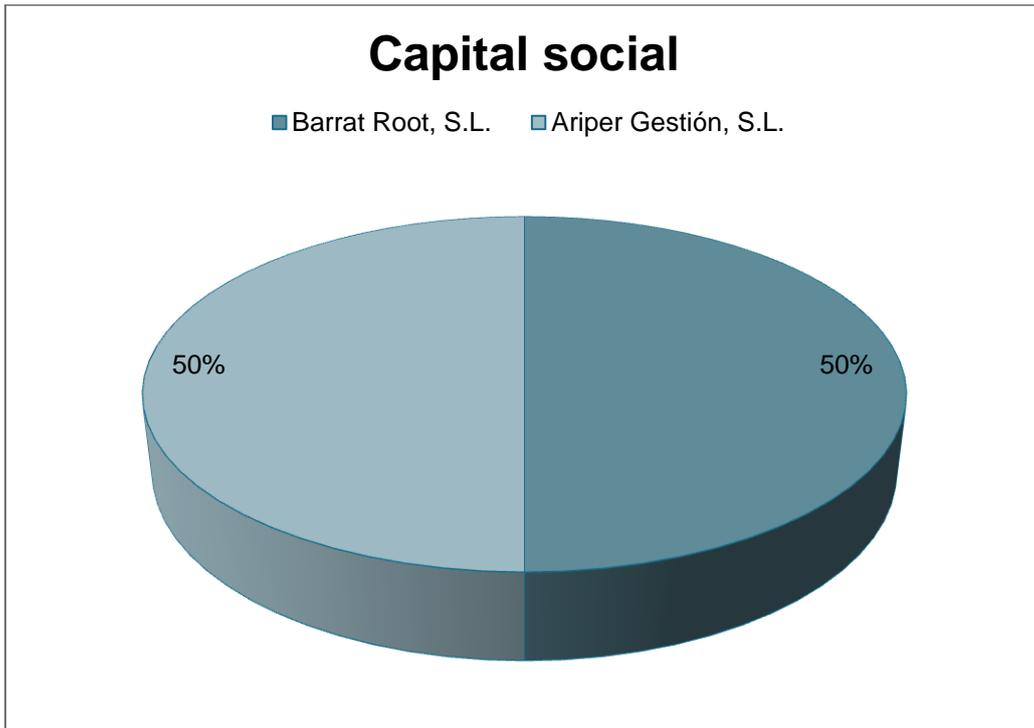


Gráfico 4.- Distribución del capital social en la actualidad.

C.- Actual Órgano de Administración

Dado que ninguna variación ha sufrido el órgano de administración de la concursada desde su fecha de constitución hasta la actualidad, el órgano de administración de la PROEVANA GESTIÓN, S.L. se encuentra conformado por dos administradores solidarios, Don José Antonio Arija González y Don Gaspar Sánchez Moro, quienes fueron designados para dicho cargo a la fecha de constitución por plazo indefinido.

D.- Objeto Social

El objeto social de la concursada está constituido por:

- a) La adquisición, negociación, promoción, construcción y transformación de toda clase de inmuebles. Construcción de obras y edificios para viviendas, oficinas, locales comerciales, naves industriales, hoteles,

- clínicas, hospitales, centros geriátricos, centro de descanso, complejos turísticos, industriales, ganaderos, agrarios o para cualquier otro negocio, en régimen de propiedad horizontal, así como su conservación y explotación en arriendo. Construcción de viviendas unifamiliares en terrenos propios o ajenos. Ampliaciones rehabilitaciones y reformas en cualquier construcción realizada, ya sea de edificios de pisos, locales comerciales, de oficinas o cualquier otro negocio y también en viviendas unifamiliares, por encargo de particulares o de cualquier comunicad de propietarios, sociedad mercantil, cooperativa y organismo oficial. Y en sentido amplio la realización, por cuenta propia o ajena, de toda clase de actividades inmobiliarias o de construcción.
- b) La parcelación y urbanización de terrenos, suelo urbanizable, terrenos de reserva urbana, polígonos industriales. Adquisición, negociación, segregación y promoción de fincas rústicas, agrícolas, ganaderas o forestales.
 - c) La comercialización, por cuenta propia o ajena, de cualquier promoción inmobiliaria ya sea en venta de construcción o de obra realizada, pisos, viviendas unifamiliares, locales comerciales, naves industriales o terrenos urbanos, rústicos, industriales o de cualquier otra calificación.
 - d) La compra y venta de bienes inmuebles (viviendas, apartamentos, pisos, chalets, locales de negocio, locales de oficinas, naves industriales, fincas rústicas, agrícolas, ganaderas o forestales, parcelas urbanas, parcelas rústicas, parcelas industriales. Complejos hoteleros, turísticos, industriales, ganaderos, agrarios o mixtos; centros médicos de recuperación y rehabilitación, geriátricos de descanso, hospitales y clínicas), incluso la explotación de los mismos, aunque fuese en alquiler y la realización en ellos de cualquier obra o construcción de reforma necesarias a tal fin.
 - e) La compra y venta de mobiliario, materiales, elementos, equipos e instalaciones destinados a ser incorporados a inmuebles.
 - f) Efectuar toda clase de estudios, dictámenes, informes y planes técnicos y económicos, relacionados con la ingeniería en sus diversas ramas y con la arquitectura en general, así como con la protección, conservación y mejora del medio ambiente.
 - g) Redactar anteproyectos, pliegos de condiciones y proyectos definitivos, ya sean inmobiliarios, de edificación o construcción, industriales o comerciales y en general, toda clase de operaciones similares, así como, en su caso, la participación o colaboración en los mismos.
 - h) Realizar los estudios y proyectos necesarios para la construcción e instalación completa de complejos hosteleros, turísticos, industriales, petroquímicos, ganaderos, agrarios o mixtos, centros médicos de recuperación y rehabilitación, geriátricos, de descanso, hospitales y clínicas”
 - i) Preparar los concursos y estudiar las propuestas presentadas en las licitaciones de obras y trabajos. Dirigir e inspeccionar la ejecución de los mismos y efectuar su recepción y liquidación.
 - j) Realizar trabajos de investigación técnica relacionados con los objetos expuestos.

- k) Realizar en laboratorios propios o ajenos ensayos, estudios, controles de calidad de materiales relacionados con la construcción y la industria, así como ensayos hidráulicos.
- l) Realización de toda clase de actos y negocios de importación y exportación relacionados los anteriores puntos, necesarios o convenientes para el buen fin de las actividades antes mencionadas.

E.- Domicilio Social

El domicilio de PROEVANA GESTIÓN, S.L. se encuentra situado desde que la concursada fuera constituida en Madrid, calle de Santa Cruz de Marcenado número 13, 1º B, C.P. 28.015.

F.- Declaración de concurso

En fecha 28 de octubre de 2013 se declaró en concurso voluntario ordinario a la entidad PROEVANA GESTIÓN, S.L. acordándose inscribir tal circunstancia en el Registro Mercantil, lo cual se ha efectuado con fecha de 18 de diciembre de 2.013.

1.3.- VERIFICACION EN EL REGISTRO MERCANTIL

A los efectos de ofrecer a cualquiera que tenga acceso a este informe la información obrante en la memoria expresiva de la historia económica y jurídica adjuntada a la solicitud de concurso como documento nº 4, insertamos nota obtenida de AXESOR, evitando de esta forma solicitar Certificación del Registro Mercantil que supondría nuevos gastos para el concurso:

Información Mercantil

PROEVANA GESTION SL

Fecha: 03/01/2014

1. Datos identificativos

Denominación Social: PROEVANA GESTION SL

NIF: B83821991

Easy Number: 00003485711808

Forma jurídica: SOCIEDAD LIMITADA

Fecha de Constitución: 28/11/2003

Datos Registrales: Registro MADRID. Sección 8. Hoja 341708.

Última Publicación BORME: 30/12/2013 (Situación concursal.)

Capital suscrito: 180.000 €

Capital desembolsado: 180.000 €

Último Depósito de Cuentas Presentado: [2011 \(Presentado en Agosto de 2012\)](#)

Localización: C/ SANTA CRUZ DE MARCENADO, 13 1º B., 28015 MADRID

Tel: 915591938

Actividad: Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia

CNAE: 6810 - Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia

CNAE declarado (BALANCE): 6832 - Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria

Objeto social: LA ADQUISICION. NEGOCIACION, PROMOCION, CONSTRUCCION Y TRANSFORMACIÓN DE TODA CLASE DE INMUEBLES. CONSTRUCCION DE OBRAS Y EDIFICIOS PARA VIVIENDAS, OFICINAS. LOCALES COMERCIALES, NAVES INDUSTRIALES

Fecha de publicación: 11/12/2003

Resumen cronológico de Actos Mercantiles

MR Muy Relevante R Relevante

Entre paréntesis le indicamos el número de actos publicados

2013[Nombramientos / Reelecciones](#) (1)[Quiebra o Concurso](#) (4) MR**2012**[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2010, 2011)**2010**[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2009)**2009**[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2008)**2008**[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2007)**2007**[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2006)**2006**[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2005)**2005**[Ampliación de Capital](#) (1) MR[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2004)**2004**[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2003)**2003**[Constitución](#) (1)[Nombramientos / Reelecciones](#) (1)**Evolución del capital social**



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: 1

Cargo Publicado	Nombre Órgano Social	Versiones publicadas	Fecha Acto	Cargos totales
ADMINISTRADOR CONCURSAL:	JORGE COBO GARCIA	2	18/12/2013	17
Versiones publicadas:				
JORGE COBO GARCIA, COBO GARCIA JORGE.				

Órganos Sociales Históricos - Total: 2

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.

MR Muy Relevante **R** Relevante

Ejercicio 2013

Fecha: 18/12/2013

Sección: Actos inscritos

Publicado por: PROEVANA GESTION SL

Datos Registrales: Inscrita el 18/12/2013. Tomo: 19471 , Folio: 67, Sección: 8, Hoja: 341708 , Inscripción: A

Datos Publicación: Publicada el 27/12/2013 en MADRID. Boletín: 247, Referencia: 554116

MR CONCURSO VOLUNTARIO. DECLARACIÓN

MR SITUACIÓN CONCURSAL.

PROCEDIMIENTO CONCURSAL 261/2013. FIRME: NO, FECHA DE RESOLUCIÓN 28/06/2013. AUTO DE DECLARACIÓN DE CONCURSO VOLUNTARIO. JUZGADO: NUM. 1 JUZGADO DE LO MERCANTIL. JUEZ: CARLOS NIETO DELGADO

MR SITUACIÓN CONCURSAL.

RESOLUCIONES: EL DEUDOR CONSERVARÁ LAS FACULTADES DE ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN SOBRE SU PATRIMONIO, QUEDANDO SOMETIDO EL EJERCICIO DE ÉSTAS A LA INTERVENCIÓN DE LOS ADMINISTRADORES CONCURSALES MEDIANTE SU AUTORIZACIÓN O CONFORMIDAD

Fecha: 18/12/2013

Sección: Actos inscritos

Publicado por: PROEVANA GESTION SL

Datos Registrales: Inscrita el 18/12/2013. Tomo: 19471 , Folio: 67, Sección: 8, Hoja: 341708 , Inscripción: A

Datos Publicación: Publicada el 30/12/2013 en MADRID. Boletín: 248, Referencia: 556161

MR SITUACIÓN CONCURSAL.

PROCEDIMIENTO CONCURSAL 261/2013. FECHA DE RESOLUCIÓN 28/06/2013. NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES. JUZGADO: NUM. 1 JUZGADO DE LO MERCANTIL. JUEZ: CARLOS NIETO DELGADO. ADMINISTRADOR CONCURSAL. FECHA 28/06/2013, NIF/CIF 27301813P. COBO GARCIA JORGE

NOMBRAMIENTOS

ADMINISTRADOR CONCURSAL: [JORGE COBO GARCIA](#) (Publicado como COBO GARCIA JORGE)

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
2011	Individuales		Agosto 2012	
2010	Individuales		Mayo 2012	
2009	Individuales		Noviembre 2010	
2008	Individuales		Octubre 2009	
2007	Individuales		Agosto 2008	

1.4.- GRUPO DE EMPRESAS

De acuerdo con el Código de Comercio, artículos 42 a 49, existe un grupo de empresas 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 PROEVANA GESTIÓN, S.L. no forma parte en sentido estricto de ningún grupo de sociedades.

No obstante lo anterior, se ha de poner de manifiesto la clara vinculación existente entre la concursada y las siguientes entidades:

a).- BARRAT ROOT, S.L., entidad que fue constituida el día 24 de junio de 2.002 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 18.365, folio 178, Sección 8.

Decimos que existe una clara vinculación entre ambas empresas por cuanto la entidad BARRAT ROOT, S.L. es dueña del 50% de las participaciones de la concursada desde el día 14 de febrero de 2.005, fecha en la que fue otorgada escritura pública de compraventa de participaciones sociales a la que hemos hecho referencia en el aparatado anterior.

Por otro lado la vinculación a la que hacemos referencia resulta patente, dado que de la información mercantil a que esta administración ha tenido acceso se desprende que ambas entidades, además del mismo domicilio social, han compartido su órgano de administración, pues ambas mercantiles a lo largo de su historia jurídica han estado administradas de forma simultánea por D. Gaspar Sánchez Moro.

Concretamente, D. Gaspar Sánchez Moro, administrador solidario de PROEVANA GESTIÓN, S.L. desde su fecha de constitución hasta la actualidad, ostentaba también el cargo de administrador único de la entidad BARRAT ROOT, S.L. hasta el día 18 de enero de 2.008, fecha en la cual fue sustituido en el cargo por Dña. Eva Jurado Perxes y nombrado como apoderado de la entidad.

A fin de acreditar la información que ha sido expuesta insertamos información mercantil relativa a la entidad BARRAT ROOT, S.L. obtenida a través de la página de AXESOR:

Información Mercantil

BARRAT ROOT SL

Fecha: 10/01/2014

1. Datos identificativos

Denominación Social: BARRAT ROOT SL

NIF: B83338533

Easy Number: 00003475236244

Forma jurídica: SOCIEDAD LIMITADA

Fecha de Constitución: 24/06/2002

Datos Registrales: Registro MADRID. Sección 8. Hoja 318497.

Última Publicación BORME: 10/08/2011 (Depósito de cuentas anuales)

Capital suscrito: 809.312 €

Capital desembolsado: 809.312 €

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

Localización: C/ SANTA CRUZ DE MARCENADO, 13., 28015 MADRID

Actividad: Actividades de intermediación en operaciones con valores y otros activos

CNAE: 6612 - Actividades de intermediación en operaciones con valores y otros activos

CNAE declarado (BALANCE): 6832 - Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria

Objeto social: LA TENENCIA Y ADMINISTRACION DE ACCIONES, PARTICIPACIONES SOCIALES, VALORES MOBILIARIOS, Y EN GENERAL CUALESQUIERA OTROS TITULOS DEL TRAFICO MERCANTIL

Fecha de publicación: 21/05/2009

Resumen cronológico de Actos Mercantiles

MR Muy Relevante **R** Relevante Entre paréntesis le indicamos el número de actos publicados

2013

[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2012)

2012

[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2011)

2011

[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2010)

2010

[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2009)

2009

[Cambio en Objeto Social](#) (1) **R**

[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2008)

2008

[Ceses / Dimisiones / Revocaciones](#) (1)

[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2007)

[Escisión Parcial / Segregación](#) (5) **MR**

[Nombramientos / Reecciones](#) (2)

[Otros Conceptos / Actos](#) (1)

[Reducción de Capital](#) (1) **MR**

2007

[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2006)

2006

[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2005)

2005

[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2003, 2004)

2003

[Ampliación de Capital](#) (2) **MR**

[Constitución](#) (1)

[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2002)

[Nombramientos / Reecciones](#) (2)

Principales cambios históricos

Concepto	Publicación	Acto	Fecha
Cambios de Objeto Social	LA COMPRA, VENTA, ARRENDAMIENTO, CONSTRUCCION Y PROMOCION DE TODA CLASE DE INMUEBLES, FINCAS, SOLARES, EDIFICIOS, PISOS, LOCALES, URBANIZACIONES	Constitución	28/01/2003

Concepto	Publicación	Acto	Fecha
Cambios Estructurales	BISANJUR INMOBILIARIA SL	Escisión Parcial	24/07/2008

Evolución del capital social



Fecha de Inscrición	Tipo de Inscrición	Capital Suscrito	Capital Desembolsado	Resultante Suscrito	Resultante Desembolsado
24/07/2008	Reducción de Capital	-202.328,00 €	-202.328,00 €	809.312,00 €	809.312,00 €
06/06/2003	Ampliación de Capital	70.140,00 €	70.140,00 €	1.011.640,00 €	1.011.640,00 €
06/06/2003	Ampliación de Capital	180.750,00 €	180.750,00 €	941.500,00 €	941.500,00 €
15/01/2003	Constitución	760.750,00 €	760.750,00 €	760.750,00 €	760.750,00 €

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 UNICO:	EVA JURADO PERXES	1	18/01/2008	7
	Versiones publicadas: JURADO PERXES EVA.			
Históricos ADMINISTRADOR UNICO	GASPAR SANCHEZ MORO	1	18/01/2008	-
	Versiones publicadas: SANCHEZ MORO GASPAR.			
APODERADO:	GASPAR SANCHEZ MORO	1	18/01/2008	14
	Versiones publicadas: SANCHEZ MORO GASPAR.			
	EVA JURADO PERXES	1	15/01/2003	7
	Versiones publicadas: JURADO PERXES EVA.			

Órganos Sociales Históricos - Total: 1

Nombre Órgano Social	Versiones publicadas	Cargo Publicado	Fecha Baja	Cargos totales
GASPAR SANCHEZ MORO	1	ADMINISTRADOR UNICO	18/01/2008	2
	Versiones publicadas: SANCHEZ MORO GASPAR.			

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.

MR Muy Relevante **R** Relevante

Ejercicio 2013

Fecha: 16/07/2013

Publicado por: BARRAT ROOT SL

Depósito de cuentas anuales

Año de depósito: 2.013

Año de ejercicio: 2.012

Mes de depósito: Julio

Ejercicio 2012

Fecha: 25/06/2012

Publicado por: BARRAT ROOT SL

Depósito de cuentas anuales

Año de depósito: 2.012

Año de ejercicio: 2.011

Mes de depósito: Junio

Ejercicio 2011

Fecha: 10/08/2011

Sección: Otros actos publicados

Publicado por: BARRAT ROOT SL

Datos Publicación: Publicada el 10/08/2011 en MADRID. Boletín: 152, Referencia: 273972

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

Año de ejercicio: 2.010

Año de depósito: 2.011

Mes de depósito: Julio

Ejercicio 2010

Fecha: 03/08/2010

Sección: Otros actos publicados

Publicado por: BARRAT ROOT SL

Datos Publicación: Publicada el 03/08/2010 en MADRID. Boletín: 147, Referencia: 271985

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

Año de ejercicio: 2.009

Año de depósito: 2.010

Mes de depósito: Julio

Ejercicio 2009

Fecha: 10/07/2009

Sección: Otros actos publicados

Publicado por: BARRAT ROOT SL

Datos Publicación: Publicada el 10/07/2009 en MADRID. Boletín: 129, Referencia: 161936

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

Año de ejercicio: 2.008

Año de depósito: 2.009

Mes de depósito: Junio

Fecha: 21/05/2009

Sección: Actos inscritos

Publicado por: BARRAT ROOT SL

Datos Registrales: Inscrita el 21/05/2009. Tomo: 18365 , Folio: 187 , Sección: 8, Hoja: 318497 , Inscripción: 7

Datos Publicación: Publicada el 02/06/2009 en MADRID. Boletín: 102, Referencia: 251112

R CAMBIO DE OBJETO SOCIAL

LA TENENCIA Y ADMINISTRACION DE ACCIONES, PARTICIPACIONES SOCIALES, VALORES MOBILIARIOS, Y EN GENERAL CUALESQUIERA OTROS TITULOS DEL TRAFICO MERCANTIL

Ejercicio 2008

Fecha: 24/07/2008

Sección: Actos inscritos

Publicado por: BARRAT ROOT SL

Datos Registrales: Inscrita el 24/07/2008. Tomo: 18365 , Folio: 184, Sección: 8, Hoja: 318497 , Inscripción: 6

Datos Publicación: Publicada el 11/08/2008 en MADRID. Boletín: 152, Referencia: 388576

MR REDUCCIÓN DE CAPITAL

Importe reducción: 202.328 EUROS

Resultante suscrito: 809.312 EUROS

Resultante desembolsado: 809.312 EUROS

MR ESCISIÓN PARCIAL

Sociedades beneficiarias de la escisión: BISANJUR INMOBILIARIA SL

Fecha: 11/07/2008

Sección: Otros actos publicados

Publicado por: BARRAT ROOT SL

Datos Publicación: Publicada el 11/07/2008 en MADRID. Boletín: 132, Referencia: 198943

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

Año de ejercicio: 2.007

Año de depósito: 2.008

Mes de depósito: Junio

Fecha: 11/07/2008

Sección: Otros actos publicados

Publicado por: BARRAT ROOT SL

Datos Publicación: Publicada el 11/07/2008 en MADRID. Boletín: 132, Referencia: 198943

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

Año de ejercicio: 2.007

Año de depósito: 2.008

Mes de depósito: Junio

Fecha: 05/06/2008

Sección: Anuncios y avisos legales

Publicado por: BARRAT ROOT SL

Datos Anuncio:

Datos Publicación: Publicada el 05/06/2008 en MADRID. Boletín: 106, Referencia: 106022

MR ESCISIÓN PARCIAL

BISANJUR INMOBILIARIA SL

Fecha: 04/06/2008

Sección: Anuncios y avisos legales

Publicado por: BARRAT ROOT SL

Datos Anuncio:

Datos Publicación: Publicada el 04/06/2008 en MADRID. Boletín: 105, Referencia: 105030

MR ESCISIÓN PARCIAL

BISANJUR INMOBILIARIA SL

Fecha: 03/06/2008

Sección: Otros actos publicados

Publicado por: BARRAT ROOT SL

Datos Publicación: Publicada el 03/06/2008 en MADRID. Boletín: 104, Referencia: 158199

MR PROYECTO DE ESCISIÓN PARCIAL

Fecha de depósito: 21/05/2008

Fecha: 03/06/2008

Sección: Anuncios y avisos legales

Publicado por: BARRAT ROOT SL

Datos Anuncio:

Datos Publicación: Publicada el 03/06/2008 en MADRID. Boletín: 104, Referencia: 104014

MR ESCISIÓN PARCIAL

BISANJUR INMOBILIARIA SL

Fecha: 21/05/2008

Sección: Actos inscritos

Publicado por: BARRAT ROOT SL

Datos Registrales: Inscrita el 21/05/2008. Tomo: 18365 , Folio: 178, Sección: 8, Hoja: 318497 , Inscripción: 1/M

Datos Publicación: Publicada el 03/06/2008 en MADRID. Boletín: 104, Referencia: 275508

OTROS CONCEPTOS

SERA BENEFICIARIA DE LA ESCISION PARCIAL, UNA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE NUEVA CREACION, QUE SE CONSTITUIRA CON LA DENOMINACIÓN DE "BISANJUR INMOBILIARIA, SL." -O CON OTRA DENOMINACIÓN SI LA ANTERIOR PRESENTARE ALGUNA SUERTE DE DIFICULTAD AN

Fecha: 18/01/2008**Sección:** Actos inscritos**Publicado por:** BARRAT ROOT SL**Datos Registrales:** Inscrita el 18/01/2008. Tomo: 18365 , Folio: 183, Sección: 8, Hoja: 318497 , Inscripción: 4**Datos Publicación:** Publicada el 31/01/2008 en MADRID. Boletín: 21, Referencia: 51549**CESES/DIMISIONES****ADMINISTRADOR UNICO:** [GASPAR SANCHEZ MORO](#) (Publicado como SANCHEZ MORO GASPAR)**NOMBRAMIENTOS****ADMINISTRADOR UNICO:** [EVA JURADO PERXES](#) (Publicado como JURADO PERXES EVA)**Fecha:** 18/01/2008**Sección:** Actos inscritos**Publicado por:** BARRAT ROOT SL**Datos Registrales:** Inscrita el 18/01/2008. Tomo: 18365 , Folio: 183, Sección: 8, Hoja: 318497 , Inscripción: 5**Datos Publicación:** Publicada el 31/01/2008 en MADRID. Boletín: 21, Referencia: 51550**NOMBRAMIENTOS****APODERADO:** [GASPAR SANCHEZ MORO](#) (Publicado como SANCHEZ MORO GASPAR)**Ejercicio 2007****Fecha:** 01/10/2007**Sección:** Otros actos publicados**Publicado por:** BARRAT ROOT SL**Datos Publicación:** Publicada el 01/10/2007 en MADRID. Boletín: 189, Referencia: 695937**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES****Año de ejercicio:** 2.006**Año de depósito:** 2.007**Mes de depósito:** Septiembre**Ejercicio 2006****Fecha:** 05/10/2006**Sección:** Otros actos publicados**Publicado por:** BARRAT ROOT SL**Datos Publicación:** Publicada el 05/10/2006 en MADRID. Boletín: 191, Referencia: 664401**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES****Año de ejercicio:** 2.005**Año de depósito:** 2.006**Mes de depósito:** Septiembre**Ejercicio 2005**

Fecha: 23/09/2005

Sección: Otros actos publicados

Publicado por: BARRAT ROOT SL

Datos Publicación: Publicada el 23/09/2005 en MADRID. Boletín: 182, Referencia: 505396

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

Año de ejercicio: 2.004

Año de depósito: 2.005

Mes de depósito: Septiembre

Fecha: 18/03/2005

Sección: Otros actos publicados

Publicado por: BARRAT ROOT SL

Datos Publicación: Publicada el 18/03/2005 en MADRID. Boletín: 54, Referencia: 87556

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

Año de ejercicio: 2.003

Año de depósito: 2.005

Mes de depósito: Marzo

Ejercicio 2003

Fecha: 12/09/2003

Sección: Otros actos publicados

Publicado por: BARRAT ROOT SL

Datos Publicación: Publicada el 12/09/2003 en MADRID. Boletín: 173, Referencia: 356611

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

Año de ejercicio: 2.002

Año de depósito: 2.003

Mes de depósito: Agosto

Fecha: 06/06/2003

Sección: Actos inscritos

Publicado por: BARRAT ROOT SL

Datos Registrales: Inscrita el 06/06/2003. Tomo: 18365 , Folio: 182, Sección: 8, Hoja: 318497 , Inscripción: 3

Datos Publicación: Publicada el 19/06/2003 en MADRID. Boletín: 114, Referencia: 249376

MR AMPLIACIÓN DE CAPITAL

Suscrito en la ampliación: 180.750 EUROS

Desembolsado en la ampliación: 180.750 EUROS

Resultante suscrito: 941.500 EUROS

Resultante desembolsado: 941.500 EUROS

MR AMPLIACIÓN DE CAPITAL

Suscrito en la ampliación: 70.140 EUROS

Desembolsado en la ampliación: 70.140 EUROS

Resultante suscrito: 1.011.640 EUROS

Resultante desembolsado: 1.011.640 EUROS

Fecha: 15/01/2003

Sección: Actos inscritos

Publicado por: BARRAT ROOT SL

Datos Registrales: Inscrita el 15/01/2003. Tomo: 18365 , Folio: 178, Sección: 8, Hoja: 318497 , Inscripción: 1

Datos Publicación: Publicada el 28/01/2003 en MADRID. Boletín: 18, Referencia: 33507

CONSTITUCIÓN

Comienzo de operaciones: 24/06/2002

Duración: INDEF

Objeto social: LA COMPRA, VENTA, ARRENDAMIENTO, CONSTRUCCION Y PROMOCION DE TODA CLASE DE INMUEBLES, FINCAS, SOLARES, EDIFICIOS, PISOS, LOCALES, URBANIZACIONES

Domicilio: C/ SANTA CRUZ DE MARCENADO, 13. (MADRID)

Capital Suscrito: 760.750 EUROS

Capital desembolsado: 760.750 EUROS

NOMBRAMIENTOS

ADMINISTRADOR UNICO: [GASPAR SANCHEZ MORO](#) (Publicado como SANCHEZ MORO GASPAR)

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		Julio 2013	
2011	Individuales		Junio 2012	
2010	Individuales		Julio 2011	
2009	Individuales	Pyme07	Julio 2010	31/12/2009
2008	Individuales	Pyme07	Junio 2009	31/12/2008

b).- ARIPER GESTION, S.L., entidad que fue constituida el día 18 de julio de 2.003 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 19.037, folio 185, Sección 8.

Al igual que ocurre con la entidad citada anteriormente, decimos que existe una clara vinculación entre la entidad ARIPER GESTIÓN, S.L. y PROEVANA GESTIÓN, S.L., por cuanto la primera es dueña del 50% de las participaciones de la concursada desde el día 14 de febrero de 2.005, fecha en la que fue otorgada escritura pública de compraventa de participaciones sociales a la que hemos hecho referencia en el aparatado anterior.

Por otro lado, la vinculación a la que hacemos referencia resulta patente, dado que de la información mercantil a que esta administración ha tenido acceso se desprende que ambas entidades han compartido su órgano de administración, pues ambas mercantiles a lo largo de su historia jurídica han estado administradas de forma simultánea por D. José Antonio Arija González.

Concretamente, D. José Antonio Arija González, el otro administrador solidario de PROEVANA GESTIÓN, S.L. desde su fecha de constitución hasta la actualidad, ostentaba también el cargo de administrador único de la entidad ARIPER GESTIÓN, S.L. hasta el día 24 de agosto de 2.010, fecha en la cual fue sustituido en el cargo por Doña Ana María Perez Díaz.

A fin de acreditar la información que ha sido expuesta insertamos información mercantil relativa a la entidad ARIPER GESTIÓN, S.L. obtenida a través de la página de AXESOR:

Información Mercantil

ARIPER GESTION SL
Fecha: 10/01/2014

1. Datos identificativos

Denominación Social: ARIPER GESTION SL

NIF: B83718510
Easy Number: 00003482291661
Forma jurídica: SOCIEDAD LIMITADA
Fecha de Constitución: 18/07/2003
Datos Registrales: Registro MADRID. Sección 8. Hoja 332814.
Última Publicación BORME: 21/09/2010 (Nombramientos)
Capital suscrito: 230.460 €
Capital desembolsado: 230.460 €
Último Depósito de Cuentas Presentado: [2011 \(Presentado en Agosto de 2012\)](#)

Localización: C/ VERACRUZ, 36., 28250 TORRELODONES (MADRID)

Tel: 918592122

Actividad: Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia

CNAE: 6810 - Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia
CNAE declarado (BALANCE): 4110 - Promoción inmobiliaria

Objeto social: LA COMPRA, VENTA, URBANIZACION, PAKCELACION, REFORMA, CONSTRUCCION Y COMERCIALIZACION DE TODA CLASE DE FINCAS URBANAS, ASI COMO SU PROMOCION

Fecha de publicación: 13/08/2003

Resumen cronológico de Actos Mercantiles

MR Muy Relevante **R** Relevante Entre paréntesis le indicamos el número de actos publicados

2012	2010	2009
Depósito de cuentas (ejer. 2009, 2010, 2011)	Ceses / Dimisiones / Revocaciones (1) Nombramientos / Reelecciones (1)	Ampliación de Capital (1) MR Depósito de cuentas (ejer. 2008)
2008	2007	2006
Depósito de cuentas (ejer. 2007)	Depósito de cuentas (ejer. 2006)	Depósito de cuentas (ejer. 2005)
2005	2004	2003
Depósito de cuentas (ejer. 2004)	Depósito de cuentas (ejer. 2003)	Constitución (1) Nombramientos / Reelecciones (1)

Evolución del capital social



Fecha de Inscripción	Tipo de Inscripción	Capital Suscrito	Capital Desembolsado	Resultante Suscrito	Resultante Desembolsado
25/06/2009	Ampliación de Capital	130.460,00 €	130.460,00 €	230.460,00 €	230.460,00 €

Fecha de Inscripción	Tipo de Inscripción	Capital Suscrito	Capital Desembolsado	Resultante Suscrito	Resultante Desembolsado
13/08/2003	Constitución	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €

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: 1

Cargo Publicado	Nombre Órgano Social	Versiones publicadas	Fecha Acto	Cargos totales
ADMINISTRADOR UNICO:	ANA MARIA PEREZ DIAZ	1	24/08/2010	4
Versiones publicadas:				
PEREZ DIAZ ANA MARIA.				
Históricos ADMINISTRADOR UNICO	JOSE ANTONIO ARIJA GONZALEZ	1	24/08/2010	-
Versiones publicadas:				
ARIJA GONZALEZ JOSE ANTONIO.				

Órganos Sociales Históricos - Total: 1

Nombre Órgano Social	Versiones publicadas	Cargo Publicado	Fecha Baja	Cargos totales
JOSE ANTONIO ARIJA GONZALEZ	1	ADMINISTRADOR UNICO	24/08/2010	1
Versiones publicadas:				
ARIJA GONZALEZ JOSE ANTONIO.				

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.

MR Muy Relevante **R** Relevante

Ejercicio 2012

Fecha: 27/08/2012

Publicado por: ARIPER GESTION SL

Depósito de cuentas anuales

Año de depósito: 2.012

Año de ejercicio: 2.011

Mes de depósito: Agosto

Fecha: 11/05/2012

Publicado por: ARIPER GESTION SL

Depósito de cuentas anuales

Año de depósito: 2.012

Año de ejercicio: 2.009

Año de ejercicio: 2.010

Mes de depósito: Mayo

Ejercicio 2010

Fecha: 24/08/2010

Sección: Actos inscritos

Publicado por: ARIPER GESTION SL

Datos Registrales: Inscrita el 24/08/2010. Tomo: 19037 , Folio: 189, Sección: 8, Hoja: 332814 , Inscripción: 3

Datos Publicación: Publicada el 21/09/2010 en MADRID. Boletín: 182, Referencia: 357918

CESES/DIMISIONES

ADMINISTRADOR UNICO: [JOSE ANTONIO ARIJA GONZALEZ](#) (Publicado como ARIJA GONZALEZ JOSE ANTONIO)

NOMBRAMIENTOS

ADMINISTRADOR UNICO: [ANA MARIA PEREZ DIAZ](#) (Publicado como PEREZ DIAZ ANA MARIA)

Ejercicio 2009

Fecha: 17/11/2009

Sección: Otros actos publicados

Publicado por: ARIPER GESTION SL

Datos Publicación: Publicada el 17/11/2009 en MADRID. Boletín: 219, Referencia: 860617

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

Año de ejercicio: 2.008

Año de depósito: 2.009

Mes de depósito: Octubre

Fecha: 25/06/2009

Sección: Actos inscritos

Publicado por: ARIPER GESTION SL

Datos Registrales: Inscrita el 25/06/2009. Tomo: 19037 , Folio: 188, Sección: 8, Hoja: 332814 , Inscripción: 2

Datos Publicación: Publicada el 07/07/2009 en MADRID. Boletín: 126, Referencia: 304492

MR AMPLIACIÓN DE CAPITAL

Suscrito en la ampliación: 130.460 EUROS

Desembolsado en la ampliación: 130.460 EUROS

Resultante suscrito: 230.460 EUROS

Resultante desembolsado: 230.460 EUROS

Ejercicio 2008

Fecha: 17/09/2008

Sección: Otros actos publicados

Publicado por: ARIPER GESTION SL

Datos Publicación: Publicada el 17/09/2008 en MADRID. Boletín: 177, Referencia: 566942

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

Año de ejercicio: 2.007

Año de depósito: 2.008

Mes de depósito: Agosto

Ejercicio 2007

Fecha: 24/09/2007

Sección: Otros actos publicados

Publicado por: ARIPER GESTION SL

Datos Publicación: Publicada el 24/09/2007 en MADRID. Boletín: 184, Referencia: 623213

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

Año de ejercicio: 2.006

Año de depósito: 2.007

Mes de depósito: Septiembre

Ejercicio 2006**Fecha:** 19/10/2006**Sección: Otros actos publicados****Publicado por:** ARIPER GESTION SL**Datos Publicación:** Publicada el 19/10/2006 en MADRID. Boletín: 200, Referencia: 789552**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES****Año de ejercicio:** 2.005**Año de depósito:** 2.006**Mes de depósito:** Octubre

Ejercicio 2005**Fecha:** 07/09/2005**Sección: Otros actos publicados****Publicado por:** ARIPER GESTION SL**Datos Publicación:** Publicada el 07/09/2005 en MADRID. Boletín: 171, Referencia: 347673**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES****Año de ejercicio:** 2.004**Año de depósito:** 2.005**Mes de depósito:** Agosto

Ejercicio 2004**Fecha:** 07/09/2004**Sección: Otros actos publicados****Publicado por:** ARIPER GESTION SL**Datos Publicación:** Publicada el 07/09/2004 en MADRID. Boletín: 173, Referencia: 331943**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES****Año de ejercicio:** 2.003**Año de depósito:** 2.004**Mes de depósito:** Agosto

Ejercicio 2003

Fecha: 13/08/2003

Sección: Actos inscritos

Publicado por: ARIPER GESTION SL

Datos Registrales: Inscrita el 13/08/2003. Tomo: 19037 , Folio: 185, Sección: 8, Hoja: 332814 , Inscripción: 1

Datos Publicación: Publicada el 29/08/2003 en MADRID. Boletín: 164, Referencia: 334758

CONSTITUCIÓN

Comienzo de operaciones: 18/07/2003

Duración: INDEF

Objeto social: LA COMPRA, VENTA, URBANIZACION, PAKCELACION, REFORMA, CONSTRUCCION Y COMERCIALIZACION DE TODA CLASE DE FINCAS URBANAS, ASI COMO SU PROMOCION

Domicilio: C/ VERACRUZ, 36. (TORRELODONES)

Capital Suscrito: 100.000 EUROS

Capital desembolsado: 100.000 EUROS

NOMBRAMIENTOSADMINISTRADOR UNICO: [JOSE ANTONIO ARIJA GONZALEZ](#) (Publicado como ARIJA GONZALEZ JOSE ANTONIO)**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
2011	Individuales		Agosto 2012	
2010	Individuales		Mayo 2012	
2009	Individuales		Mayo 2012	
2008	Individuales	Abreviado07	Octubre 2009	31/12/2008
2007	Individuales		Agosto 2008	

c).- PROEVANA EL SOTO DE FUENMAYOR, S.L., la cual fue constituida el 14 de febrero de 2.005 por la concursada junto con las entidades CONSTRUCCIONES E INVERSIONES INMOBILIARIAS ISLA DE ALBORÁN, S.L., GLOBAL SOLUTION DEVELOPMENT y ROMERMÓN GESTIÓN, S.L. para la promoción de 42 viviendas en Puertollano, según se indica en la solicitud de concurso y de la cual la concursada titula 60.000 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una de ellas, las numeradas de la 1 a la 60.000, comprensivas de un 30% del capital social.

Dicha entidad fue declarada en situación de concurso voluntario de acreedores mediante auto dictado el día 9 de junio de 2.008 por el Juzgado de lo Mercantil nº 4 de Madrid (nº de autos 238/08) y en el cual se encuentra pendiente la finalización de la fase común, según se indica en la solicitud de concurso.

Decimos que existe una clara vinculación entre ambas empresas por cuanto la concursada, además de tratarse de una de las fundadoras de PROEVANA EL SOTO DE FUENMAYOR, S.L., ostenta el cargo de administradora única de la misma desde el día 23 de noviembre de 2.007, según la información obrante en el Registro Mercantil.

Además de ello, la vinculación existente entre ambas entidades resulta igualmente patente si tenemos en cuenta que de la información mercantil a que esta administración ha tenido acceso se desprende que ambas entidades, además del mismo domicilio social, han compartido su órgano de administración, pues ambas mercantiles a lo largo de su historia jurídica han estado administradas de forma simultánea por D. Gaspar Sánchez Moro y por D. José Antonio Arija González, en calidad de administradores solidarios de sus respectivos órganos de administración.

Por otro lado, esta administración concursal ha podido constatar que los administradores solidarios de la concursada, D. Gaspar Sánchez Moro y por D. José Antonio Arija González, ostentan cargos de representación en otras entidades.

Se inserta información extraída del Registro Mercantil, a fin de acreditar la información anterior:

- Listado de sociedades administradas en la actualidad por D. Gaspar Sánchez Moro:

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

SANCHEZ MORO GASPAS (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"/>	RESIDENCIAS CONCERTADAS SL	B82056102
<input type="radio"/>	ENABLE SL	B80879968
<input type="radio"/>	RECONSA MIRASIERRA SA	A82339540
<input type="radio"/>	DESARROLLO INTEGRAL RESIDENCIAS SL	B83454900
<input type="radio"/>	PROEVANA GESTION SL	B83821991
<input type="radio"/>	GASPAS SANCHEZ MORO ARQUITECTOS SLP	B85445302

REGISTRO MERCANTIL DE MALAGA**SANCHEZ MORO GASPAR (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

	DENOMINACIÓN SOCIAL	CIF
<input type="radio"/>	PROEVANA MANILVA SL	B92693506

- Listado de sociedades administradas en la actualidad por D. José Antonio Arija González:

REGISTRO MERCANTIL DE MALAGA**ARIJA GONZALEZ JOSE ANTONIO (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 - 4

Total Sociedades: 4

	DENOMINACIÓN SOCIAL	CIF
<input type="radio"/>	ESTABLECIMIENTOS JAVA SL	B29854759
<input type="radio"/>	HOTELES INMOSOL SL	B92284801
<input type="radio"/>	PROEVANA MANILVA SL	B92693506
<input type="radio"/>	MANILVA PARK SL	B92539964

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID**ARIJA GONZALEZ JOSE ANTONIO (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 - 4

Total Sociedades: 4

	DENOMINACIÓN SOCIAL	CIF
<input type="radio"/>	PROEVANA EL SOTO DE FUENMAYOR SL	B84251198
<input type="radio"/>	ARCO DISEÑO Y CONSTRUCCION SA	B79299210

<input type="radio"/>	VEMPROMO CONSTRUCCIONES SL	B80686918
<input type="radio"/>	PROEVANA GESTION SL	B83821991

Por otro lado, se ha podido comprobar que la concursada, además del cargo de administración de la entidad PROEVANA EL SOTO DE FUENMAYOR, S.L. no ostenta cargos de administración en ninguna entidad:

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

PROEVANA GESTION SL (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

	DENOMINACIÓN SOCIAL	CIF
<input type="radio"/>	PROEVANA EL SOTO DE FUENMAYOR SL	B84251198

1.5.- NEGOCIOS JURÍDICOS

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

- Préstamos hipotecarios
- Préstamos
- Contratos de encargo de venta
- Cuentas corrientes

Préstamos hipotecarios

a.- Hipoteca constituida sobre la finca registral nº 47.882 por subrogación practicada el día 30 de junio de 2.009 ante el Notario Don Antonio Luis Reina Gutiérrez, bajo el número 4.406 de su protocolo por importe de 162.326,68 € de principal.

Mediante escritura pública de compraventa y subrogación hipotecaria formalizada entre la concursada, en calidad de parte compradora y la entidad PROEVANA EL SOTO DE FUENMAYOR, S.L., en calidad de vendedora, relativa a la finca registral nº 47.882, PROEVANA GESTIÓN, S.L. se subrogó como deudora hipotecaria respecto de los derechos y obligaciones derivados del préstamo constituido entre CAJA DE AHORROS DE GALICIA y PROEVANA EL FOTO DE FUENMAYOR, S.L. por importe de 162.326,68 € de principal, así como en la hipoteca que lo garantiza constituida sobre la referida

finca, asumiendo de forma solidaria las obligaciones garantizadas con la referida hipoteca.

Según la documentación obrante en el Registro de la Propiedad, la referida garantía hipotecaria fue constituida sobre la finca registral nº 47.882 mediante escritura autorizada ante el Notario Don Antonio Luis Reina Gutiérrez el día 7 de junio de 2.005, aclarada por otra autorizada el día 3 de noviembre de 2.005 y ampliada mediante escritura otorgada el 21 de diciembre de 2.007, respondiendo la misma de 162.326,78 € de principal.

Se ha de señalar asimismo que según la información obrante en el Registro de la Propiedad, la referida garantía hipotecaria ha sido transmitida a favor de la entidad **SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB)**, en virtud de escritura autorizada por el Notario Don Ignacio Solís Villa, bajo el número 756 de su protocolo el día 21 de diciembre de 2.012, junto con acta complementaria de dicha escritura autorizada por el Notario Don Víctor José Peón Rama, el día 17 de septiembre de 2.013.

Según consta en la contabilidad de la concursada y a falta de comunicación del crédito por parte de la entidad bancaria, la cantidad adeudada en concepto de la referida operación asciende a **CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO OCHENTA Y TRES EUROS Y VEINTITRES CÉNTIMOS (145.183,23 €)** de principal.

b.- Hipoteca constituida sobre la finca registral nº 47.872 por subrogación practicada el día 30 de junio de 2.009 ante el Notario Don Antonio Luis Reina Gutiérrez, bajo el número 4.407 de su protocolo por importe de 210.000,00 € de principal.

Mediante escritura pública de compraventa y subrogación hipotecaria formalizada entre la concursada, en calidad de parte compradora y la entidad PROEVANA EL SOTO DE FUENMAYOR, S.L., en calidad de vendedora, relativa a la finca registral nº 47.872, PROEVANA GESTIÓN, S.L. se subrogó como deudora hipotecaria respecto de los derechos y obligaciones derivados del préstamo constituido entre CAJA DE AHORROS DE GALICIA y PROEVANA EL FOTO DE FUENMAYOR, S.L. por importe de 162.326,71 € de principal, así como en la hipoteca que lo garantiza constituida sobre la referida finca, asumiendo de forma solidaria las obligaciones garantizadas con la referida hipoteca.

Según la documentación obrante en el Registro de la Propiedad, la referida garantía hipotecaria fue constituida sobre la finca registral nº 47.872 mediante escritura autorizada ante el Notario Don Antonio Luis Reina Gutiérrez el día 7 de junio de 2.005, aclarada por otra autorizada el día 3 de noviembre de 2.005 y ampliada mediante escritura otorgada el 21 de diciembre de 2.007, respondiendo la misma de 162.326,71 € de principal.

Se ha de señalar asimismo que según la información obrante en el Registro de la Propiedad, la referida garantía hipotecaria ha sido transmitida a favor de la entidad **SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A.** (SAREB), en virtud de escritura autorizada por el Notario Don Ignacio Solís Villa, bajo el número 756 de su protocolo el día 21 de diciembre de 2.012, junto con acta complementaria de dicha escritura autorizada por el Notario Don Víctor José Peón Rama, el día 17 de septiembre de 2.013.

Según consta en la contabilidad de la concursada y a falta de comunicación del crédito por parte de la entidad bancaria, la cantidad adeudada en concepto de la referida operación asciende a **CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS ONCE EUROS Y VEINTICUATRO CÉNTIMOS (144.711,24 €)** de principal.

c.- Hipoteca constituida sobre la finca registral nº 47.880 por subrogación practicada el día 30 de junio de 2.009 ante el Notario Don Antonio Luis Reina Gutiérrez, bajo el número 4.408 de su protocolo por importe de 210.000,00 € de principal.

Mediante escritura pública de compraventa y subrogación hipotecaria formalizada entre la concursada, en calidad de parte compradora y la entidad PROEVANA EL SOTO DE FUENMAYOR, S.L., en calidad de vendedora, relativa a la finca registral nº 47.880, PROEVANA GESTIÓN, S.L. se subrogó como deudora hipotecaria respecto de los derechos y obligaciones derivados del préstamo constituido entre CAJA DE AHORROS DE GALICIA y PROEVANA EL FOTO DE FUENMAYOR, S.L. por importe de 162.326,71 € de principal, así como en la hipoteca que lo garantiza constituida sobre la referida finca, asumiendo de forma solidaria las obligaciones garantizadas con la referida hipoteca.

Según la documentación obrante en el Registro de la Propiedad, la referida garantía hipotecaria fue constituida sobre la finca registral nº 47.880 mediante escritura autorizada ante el Notario Don Antonio Luis Reina Gutiérrez el día 7 de junio de 2.005, aclarada por otra autorizada el día 3 de noviembre de 2.005 y ampliada mediante escritura otorgada el 21 de diciembre de 2.007, respondiendo la misma de 162.326,71 € de principal.

Se ha de señalar asimismo que según la información obrante en el Registro de la Propiedad, la referida garantía hipotecaria ha sido transmitida a favor de la entidad **SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A.** (SAREB), en virtud de escritura autorizada por el Notario Don Ignacio Solís Villa, bajo el número 756 de su protocolo el día 21 de diciembre de 2.012, junto con acta complementaria de dicha escritura autorizada por el Notario Don Víctor José Peón Rama, el día 17 de septiembre de 2.013.

Según consta en la contabilidad de la concursada y a falta de comunicación del crédito por parte de la entidad bancaria, la cantidad adeudada en concepto de la referida operación asciende a **CIENTO**

CUARENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS Y SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (145.364,74 €) de principal.

d.- Hipoteca constituida sobre la finca registral nº 47.882 a favor de **NCG BANCO, S.A.** mediante escritura formalizada el día 31 de enero de 2.012 ante el Notario Don Antonio Luis Reina Gutiérrez, por importe de 16.666, 77 € de principal.

Según consta inscrito en el Registro de la Propiedad, dicha operación es amortizable en 48 mensualidades a partir del 31 de enero de 2.012.

Dado que dicho gravamen no ha sido reflejado por la concursada en la solicitud de concurso, se han solicitado a la misma las oportunas explicaciones así como toda la documentación referente a la referida operación, habiendo manifestado la misma que la referida hipoteca garantiza un préstamo que fue concedido por NCG BANCO, S.A. a la concursada para amueblar las viviendas que titula.

Dado que la referida póliza no ha sido remitida hasta la fecha por la concursada, pese a los requerimientos efectuados por quien suscribe al efecto, se desconocen a la fecha de cierre del presente informe las condiciones establecidas en dicha operación, en particular, importe concedido, fecha de vencimiento, existencia de garantías, etc.

A fecha de emisión de este informe, según consta en la contabilidad de la concursada y a falta de comunicación del crédito por parte de la entidad bancaria, la cantidad adeudada en concepto de la referida operación asciende a **DIEZ MIL QUINIENTOS CINCUENTA EUROS Y NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (10.550,99 €)**.

e.- Hipoteca constituida sobre la finca registral nº 47.872 a favor de **NCG BANCO, S.A.** mediante escritura formalizada el día 31 de enero de 2.012 ante el Notario Don Antonio Luis Reina Gutiérrez, por importe de 16.666, 77 € de principal.

Según consta inscrito en el Registro de la Propiedad, dicha operación es amortizable en 48 mensualidades a partir del 31 de enero de 2.012.

Dado que dicho gravamen no ha sido reflejado por la concursada en la solicitud de concurso, se han solicitado a la misma las oportunas explicaciones así como toda la documentación referente a la referida operación, habiendo manifestado la misma que la referida hipoteca garantiza un préstamo que fue concedido por NCG BANCO, S.A. a la concursada para amueblar las viviendas que titula.

Dado que la referida póliza no ha sido remitida hasta la fecha por la concursada, pese a los requerimientos efectuados por quien suscribe al efecto, se desconocen a la fecha de cierre del presente informe las condiciones establecidas en dicha operación, en particular, importe concedido, fecha de vencimiento, existencia de garantías, etc.

A fecha de emisión de este informe, según consta en la contabilidad de la concursada y a falta de comunicación del crédito por parte de la entidad bancaria, la cantidad adeudada en concepto de la referida operación asciende a **DIEZ MIL QUINIENTOS CINCUENTA EUROS Y NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (10.550,99 €)**.

f.- Hipoteca constituida sobre la finca registral nº 47.880 a favor de **NCG BANCO, S.A.** mediante escritura formalizada el día 31 de enero de 2.012 ante el Notario Don Antonio Luis Reina Gutiérrez, por importe de 16.666, 77 € de principal.

Según consta inscrito en el Registro de la Propiedad, dicha operación es amortizable en 48 mensualidades a partir del 31 de enero de 2.012.

Dado que dicho gravamen no ha sido reflejado por la concursada en la solicitud de concurso, se han solicitado a la misma las oportunas explicaciones así como toda la documentación referente a la referida operación, habiendo manifestado la misma que la referida hipoteca garantiza un préstamo que fue concedido por NCG BANCO, S.A. a la concursada para amueblar las viviendas que titula.

Dado que la referida póliza no ha sido remitida hasta la fecha por la concursada, pese a los requerimientos efectuados por quien suscribe al efecto, se desconocen a la fecha de cierre del presente informe las condiciones establecidas en dicha operación, en particular, importe concedido, fecha de vencimiento, existencia de garantías, etc.

A fecha de emisión de este informe, según consta en la contabilidad de la concursada y a falta de comunicación del crédito por parte de la entidad bancaria, la cantidad adeudada en concepto de la referida operación asciende a **DIEZ MIL QUINIENTOS CINCUENTA EUROS Y NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (10.550,99 €)**.

Préstamos

a.- Póliza de préstamo personal nº 0075-0771-044001907 suscrito el día 11 de junio de 2.012 entre PROEVANA GESTIÓN, S.L. y la entidad BANCO POPULAR, por importe límite concedido de 6.000,00 € y fecha de vencimiento de 11 de septiembre de 2.013.

Dado que la referida póliza no ha sido remitida hasta la fecha por la concursada, pese a los requerimientos efectuados por quien suscribe al efecto, en la comunicación de créditos efectuada por la entidad bancaria se refleja que dicha operación se encuentra avalada por la entidad ARIPER GESTION, S.L., socia de la concursada.

A fecha de emisión de este informe, según la comunicación de créditos efectuada por la entidad bancaria, la cantidad adeudada en concepto de la referida operación asciende a **OCHO MILCIENTO TREINTA Y TRES EUROS Y TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (8.133,33 €)**.

Contratos de encargo de venta

a.- El día 16 de abril de 2.013 fue suscrito entre la concursada y la entidad GRUPO GESTIONA INMOGESTIONA, S.L.U. contrato mediante el cual la concursada encargó a la referida entidad la venta de las fincas registrales nº 47.882, 47.872 y 47.880 que titula en pleno dominio.

En el referido contrato se estipuló que el precio que recibiría la concursada como consecuencia de la operación sería de 128.000,00 €, en el cual se encontraban incluidos los honorarios de GRUPO GESTIONA INMOGESTIONA, S.L.U., que se establecieron en un 3% más IVA y que serían satisfechos en el momento de otorgarse el contrato de compraventa.

El plazo de vigencia del referido contrato se estableció por un plazo de seis meses, prorrogándose automáticamente por los mismos periodos sucesivos si ninguna de las partes notifica fehacientemente su deseo de rescindirlo.

b.- El día 17 de abril de 2.013 fue suscrito entre la concursada y la entidad VIADA ASESORES, S.L. contrato mediante el cual PROEVANA GESTIÓN, S.L. encargó a la referida entidad la venta de las fincas registrales nº 47.882, 47.872 y 47.880 que la misma titula en pleno dominio.

El precio que fue fijado por la concursada como precio de la venta de los referidos inmuebles se estableció en 128.000,00 €, con todos los gastos incluidos.

Los honorarios que fueron establecidos a favor de VIADA ASESORES, S.L. fueron del 3% sobre el precio de venta de cada inmueble, que se devengarían aun cuando la transmisión se verificara directamente por la concursada sin la mediación de la referida entidad y siempre que se verifique a persona que hubiera sido informada sobre el bien inmueble por VIADA ASESORES, S.L.

El plazo por el cual se confirió el referido encargo o mandato de venta se estableció en un año el cual sería prorrogado tácitamente.

Los contratos de mandatos de venta relacionados en los apartados a.- y b.- fueron suscritos por la concursada con la finalidad de hacer frente a las deudas hipotecarias que pesaban sobre las referidas fincas a favor de NOVAGALICIA.

Cuentas Corrientes

ENTIDAD	NUMERO DE CTA	SALDO
BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	0075-0771-060-05850	124,61 €
NOVAGALICIA	2080-1021-84-3040002502	-242,08 €
NOVAGALICIA	2080-0604-76-3040023280	349,79 €
BANKINTER	0128-0705-14-0100031923	0,00 €

1.6.- PROCEDIMIENTOS JUDICIALES Y OTROS

Según la solicitud de concurso y las notificaciones administrativas efectuadas a quien suscribe, se ha podido constatar que hasta la fecha existen los siguientes procedimientos judiciales y administrativos abiertos contra la concursada:

1.6.1.- Procedimientos judiciales en los que PROEVANA GESTIÓN, S.L. es parte demandada.

- **Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales nº 305/2013**, seguido contra la concursada en el Juzgado de Primera Instancia nº 87 de Madrid a instancia de Banco Popular.

Se ha procedido a solicitar a la concursada información relativa a dicho procedimiento, en particular el estado actual que mantienen las actuaciones, así como la cuantía reclamada en dicho procedimiento por la ejecutante, sin que a la fecha de cierre de este informe dicha información haya sido facilitada por la concursada.

- **Procedimiento de Juicio Ordinario nº 2236/2010**, seguido contra la concursada en el Juzgado de Primera Instancia nº 26 de Madrid a instancia de DOÑA AMPARO MUÑOZ GRACIA en reclamación de 17.335,50 €.
- **Estado actual de las actuaciones:** El día 7 de junio de 2.012 fue dictada Sentencia nº 142/2012 estimando la demanda interpuesta por la actora y condenando a la concursada a satisfacer a la misma la cantidad de 17.335,50 € en concepto de primas de seguro de responsabilidad civil profesional de la actora y a cuyo pago se comprometió la concursada en virtud de contrato de colaboración suscrito entre las partes el día 10 de octubre de 2.006, más los intereses legales desde la interposición de la demanda así como al pago de las costas procesales causadas en las instancia.

Se ha procedido a solicitar a la concursada información relativa a dicho procedimiento, en particular el estado actual que mantienen las

actuaciones, sin que a la fecha de cierre de este informe dicha información haya sido facilitada por la concursada.

1.6.2.- Procedimientos sancionadores iniciados por la AEAT contra PROEVANA GESTIÓN, S.L.

- **Procedimiento sancionador nº de referencia 2013RSC82190012HG**, iniciado por la AEAT contra la concursada el día 22 de octubre de 2.013.
- **Estado actual de las actuaciones:** el día 26 de diciembre de 2.013 se notificó a quien suscribe acuerdo mediante el cual se ha confirmado la infracción consistente en la resistencia, obstrucción, excusas a las actuaciones de la Administración Tributaria, al no atender en tiempo y forma el requerimiento en relación a la declaración del modelo 111 (retenciones e ingresos) correspondiente al periodo 1T, la cual ha sido calificada como grave, imponiéndose una sanción de 150,00 € a la concursada.

Dicha sanción ha sido puesta en conocimiento de PROEVANA GESTIÓN, S.L., la cual ha manifestado que, aunque el plazo establecido para ello se encuentre expirado, procederá a la presentación de los modelos fiscales relativos al ejercicio 2.013.

En todo caso y dado que la fecha de la infracción (21 de abril de 2.013) es anterior a la fecha de declaración de concurso (28 de octubre de 2.013), la cuantía de la sanción impuesta será reconocida por quien suscribe a favor de la AEAT como crédito subordinado y no contra la masa, siguiendo el abundante criterio jurisprudencial mantenido al respecto.

1.6.3.- Procedimientos judiciales en los que PROEVANA GESTIÓN, S.L. es parte demandante.

No le consta a esta administración concursal que por la concursada se haya iniciado procedimiento judicial alguno.

2.- HISTORIA ECONOMICA DE LA CONCURSADA

2.1.- 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:

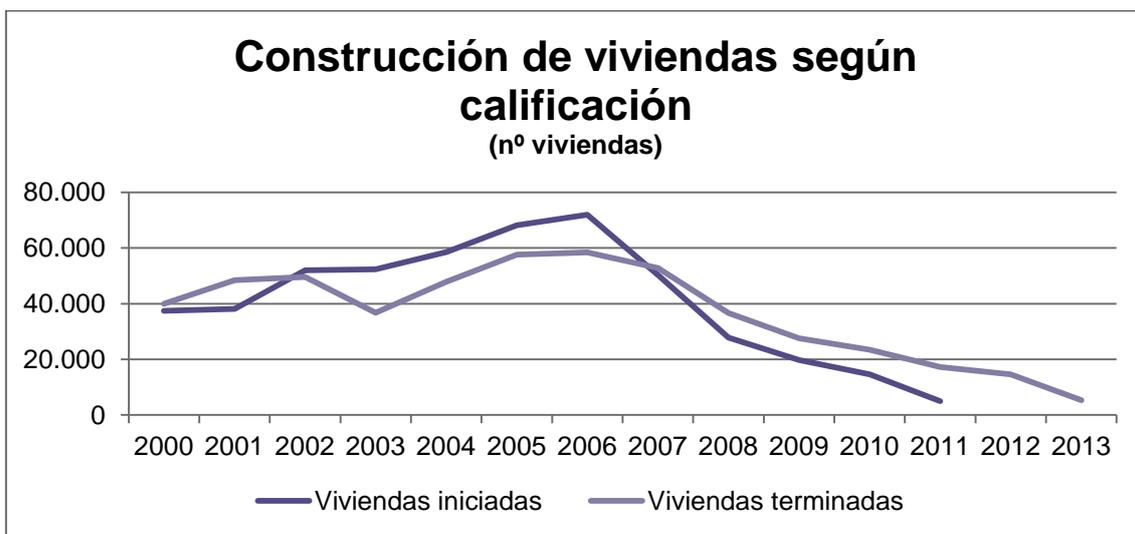


Gráfico 4.- Construcción de vivienda.

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 €/m², 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.

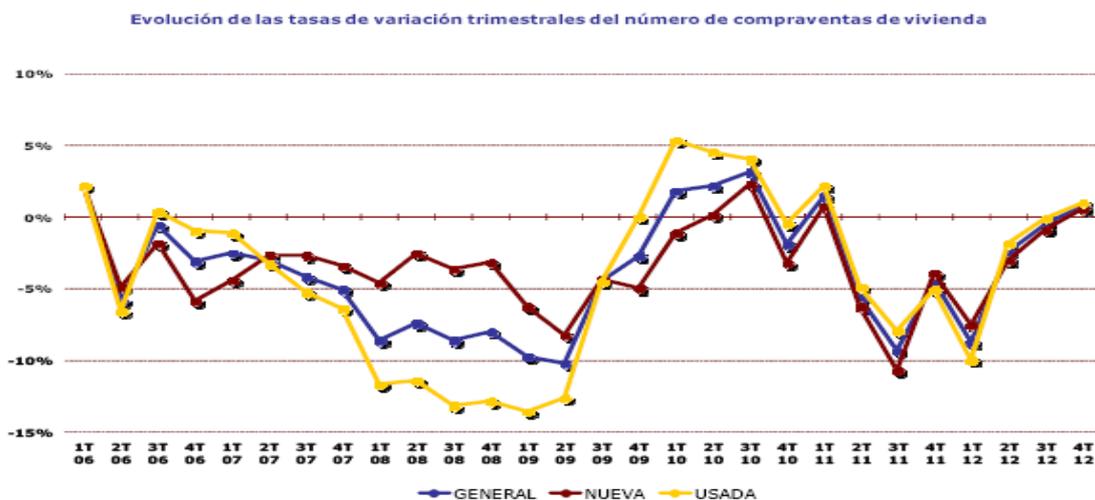


Gráfico 5.- Evolución de la tasa de variación trimestrales del número de compraventa de viviendas.

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

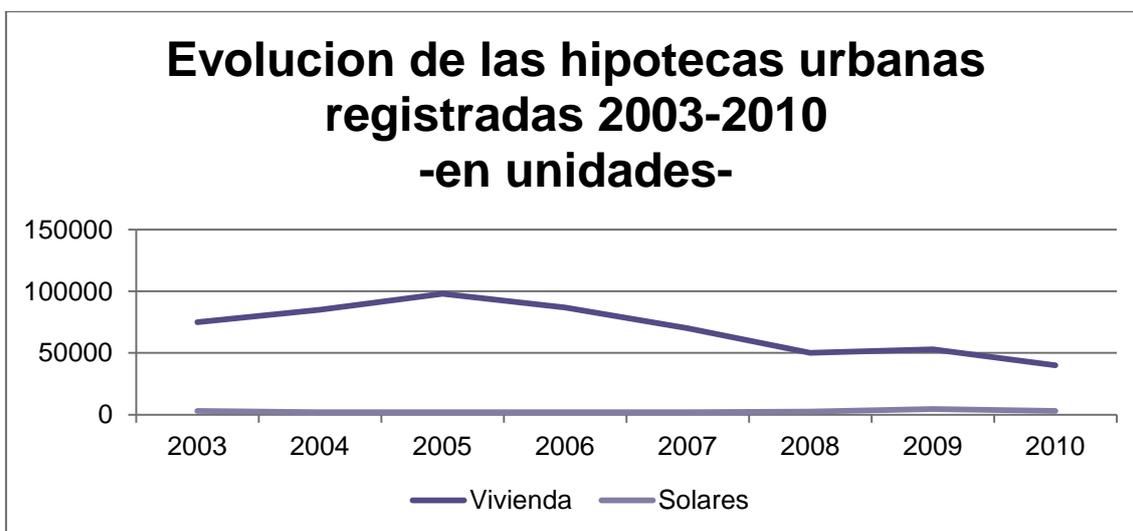


Gráfico 6.- Evolución de las hipotecas urbanas periodo 2003-2010.

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.

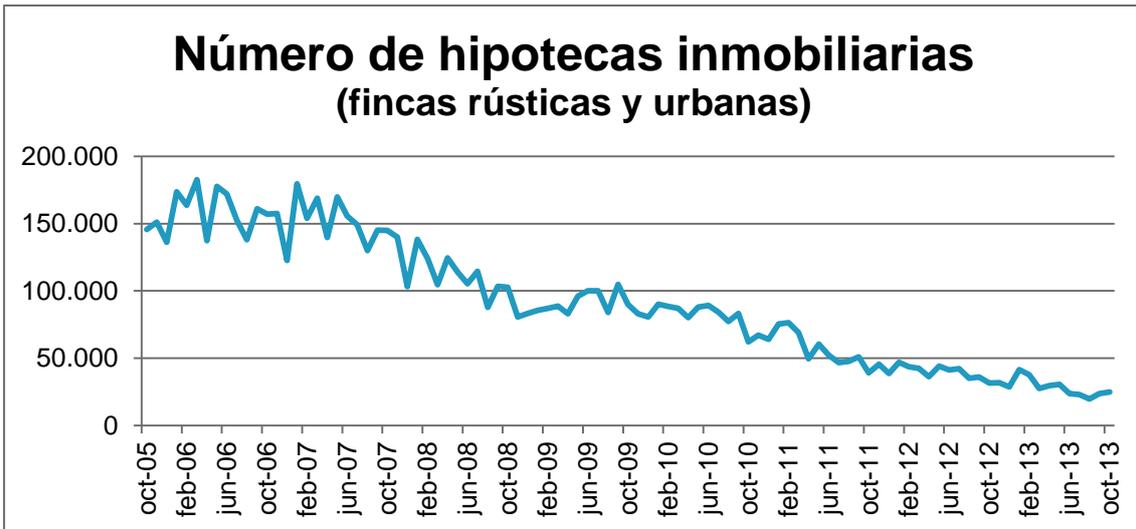


Gráfico 8.- Número de hipotecas inmobiliarias.

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 €/m², 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.

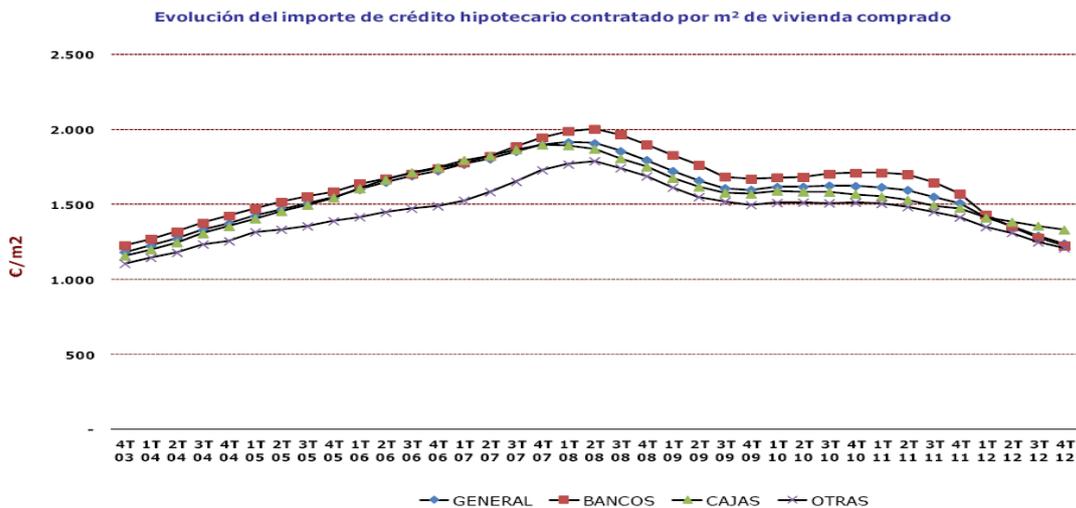


Gráfico 8.- Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado.

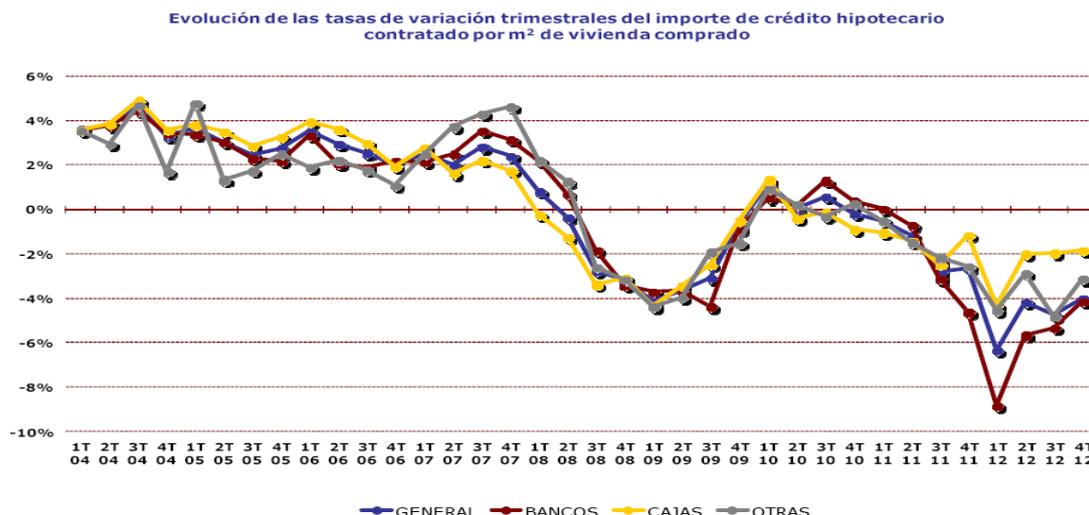


Gráfico 10.- Evolución de la tasa de variación trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por m2 de vivienda comprado.

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.

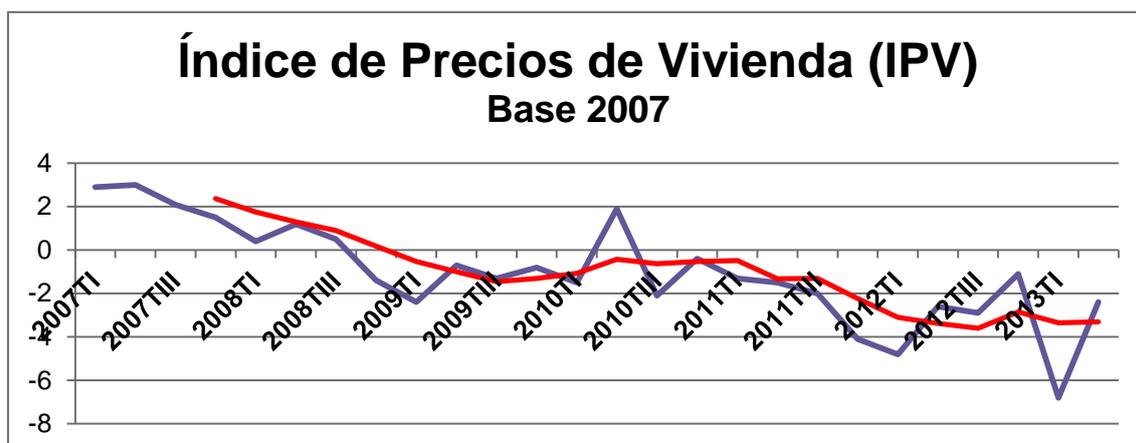


Gráfico 10.- Índice de precios de vivienda.

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.

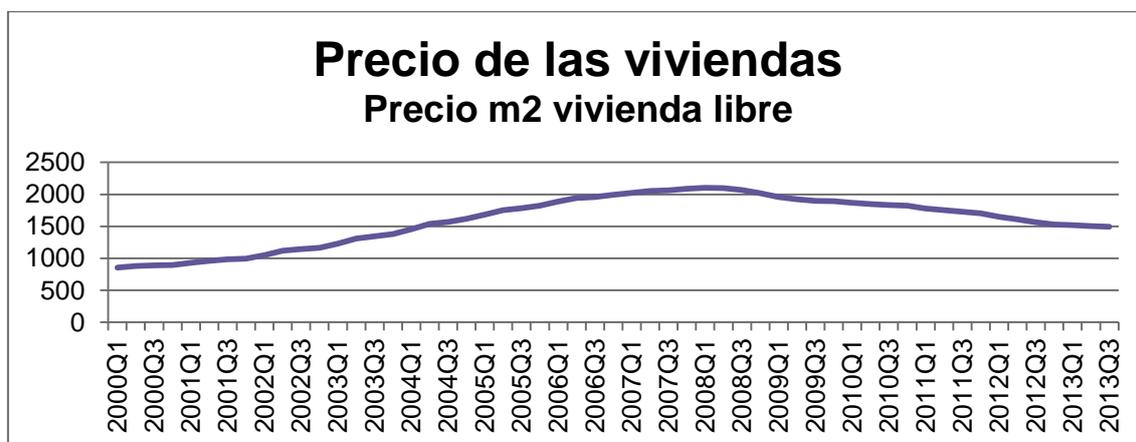


Gráfico 11.- Precio de las viviendas.

No obstante lo anterior, y dado que la concursada ha centrado la mayoría de sus esfuerzos en las promociones inmobiliarias de Soto de Fuenmayor en Puertollano (Ciudad Real), a través de la constitución de la entidad PROEVANA EL SOTO DE FUENMAYOR, S.L., Recas (Toledo) y Casarrubios del Monte (Toledo), cuyas ejecuciones han tenido diversos motivos por las que no han podido venderse en su totalidad, en unos casos, o no han llegado a desarrollarse, en otros, abundando en la pésima situación actual del sector inmobiliario en España, la concursada se encuentra aún más perjudicada.

2.1.- Análisis Económico-Financiero

Debemos dejar constancia que el presente análisis se realiza con las Cuentas Anuales presentadas por la concursada en el Registro Mercantil correspondientes a los dos ejercicios anteriores al de presentación de la solicitud de concurso voluntario, 2010 y 2011, y como quiera que el ejercicio 2012 no ha sido presentado a la fecha, nos hemos visto obligado a realizar el estudio de este periodo (y hasta 31/03/2013) con los datos de la contabilidad ofrecidos por la concursada correspondientes a los mismos.

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	2.013
1 Importe neto de la cifra de negocios	2.113.000,00	4.423,22	4.690,00	
2 Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación				
3 Trabajos realizados por la empresa para su activo				
4 Aprovisionamientos	-2.212.453,89	-193,60	-4.154,95	
5 Otros ingresos de explotación	310.001,62	18.000,45	1.300,00	
6 Gastos de personal	-31.214,20	-406,19	-8.672,60	
7 Otros gastos de explotación	-70.290,92	-12.075,20		-3.208,18
8 Amortización del inmovilizado	-25.860,15			
9 Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras				
10 Excesos de provisiones				
11 Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-26.322,72		
12 Otros resultados				-286.640,93
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12)	83.182,46	-16.574,04	-6.837,55	-289.849,11
13 Ingresos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero				
b) Otros ingresos financieros				
14 Gastos financieros	-83.057,64	-9.186,99	-16.762,52	
15 Variación de valor razonable en instrumentos financieros				
16 Diferencias de cambio	0,18			
17 Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros				
18 Otros ingresos y gastos de carácter financiero	0,00	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) RESULTADO FINANCIERO (13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)	-83.057,46	-9.186,99	-16.762,52	0,00
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	125,00	-25.761,03	-23.600,07	-289.849,11
19 Impuestos sobre beneficios	-31,25			
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	93,75	-25.761,03	-23.600,07	-289.849,11

Tabla 1.- Cuentas de Pérdidas y Ganancias. Periodo 2010-2013.

En una primera aproximación sobre la cifra de negocios podemos apreciar que 2010 es el ejercicio con mayor volumen de negocio de toda la serie con un importe muy importante de 2.113.000€. Se advierte una abrupta caída a partir de dicho año, puesto que en 2011 se reduce más de un 99% hasta 4.423,22€, al que le sigue una cifra de ventas similar en 2012 de 4.690€; y ya en el año 2013 el volumen de ventas es nulo, lo que coincide con la memoria de la solicitud, en la que se manifiesta que la sociedad actualmente carece de actividad. Por tanto, la evolución de los ingresos operativos considerados en su globalidad refleja una decisiva minoración de la actividad ordinaria de la mercantil en el periodo de estudio que haría prácticamente imposible la generación de flujos de cobro futuros.

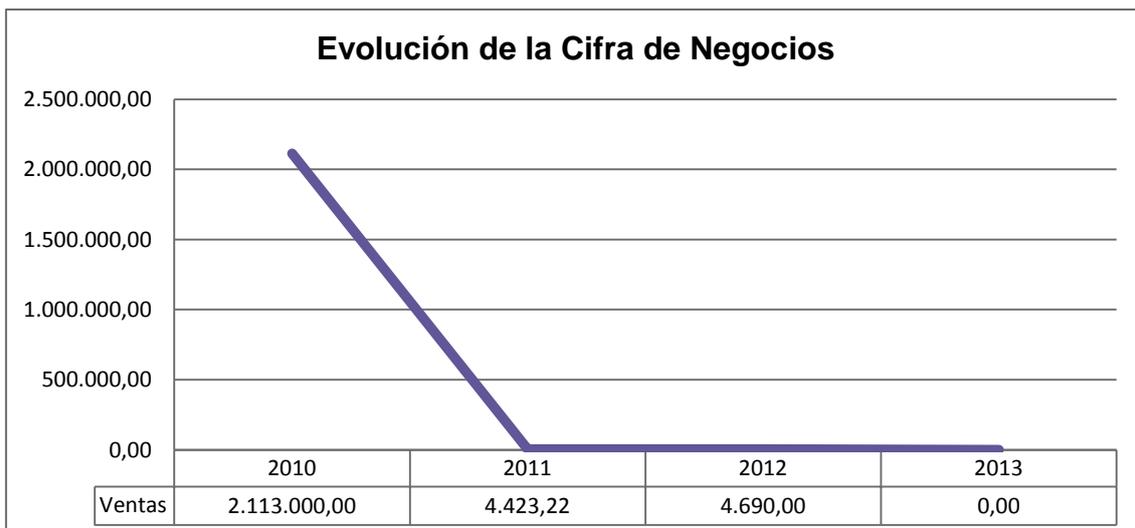


Gráfico 12.- Evolución de la cifra de negocio. Periodo 2010-2013.

La partida de **variación de existencias** refleja un incremento nulo en la totalidad de ejercicios de periodo de estudio, que reflejaría una carencia de movimientos de las Existencias de la concursada, aunque, como ya se verá en el estado de la contabilidad de la concursada, se producen bajas en existencias pero no contra partidas de gastos ni de ingresos, sino de balance directamente, debido a la dación en pago realizada en 2013 de unos terrenos en Casarrubios del Monte adquiridos años atrás.



Gráfico 13.- Evolución de la variación de existencias. Periodo 2010-2013.

En cuanto a la partida de ingresos **Otros ingresos de explotación** tiene un comportamiento correlacionado con el nivel de operaciones registrado, puesto que el mayor nivel de esta partida se realiza en 2010 que coincide con el periodo de mayor actividad de la mercantil, y posteriormente baja hasta niveles nulos en 2013. Incluso en partidas de ingresos atípicos las cifras llegan a la paralización en el último ejercicio.

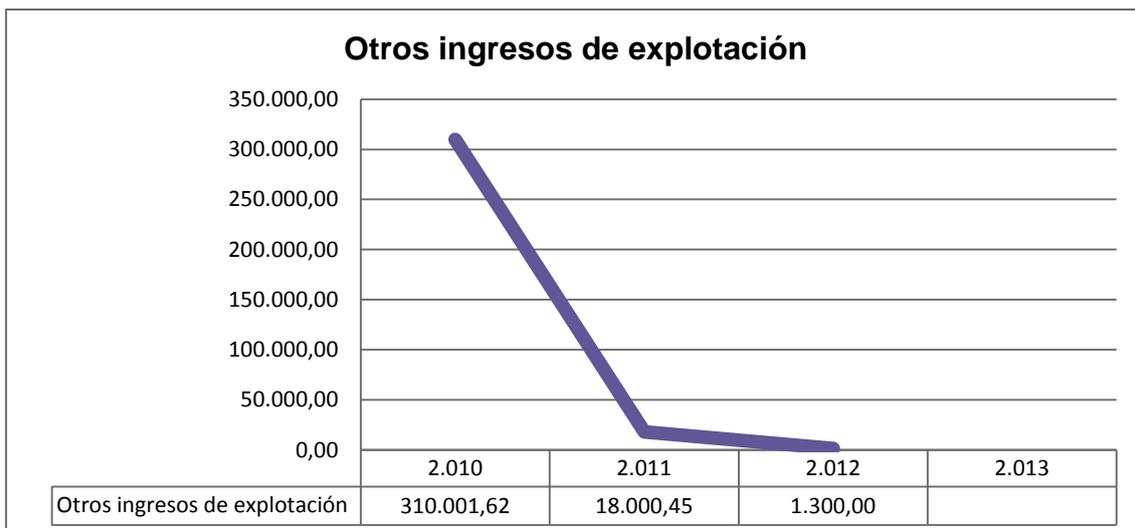


Gráfico14.- Evolución de otros ingresos de explotación. Periodo 2010-2013.

Una de las partidas de gasto más importante como son los **Aprovisionamientos** tiene igualmente un comportamiento similar al mostrado por los niveles anuales registrados por los ingresos primarios de la concursada. Así pues, en 2010 se devengan gastos por importe total de más de 2,2 millones de euros, cifra que se muestra como la mayor de toda la serie de datos y se puede comprobar cómo en los siguientes años sus importes se hacen casi irrelevantes, incluso en 2013 son nulos, mostrando el mismo comportamiento anual que el nivel de actividad. No obstante, en sus porcentajes sobre el nivel de ventas, su participación fluctúa entre el 104,71% de 2010, pasando al año siguiente a un escaso 4,38%, mientras que en 2012 aumenta su proporción hasta el 88,59%. La serie termina en 2013 con 0%.



Gráfico 15.- Evolución de aprovisionamientos. Periodo 2010-2013.

Asimismo, la partida de **Gastos de Personal** tiene un comportamiento muy similar al descrito para las anteriores, pues muestra su mayor registro en 2010 y, desciende a casi niveles irrelevantes (en términos comparativos) en los siguientes años, culminando el último con valores nulos. En relación a su participación sobre la cifra de ventas también tiene un comportamiento

irregular, puesto que en 2010 los gastos de personal representa el 1,48%, en 2011 sube ligeramente hasta el 9,18%, en 2012 asciende abruptamente a niveles muy elevados con el 184,92% y 2013 cierra la serie con el 0%.

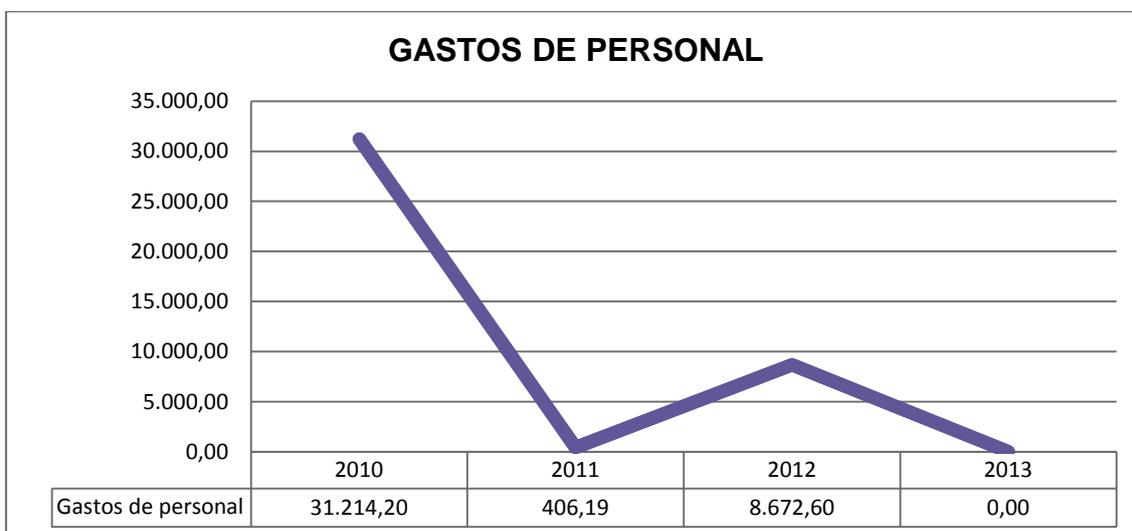


Gráfico 16.- Evolución de gastos de personal. Periodo 2010-2013.

De igual forma que en el análisis de las partidas de gastos anteriores, podemos manifestar que la correspondiente a **Otros gastos de explotación** tiene una evolución muy parecida a las anteriores, puesto que los mayores niveles cuantitativos se producen en 2010 con más de 70.000€ con una participación del 3,33%, pasando en 2011 a unas cifras algo superiores a 12.000€ con un porcentaje altísimo del 273% (casi tres veces la cifra de ventas de dicho ejercicio). En el año 2012 el importe es nulo y en el último año asciende a poco más de 3.000€. Aunque proporcionalmente los valores son muy dispares, el comportamiento cuantitativo se adecua a lo expuesto anteriormente sobre la correlación de gastos con el nivel de actividad.

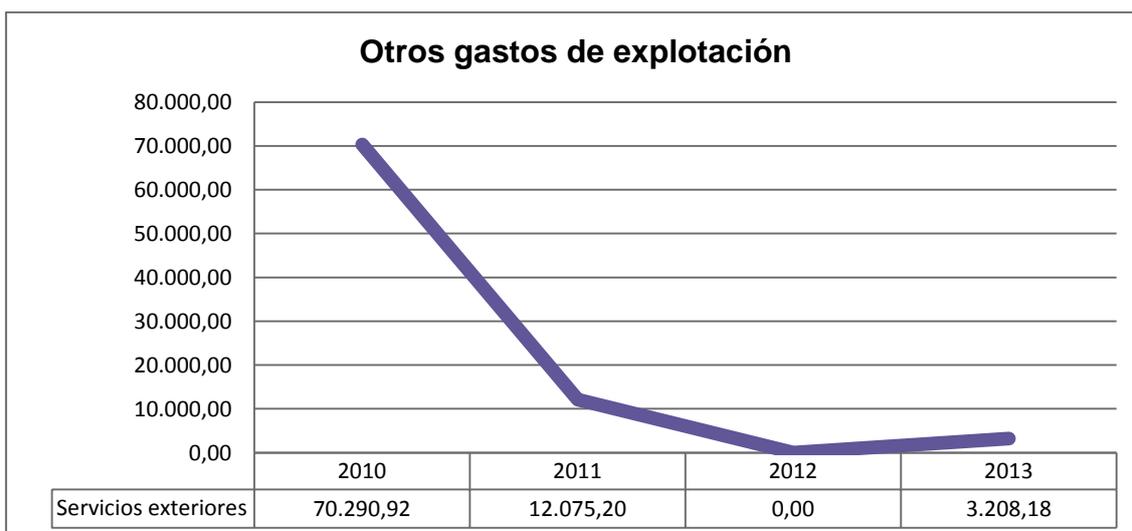


Gráfico 17.- Evolución de otros gastos de explotación. Periodo 2010-2013.

Una de las partidas de gasto que no comportan movimiento de efectivo son las **Amortizaciones**, que no tienen valores, excepto en 2010, aunque su aplicación se realiza erróneamente contra Inmovilizado intangible, lo que será

tratado en el estado de contabilidad de la concursada. En el resto de los ejercicios las dotaciones a la amortización son nulas.

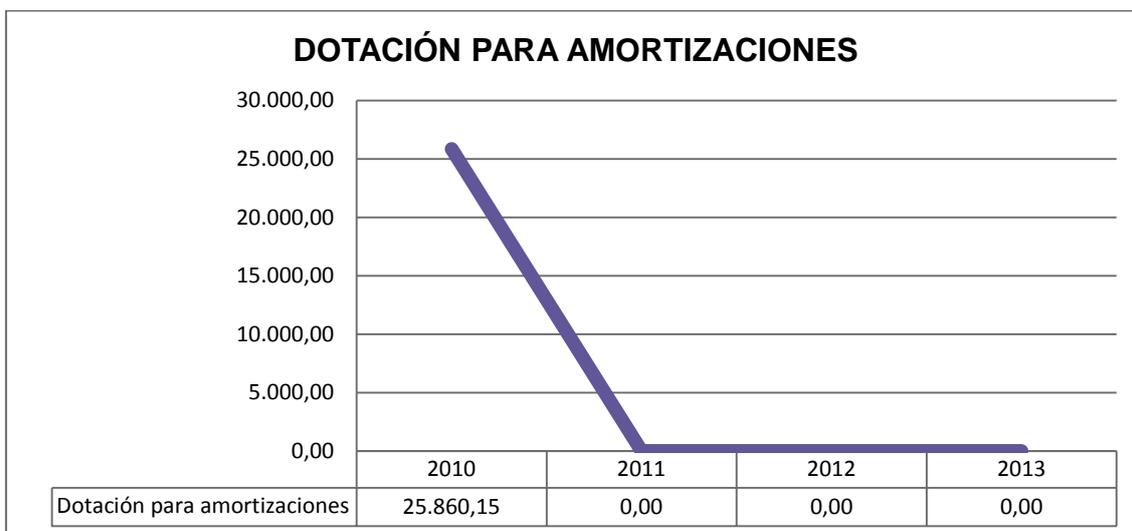


Gráfico 18.- Evolución de la dotación para amortizaciones. Periodo 2010-2013.

En lo que respecta a la partida de **gastos financieros** la podemos analizar dentro de la evolución del Resultado financiero. Se aprecia una conducta similar a la expuesta en párrafos anteriores sobre otras partidas de gasto. El primer ejercicio de la serie de datos presenta valores muy altos de más de 83 mil euros, que representan casi el 4% del volumen de negocio. En el segundo ejercicio (2011) el volumen cae hasta poco más de 9 mil aunque su participación en relación al volumen de actividad sube hasta más del doble con un 207%. En 2012 el importe absoluto sube hasta más de 16 mil euros y su porcentaje también sube hasta el 357% de la cifra de negocio y en 2013 no existen registros de tales gastos. La desproporción de los gastos financieros con respecto al total del volumen de actividad pone en evidencia la importancia de esta partida por su influencia en la cuenta de resultados de la compañía.

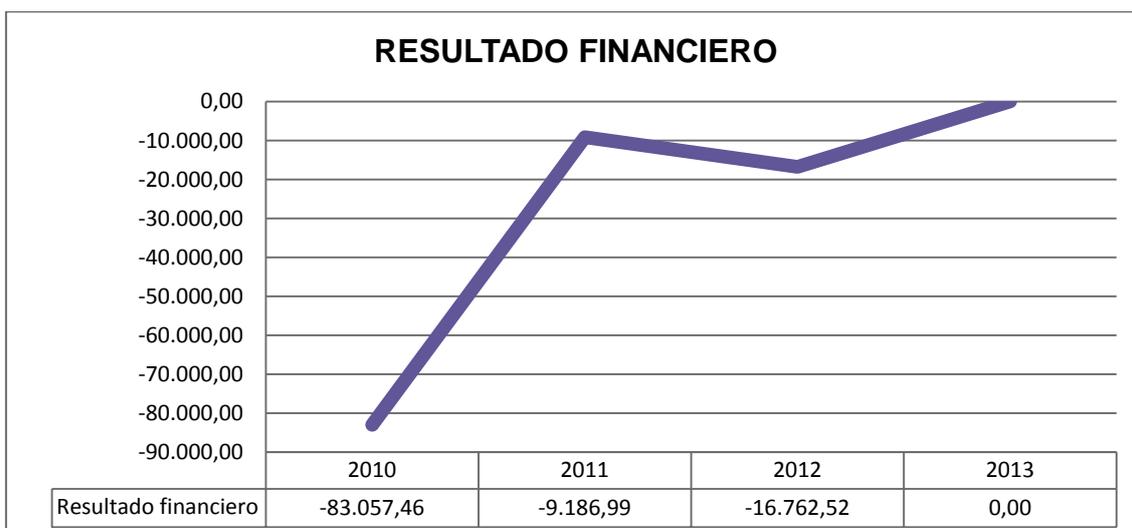


Gráfico 19.- Evolución del resultado financiero. Periodo 2010-2013.

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.

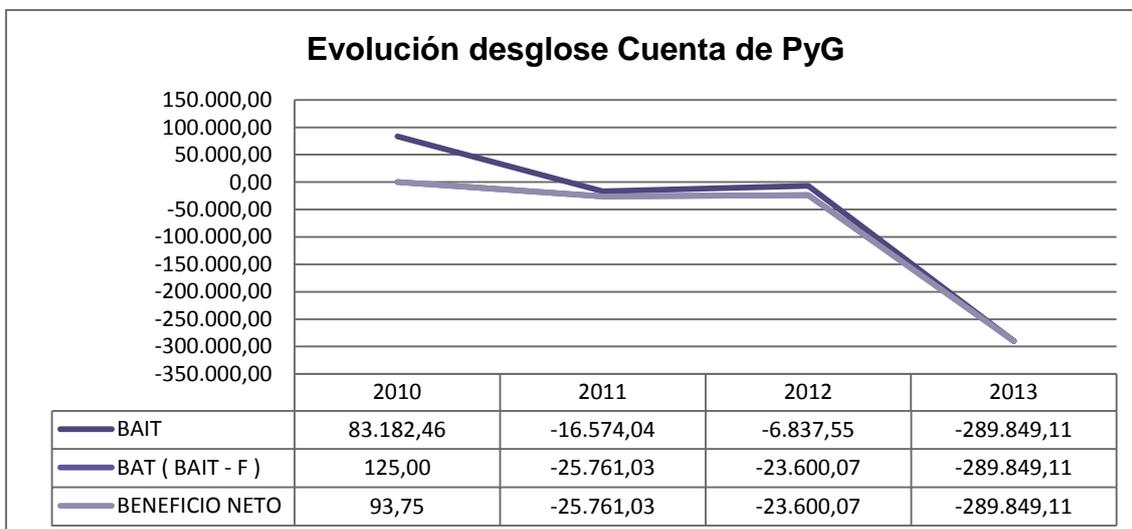


Gráfico 20.- Evolución del desglose de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Periodo 2010-2013.

En dicho gráfico se puede verificar lo expuesto sobre los datos de resultados de los diferentes ejercicios, los denominados "bottom line". Los BAIT del primer ejercicio han sido positivos, y relativamente importantes. En el periodo 2010-2012 dichos ejercicios los BAT son incluso menores que los BAIT, puesto que éstos 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 primer ejercicio. En el resto de ejercicios la sociedad no ha estimado contabilizar el crédito a favor de la compañía por la futura compensación fiscal de las bases imponibles negativas en la normativa del Impuesto sobre Sociedades en los restantes ejercicios, ya que la fiscalidad de dicho Impuesto permite compensar pérdidas con beneficios en un plazo máximo de 15 años, lo que habría mejorado esas cifras de Resultado del Ejercicio. En el ejercicio 2013, las tres magnitudes coinciden, puesto que no están registrados gastos financieros ni créditos fiscales y su magnitud refleja las pérdidas que arrastran a la concursada a su actual deteriorada situación.

Los **Resultados de Explotación** de 2010 son positivos, y en una cuantía bastante apreciable, aunque solo represente el 3,94% de la cifra de ventas. Los años 2011-2011 presentan unas pérdidas apreciables, aunque es en 2013 cuando las pérdidas son absolutamente desproporcionadas y prácticamente irre recuperables, dada la situación de inactividad.

Los **Resultados de Ejercicios** siguen un comportamiento muy similar a los Resultados de Explotación, aunque agravados por la decisiva influencia de los Resultados Financieros en la determinación final de los resultados del ejercicio, lo que ha afectado gravemente a los Fondos Propios como veremos más adelante.

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	2.013
A) ACTIVO NO CORRIENTE	961.685,30	894.946,64	894.946,64	568.816,64
I Inmovilizado intangible	-26.984,81	-26.984,81	-26.984,81	-26.984,81
II Inmovilizado material	74.867,03	-2.719,18	-2.719,18	6.880,97
III Inversiones inmobiliarias	586.234,38	598.520,63	598.520,63	588.920,48
IV Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	326.130,00	326.130,00	326.130,00	
V Inversiones financieras a largo plazo	1.438,70			
VI Activos por impuesto diferido				
VII Deudores comerciales no corrientes				
B) ACTIVO CORRIENTE	2.076.704,40	2.068.612,01	2.100.874,78	8.362,24
I Existencias	2.050.000,00	2.050.000,00	2.050.000,00	
II Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.976,04	5.363,01	3.216,40	6.947,29
III Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8.281,14	6.834,55	44.000,00	
IV Inversiones financieras a corto plazo	8.208,47	6.619,80	2.243,43	
V Periodificaciones a corto plazo				
VI Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.238,75	-205,35	1.414,95	1.414,95
TOTAL ACTIVO (A + B)	3.038.389,70	2.963.558,65	2.995.821,42	577.178,88
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.010	2.011	2.012	2.013
A) PATRIMONIO NETO	302.175,73	276.414,70	252.814,63	106.107,45
A-1 Fondos propios	302.175,73	276.414,70	252.814,63	106.107,45
I Capital	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00
II Prima de emisión				
III Reservas				
IV (Acciones y participaciones en patrimonio propias)				
V Resultados de ejercicios anteriores	-499.641,62	-499.547,87	-525.308,90	-548.908,97
VI Otras aportaciones de socios	621.723,60	621.723,60	621.723,60	764.865,53
VII Resultado del ejercicio	93,75	-25.761,03	-23.600,07	-289.849,11
VII (Dividendo a cuenta)				
A-2 Ajustes en patrimonio neto				
A-3 Subvenciones, donaciones y legados recibidos				
B) PASIVO NO CORRIENTE	1.442.594,33	1.425.202,31	1.412.459,21	441.259,21
I Provisiones a largo plazo				
II Deudas a largo plazo	1.442.594,33	1.425.202,31	1.412.459,21	441.259,21
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				
C) PASIVO CORRIENTE	1.293.619,64	1.261.941,64	1.330.547,58	29.812,22
I Provisiones a corto plazo				
II Deudas a corto plazo	-848.922,07	-851.494,42	-825.273,88	25.070,54
III Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo			37.929,76	
IV Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.142.541,71	2.113.436,06	2.117.891,70	4.741,68
V Periodificaciones a corto plazo				
VI Deuda con características especiales a corto plazo				
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	3.038.389,70	2.963.558,65	2.995.821,42	577.178,88

Tabla 2.- Balances de Situación. Periodo 2010-2013.

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

	2010	2011	2012	2013
ACTIVO NO CORRIENTE	961.685,30	894.946,64	894.946,64	568.816,64
ACTIVO CORRIENTE	2.076.704,40	2.068.612,01	2.100.874,78	8.362,24
Existencias	2.050.000,00	2.050.000,00	2.050.000,00	0,00
Realizable	20.465,65	18.817,36	49.459,83	6.947,29
Disponible	6.238,75	-205,35	1.414,95	1.414,95
TOTAL ACTIVO	3.038.389,70	2.963.558,65	2.995.821,42	577.178,88

Tabla 3.- Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2010-2013.

	2010	2011	2012	2013
PATRIMONIO NETO	302.175,73	276.414,70	252.814,63	106.107,45
PASIVO NO CORRIENTE	1.442.594,33	1.425.202,31	1.412.459,21	441.259,21
PASIVO CORRIENTE	1.293.619,64	1.261.941,64	1.330.547,58	29.812,22
TOTAL PASIVO	3.038.389,70	2.963.558,65	2.995.821,42	577.178,88

Tabla 4.- Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2010-2013.

De esta forma, 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.

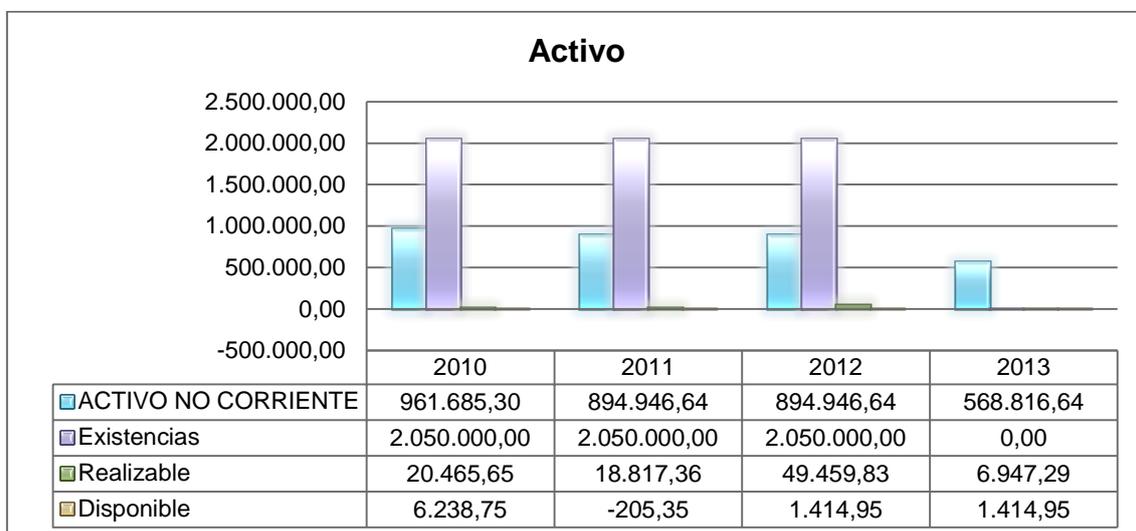


Gráfico 21.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2010-2013.

El **Activo No Corriente o Activo Fijo**, inmovilizado que garantiza la actividad a largo plazo, presenta un ritmo progresivamente decreciente durante los tres primeros años del periodo de estudio, con disminuciones del 93,06% para los ejercicios 2011 y 2012, respectivamente. Sin embargo, en el ejercicio 2013 el saldo final decrece hasta un 59,15% del nivel inicial en 2010, con lo que se podría confirmar que el último año ha sido el más destructivo respecto a los Activos. En cuanto a la de participación en el Activo total, mantuvo

proporciones decrecientes desde el ejercicio 2010 con un 31,65% hasta el 29,87% en 2012 pasando por un 30,20% en 2011, mientras que en 2013 su participación en el total del Activo sube hasta el 98,55%.

Dentro del **Activo Corriente**, encontramos que las Existencias presentan una evolución absolutamente estable año a año con valores constantes de 2.050.000€ en el periodo 2010-2012. En 2013, y debido a la entrega en dación de pago de los terrenos incluidos en dicha partida, provoca que la misma desaparezca. La participación de las mismas en el Activo total tiene unos niveles similares en 2010-2012, con porcentajes incluidos en la banda 67-70%, mientras que 2013 termina con un lógico 0%.

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 presenta una evolución proporcional acorde con las magnitudes de sus cifras anuales, excepto en 2013. De manera que en 2010 su cifra asciende a más de 20.000€ que representa un 0,67%, mientras que al año siguiente baja ligeramente a unos 18.800€ con una proporción resultante del 0,63%. En 2012 vuelve a subir hasta niveles mayores de casi 50.000€ con una participación también superior del 1,65%. En 2013, sin embargo, el nivel cuantitativo baja hasta unos escasos 7.000€ que representan un 1,20%, mayor que todo el periodo de estudio. Los derechos de cobro a favor de la mercantil caen a unos niveles insuficientes que muestran la escasa capacidad de materializar en efectivo los créditos a favor de la concursada.

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 en los ejercicios en los que las cifras son positivas (2010, 2012 y 2013) se perciben como insuficientes y en 2011 su nivel es negativo. Los porcentajes de relevancia dentro del Activo total son representativos de la escasa liquidez que tiene la concursada, puesto que no pasan en ningún caso del 0,25%, que nos indica el escaso nivel del Activo total como garante de las operaciones mercantiles.

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



Gráfico 22.- Evolución de la participación de las Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2010-2013.

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 23.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2010-2013.

De dicho gráfico se puede apreciar a simple vista, la reducción cuantitativa de todas las masas de Pasivo en 2013. En cuanto al **Patrimonio Neto** podemos comprobar cómo mantiene cifras positivas durante todos los ejercicios estudiados, aunque en permanente descenso. Así, se pasa de un valor de más de 302.000€ en 2010 hasta unos 252.000€ en 2012. Sin embargo, como ocurre en casi todos los comentarios del presente informe, el ejercicio 2013 se presenta como el más deteriorado de todos, ya que el Patrimonio Neto presenta cifras muy inferiores a las del inicio del periodo de estudio con una reducción total de aproximadamente del 65%, a pesar de las aportaciones de capital realizadas de más de 140.000€. No obstante lo anterior, cuando centramos la atención en la participación relativa del Patrimonio Neto advertimos que está correlacionada con sus valores absolutos hasta 2012 en una banda de 8-10%, pero en 2013, a pesar de que su valor

absoluto desciende abruptamente, su porcentaje sube hasta el 18,38%, hecho explicable por el descenso todavía mayor de las otras dos masas.

El **Pasivo No Corriente o Pasivo Fijo** presenta asimismo una evolución casi constante en el periodo 2010-2012 con valores alrededor de 1,4 millones de euros y un porcentaje relativo en una banda del 47-48%. De nuevo, en 2013 la estabilidad se rompe cuando esta masa patrimonial baja casi un millón de euros pero, al mismo tiempo, sube su proporción hasta el 76,45%, manteniendo los fondos ajenos a largo plazo la máxima importancia relativa en el Pasivo con más de las ¾ partes del mismo. Esta situación es consecuencia de la cancelación de deudas por valor de 971.200€ en la operación de dación en pago de terrenos registrada en 2013, que será analizada en el apartado del estado de la contabilidad de la concursada.

Al respecto del **Pasivo No Corriente o a Corto Plazo**, se observa que tiene un comportamiento también constante en los tres primeros años de la serie (2010-2012) con valores alrededor de 1,3 millones de euros y una proporción del 42-44% y es en 2013 cuando el importe baja hasta unos escasos 30.000€, con una proporción muy baja del 5,17%. Esta rebaja tan sustancial de Pasivo Circulante se corresponde con la cancelación de la deuda con la empresa VEMPROMO CONSTRUCCIONES, SL por la entrega de los terrenos en dación en pago, así como la cancelación de deudas con socios y administradores por saldo mantenidos con origen en ejercicios anteriores, así como otras operaciones que serán detalladas en el apartado del estado de la contabilidad de la concursada.

Lo expuesto se puede observar en el siguiente gráfico.



Gráfico 24.- Evolución de la participación de las Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2010-2013.

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.

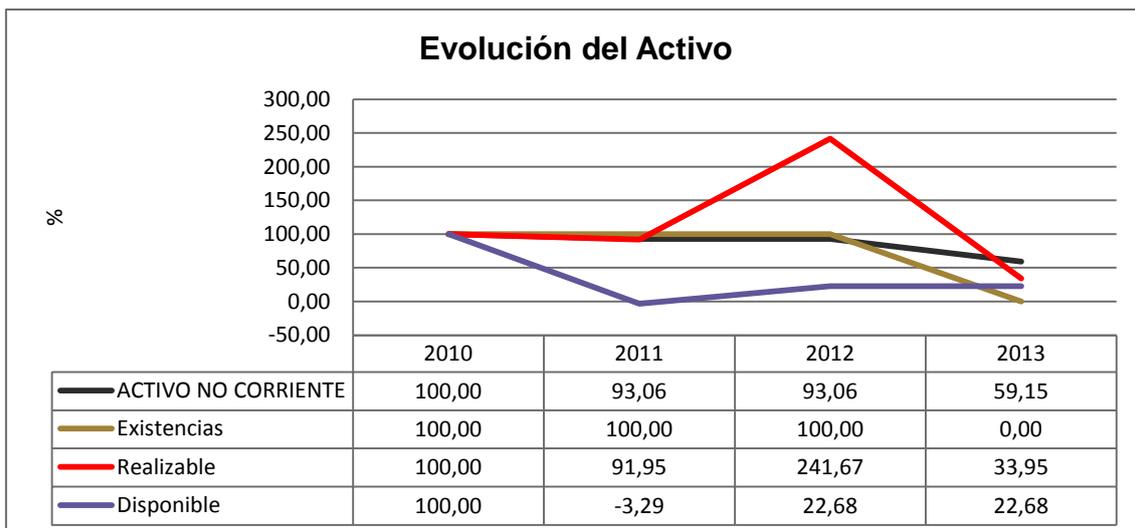


Gráfico 25.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Activo en base 2010. Periodo 2010-2013.

En el anterior gráfico se pueden apreciar las variaciones anuales de las proporciones de las masas patrimoniales de Activo, cuyos comportamientos han sido descritos anteriormente. Asimismo, se percibe que en el ejercicio 2013 todas las partidas muestran una caída generalizada hacia valores muy escasos en proporción con los valores iniciales de la serie.

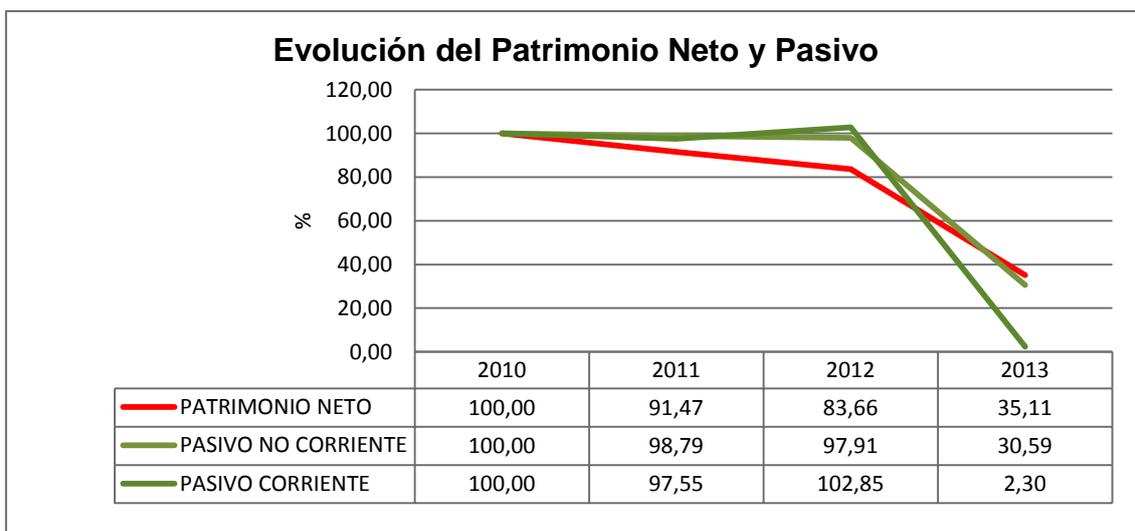


Gráfico 26.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Pasivo en base 2010. Periodo 2010-2013.

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 similares, tal como se ha referido anteriormente, y el descenso de todas las masas patrimoniales es evidente.

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 cual es 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:

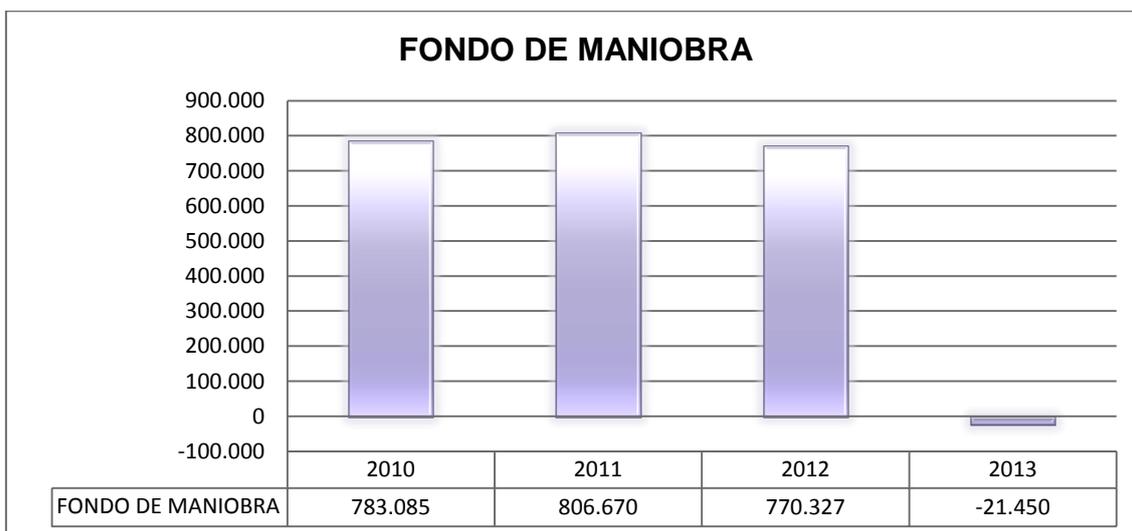


Gráfico 27.- Evolución del Fondo de Maniobra. Periodo 2010-2013.

En dicho cuadro se aprecia que las cifras del Fondo de Maniobra o Capital Circulante son permanentemente positivas en los tres primeros ejercicios de estudio, y en unas cantidades aceptables y en torno a un intervalo de 770.000-807.000€, lo que nos indica una considerable financiación de Circulante. Sin embargo, y como hecho recurrente a lo largo de la vida de la mercantil, el ejercicio 2013 muestra valores negativos y bastante importantes que reflejan el deterioro final del ciclo de producción de la empresa. Desde el punto de vista patrimonial, la situación final del ejercicio 2013 se presenta como absolutamente inadecuada.

Tras el análisis patrimonial realizado, vamos a entrar en el análisis 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	2013
TESORERÍA	0,02	0,01	0,04	0,28
LIQUIDEZ (TEST ACIDO)	1,61	1,64	1,58	0,28
PRUEBA DEFENSIVA	0,00	0,00	0,00	0,05
AUTONOMÍA	0,10	0,09	0,08	0,18
ENDEUDAMIENTO	0,90	0,91	0,92	0,82
ESTABILIDAD	0,55	0,53	0,54	1,04
RATIO FONDO DE MANIOBRA	0,61	0,64	0,58	-0,72

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 de la serie supera ese mínimo necesario para afrontar deudas inmediatamente exigibles, lo que muestra ese tipo de 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. Podemos manifestar que los tres primeros ejercicios de la serie superan de manera muy justa ese mínimo necesario para afrontar deudas inmediatamente exigibles, pero el ejercicio 2013 no supera dicho límite. Por tanto, 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 tiene un comportamiento incluso peor que el de Tesorería, puesto que todos los valores de la serie son nulos, aunque en 2013 sea ligeramente superior a cero, revelando un comportamiento de la liquidez a muy corto plazo como insuficiente.

El **ratio de Autonomía** enseña la autonomía financiera que indica nivel de autofinanciación y debe tener valores superiores a 0,4. Este ratio presenta valores muy por debajo de los límites orientativos, a pesar de que en 2013 mejora levemente. Dichas cifras ponen de manifiesto síntomas inequívocos 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 de referencia, lo que manifiesta una estructura financiera arriesgada.

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.

El **Ratio Fondo de Maniobra** muestra la proporción del Fondo de Maniobra sobre el Pasivo Circulante. Estos valores nos revelan 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. No obstante, la situación deriva en insostenible cuando en el ejercicio 2013 los valores tornan negativos, poniendo de manifiesto un deteriorado desequilibrio patrimonial-financiero.

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

En el primer gráfico, se muestra 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.

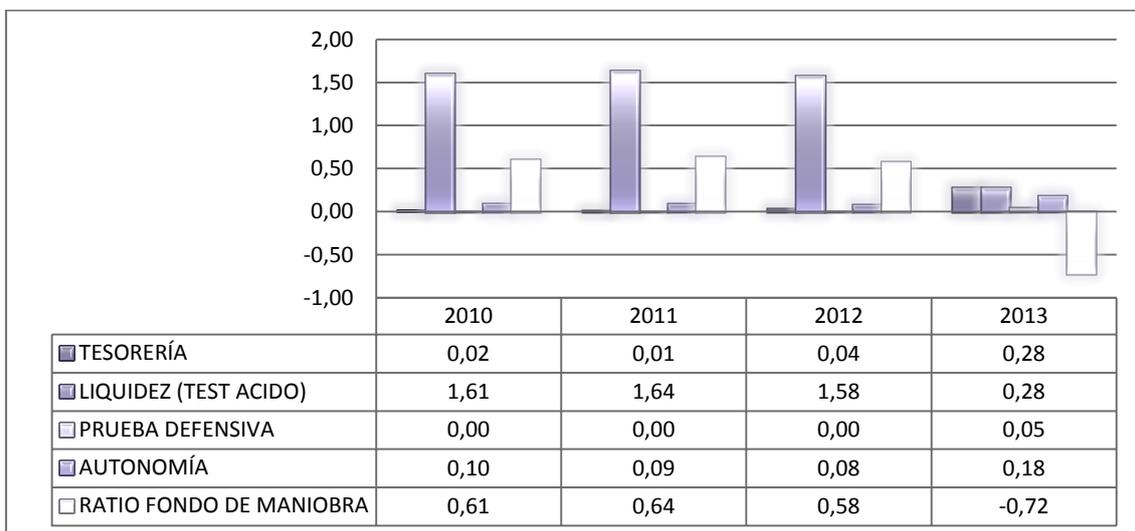


Gráfico 27.- Evolución de los Ratios Financieros de crecimiento positivo. Período 2010-2013.

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

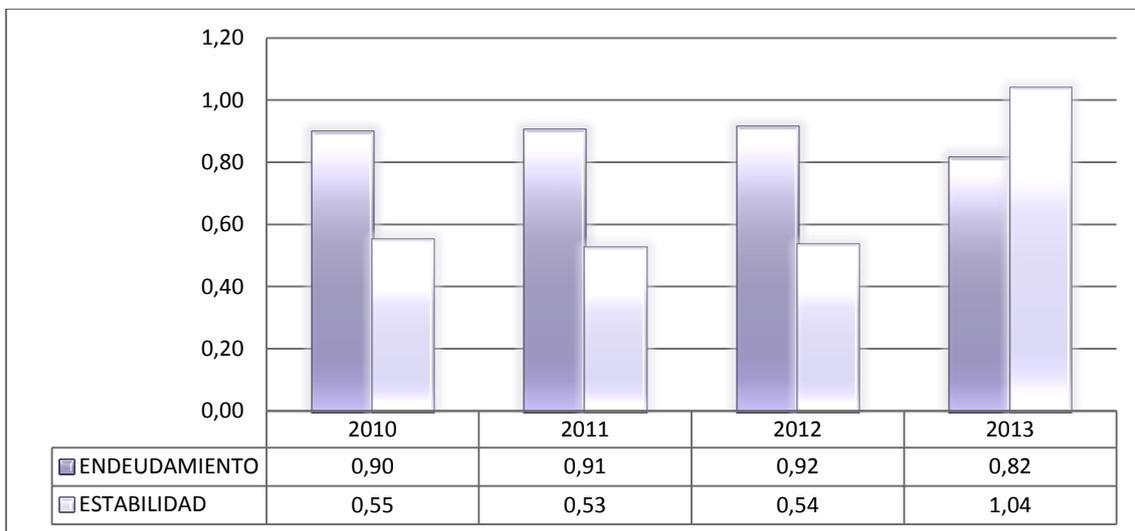


Gráfico 28.- Evolución de los Ratios Financieros de crecimiento negativo. Período 2010-2013.

2.- Los ratios operativos.- Los ratios operativos o de gestión más importantes los podemos examinar en el cuadro siguiente:

RATIOS	2.010	2.011	2.012	2.013
ROTACIÓN DE TESORERÍA	1,03	-387,15	124,30	0,00
PRODUCTIVIDAD	3,49	-40,80	-0,79	0,00

Gráfico 29.- Ratios Operativos. Periodo 2010-2013.

El **ratio de Rotación de tesorería** nos muestra los días de compra cubiertos con el saldo disponible. Incluso el ejercicio 2010 presenta valores impropios cuando apenas dispone de un día de compra con los fondos líquidos disponibles. En 2011, su valor es negativo, resultado de una tesorería negativa en dicho ejercicio. Sin embargo, a pesar de que en 2012 presenta valores aceptables, en el último año el índice presenta un valor nulo, debido fundamentalmente a unos Aprovisionamientos nulos. Ante tal perspectiva de ratios mostrados en el periodo de estudio, podríamos concluir que, en términos generales, la mercantil no ha dispuesto de una tesorería suficiente para atender razonablemente sus compromisos de pago.

El **ratio de Productividad** manifiesta la relación entre el resultado de la gestión y los gastos de personal. Los datos muestran una serie con un valor muy discreto en 2010, otros negativos en el periodo 2011-2012 y finalmente un valor nulo en 2013. La serie expone una Productividad de los gastos de personal o muy baja o insostenible, dado el nivel de actividad de la concursada. Por tanto, esos valores nos muestran también déficits en la gestión operativa del modelo de negocio.

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

	2010	2011	2012	2013
FINANCIERA	-2,73%	-1,18%	-1,35%	-50,22%
RECURSOS PROPIOS	0,03%	-9,32%	-9,33%	-273,17%
GLOBAL	0,00%	-0,87%	-0,79%	-50,22%
DEL CAPITAL	0,05%	-14,31%	-13,11%	-161,03%
RENT. VENTAS	0,00%	-582,40%	-503,20%	0,00%
MARGEN SOBRE VENTAS	-4,71%	95,62%	11,41%	0,00%

Gráfico 30.- Ratios de Rentabilidad. Periodo 2010-2013.

La Rentabilidad Financiera nos indica la rentabilidad financiera de todos los recursos empleados por la sociedad. Todos los datos de la serie presentan rentabilidades negativas por un bajo nivel en el periodo 2010-2012, en 2013 se hunde absolutamente dicha rentabilidad, mostrando las dificultades de mantener una actividad con rentabilidades negativas sostenidas y tan elevadas en el último ejercicio.

La Rentabilidad de los Recursos Propios (en inglés, ROE o Return On Equity) muestra la rentabilidad de los recursos propios únicamente. La magnitud reflejada en 2010 muestra un escaso valor para el mantenimiento del modelo de negocio. En los dos años siguientes, las cuantías se tornan

negativas, con lo que se comprueba la pérdida de rentabilidad en dichos ejercicios. El guarismo del último ejercicio, negativo y absolutamente desproporcionado, ya muestra claramente la inviabilidad de la posible continuidad de las operaciones.

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

La Rentabilidad del Capital manifiesta la rentabilidad del capital social suscrito por la mercantil. Idéntico comentario a lo expuesto en la ROE.

La Rentabilidad de las Ventas revela la rentabilidad de las mismas, es decir, el porcentaje que representa el Beneficio Neto sobre las Ventas. En el primer ejercicio el valor es nulo, debido a la existencia de un Beneficio Neto en dicho ejercicio tan escaso como cercano al valor nulo. En los dos siguientes ejercicios, 2011-2012, las rentabilidades presentadas son negativas y por unos valores insostenibles en un modelo de negocio con perspectivas de futuro. Aunque baje hasta cero en el último ejercicio, no mejora su situación y se percibe como insoportable.

El Margen sobre las Ventas indica el porcentaje sobre el margen bruto que la sociedad obtiene en sus ventas. La cuantía de 2010 manifiesta el síntoma de pérdidas operativas. Aunque en el periodo 2011-2012 mejora sensiblemente (con un muy buen margen en 2011), de nuevo en 2013 el margen evidencia el trabajo de la mercantil con un nulo margen comercial, lo que se pone de manifiesto dado el nulo nivel de ventas de dicho año.

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

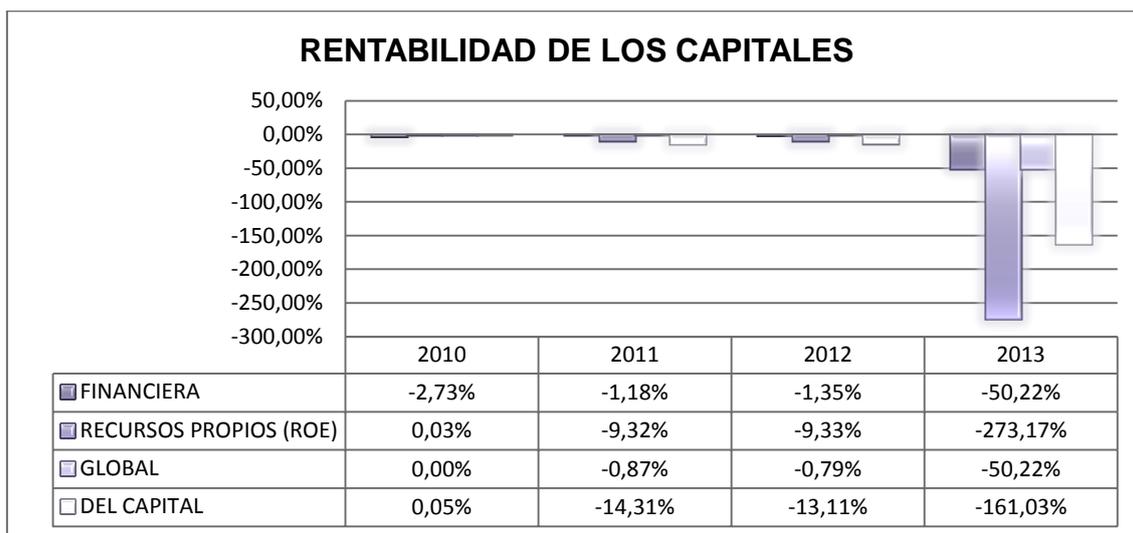


Gráfico 31.- Evolución de los ratios de Rentabilidad de los Capitales. Periodo 2010-2013.

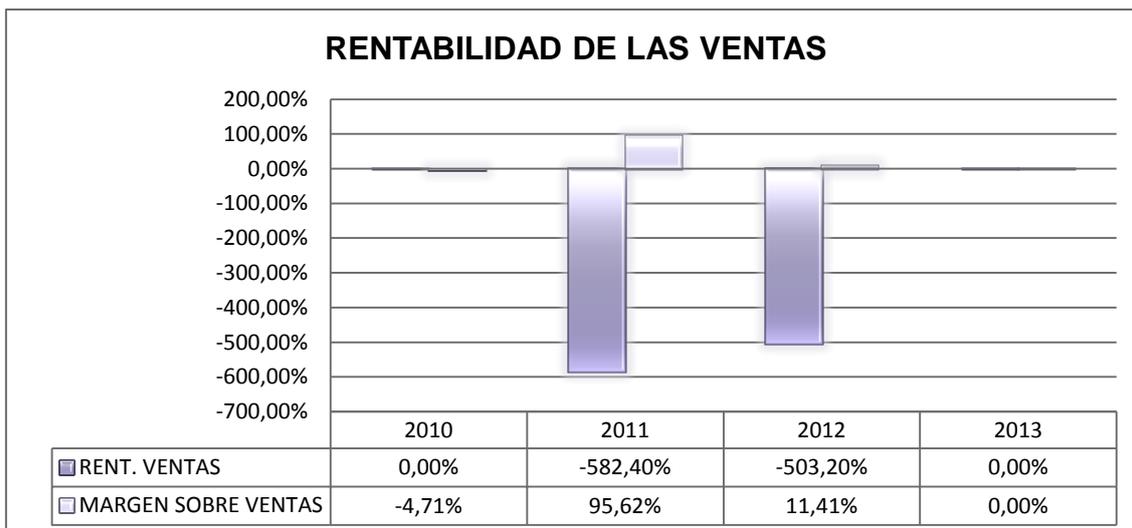


Gráfico 32.- Evolución de los Ratios de Rentabilidad de las Ventas. Periodo 2010-2013.

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:

- Reducción drástica de la cifra de ventas a partir de 2011 de un 99,79% respecto de 2010 y la persistencia de una situación sin apenas ingresos hasta la actualidad.
- Reducción de las partidas de gastos al mismo ritmo que la disminución de los ingresos, aunque insuficiente para evitar pérdidas.
- La existencia de pérdidas por Otros resultados en 2013 muy importantes tanto desde el punto de vista cuantitativo, como cualitativo, derivadas de regularizaciones de operaciones de ejercicios anteriores y del registro de las referidas daciones en pago de terrenos, que agravan aún más la situación operativa habitual de la mercantil.
- La unión de los tres factores anteriores provocan unas pérdidas en 2013, que generan, al mismo tiempo, una reducción de los Fondos Propios hasta magnitudes aproximadas a un tercio de la cuantía referida a 2010 que, aunque no es causa objetiva de solicitud de concurso, provoca que los Fondos Propios sean menores incluso que el Capital social de la mercantil.

- Fondo de Maniobra negativo, aunque no muy elevado, en el último periodo que pone de manifiesto problemas patrimoniales en la financiación del Circulante.
- Liquidez insuficiente, manifestada por Ratio de Tesorería, Liquidez y Prueba Defensiva por debajo de los límites en el último año de estudio; incluyendo unos escasos saldos de Tesorería, acrecentado en su faceta operativa mediante un Ratio de Rotación de Tesorería deficiente.
- Una estructura de financiación del Inmovilizado deficiente, tal como lo indica el Ratio de Endeudamiento por encima de los valores de referencia.
- Rentabilidades negativas en todos los aspectos relevantes en la mayoría de los ejercicios presentados.

2.4 CONCLUSIONES

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 se ha visto en el análisis del sector.

Dichas circunstancias han provocado que los intentos de la concursada de realizar su actividad han tenido unos resultados dispares, puesto que ha llevado a cabo promociones en las que no pudo vender la totalidad de las viviendas (Soto de Fuenmayor en Puertollano, a través de la constitución de la entidad PROEVANA EL SOTO DE FUENMAYOR, S.L., y Recas en Toledo) y otras en las que ni siquiera pudo comenzar la ejecución de las obras (Casarrubios del Monte en Toledo), cuyo final tuvo lugar en la dación en pago de dichos terrenos a la entidad financiera acreedora, en los términos y cauciones que se han expuesto a lo largo del presente informe.

De esta forma, la concursada conserva en propiedad tres viviendas resultantes de la promoción en Puertollano, que adquirió de su filiar PROEVANA EL SOTO DE FUENMAYOR, S.L., que ha mantenido en alquiler hasta finales de 2012 y principios de 2013, fechas en las que se resolvieron los mismos. La resolución de los contratos de alquiler han supuesto la práctica supresión de toda vía de ingresos, por lo que no se generan créditos a favor suficientes para atender las obligaciones de pago que, fundamentalmente, consisten en el pago de las cuotas hipotecarias de los créditos que afectan a dichas viviendas y los gastos propios de mantenimiento y funcionamiento de las mismas.

La situación expuesta de carencia de ingresos, así como el afloramiento de gastos extraordinarios en el último ejercicio por pérdidas derivadas de las operaciones de daciones en pago y diversas correcciones valorativas de ejercicios anteriores, han provocado la generación de unas elevadas pérdidas en el último ejercicio. Dichas pérdidas han conducido a los Fondos Propios de

la entidad a valores reducidos por debajo del Capital Social suscrito y desembolsado por los socios.

Esta situación ha provocado una falta de liquidez manifiesta por los deficientes y negativos ratios expuestos, así como situaciones muy débiles en cuanto a endeudamiento de la estructura de financiación.

Todo lo anterior, unido a unas cifras negativas 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 tres ejercicios anteriores a la presentación de la solicitud de concurso 2010-2012 y no 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.	90.000,00 €	90.000,00 €	90.000,00 €
Patrimonio Neto	302.175,73 €	276.414,70 €	252.814,63 €
Causa de disolución / concurso voluntario	NO	NO	NO

Tabla xx.- Evolución de condiciones de causas de disolución/concurso voluntario. Periodo 2010-2012.

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

Junto con la solicitud de Concurso Voluntario, PROEVANA GESTIÓN, 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 2003, año de su constitución. Observamos según la solicitud de concurso, que el domicilio social es C/ SANTA CRUZ DE MARCENADO, 13 - 1º B, 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 adquisición, negociación, promoción, construcción y transformación de toda clase de inmuebles. Construcción de obras y edificios para viviendas, oficinas, locales comerciales, naves industriales, hoteles, clínicas, hospitales, centros geriátricos, centros de descanso, complejos turísticos, industriales, ganaderos, agrarios o para cualquier otro negocio, en régimen de propiedad horizontal, así como su conservación V explotación en arriendo. Construcción de viviendas unifamiliares, en terrenos propios o ajenos. Ampliación, rehabilitaciones y reformas en cualquier*

construcción realizada, va sea de edificios de pisos, locales comerciales, de oficinas o cualquier otro negocio y también en viviendas unifamiliares, por encargo de particulares o de cualquier comunidad de propietarios, sociedad mercantil, cooperativa y organismo oficial. Y en sentido amplio la realización, por cuenta propia o ajena, de toda clase de actividades inmobiliarias o de construcción."

B) La parcelación y urbanización de terrenos, suelo urbanizable, terrenos de reserva urbana, polígonos industriales. Adquisición, negociación, segregación y promoción de fincas rústicas, agrícolas, ganaderas o forestales

C) La comercialización, por cuenta propia o ajena, de cualquier promoción inmobiliaria va sea venta de construcción o de obra realizada, pisos, viviendas unifamiliares, locales comerciales, naves industriales o terrenos urbanos, rústicos, industriales o de cualquier otra calificación.

D) la compra y venta de bienes inmuebles (viviendas, apartamentos, pisos, chalets, locales de negocio, locales de oficinas, naves industriales, fincas rústicas, agrícolas, ganaderas o forestales, parcelas urbanas, parcelas rústicas, parcelas industriales, complejos hotelero, turísticos, industriales, ganaderos, agrarios o mixtos; centros médicos de recuperación y rehabilitación, geriátricos, de descanso, hospitales y clínicas), incluso la explotación de los mismos, aunque fuese en alquiler, y la realización en ellos de cualquier obra o construcción o reforma necesarias a tal fin.

E) la compra y venta de mobiliario, materiales, elementos, quipos e instalaciones destinados a ser incorporados a inmuebles.

F) Efectuar toda clase de estudios, dictámenes, informes y planes técnicos y económicos, relacionados con la ingeniería en sus diversas ramas y con la arquitectura en general, así como en la protección, conservación y mejora del medio ambiente.

G) redactar anteproyectos, pliegos de condiciones y proyectos definitivos, ya sean inmobiliarios, de edificación o construcción, industriales o comerciales y en general toda clase de operaciones similares, así como, en su caso, la participación o colaboración en los mismos.

H) Realizar los estudios y proyectos necesarios para la construcción e instalación completa de complejos hoteleros, turísticos, industriales, petroquímicos, ganaderos, agrarios o mixtos; centros médicos de recuperación y rehabilitación, geriátricos, de descanso, hospitales y clínicas.

I) Preparar los concursos y estudiar las propuestas presentadas en las licitaciones de obra y trabajos. Dirigir e inspeccionar la ejecución de los mismos y efectuar su recepción y liquidación.

J) realizar trabajos de investigación técnica relacionados con los objetivos expuestos.

K) Realizar en laboratorios propios o ajenos ensayos, estudios y controles de calidad de materiales relacionados con la construcción y la industria, así como ensayos hidráulicos.

L) Realización de toda clase de actos y negocios de importación y exportación relacionados con los anteriores puntos, necesarios o convenientes para el buen fin de las actividades antes mencionadas."

La actividad a la que la concursada ha dedicado sus recursos ha sido al desarrollo inmobiliario y promoción de viviendas.

2.6.- AUDITORIA DE CUENTAS

La sociedad no ha sometido a auditoría externa las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2010, 2011, ni 2012, por no existir obligación legal para ello.

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 ARTICULO 6 LC (ART. 75.1.2º LC)

1.- INTRODUCCIÓN

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.

2.- 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 de nombre comercial Contaplus. No obstante, a priori, este software permite cumplir con los requisitos exigidos por la legislación mercantil en materia de llevanza 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 solo de los ejercicios 2011, 2012 y lo acontecido hasta Marzo de 2013, y esta AC no ha recibido información del ejercicio 2010 a pesar de las peticiones a la concursada para completar y justificar los movimientos económicos de dicho periodo. Asimismo, entregó las Cuentas Anuales de los ejercicios 2009, 2010 y 2011 y no del 2012 a pesar de que es uno de los tres ejercicios anteriores que obliga la normativa de concursos de acreedores a presentar.

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 solo a los ejercicios 2011, 2012 y lo acontecido hasta Marzo de 2013, pero no ha

entregado los correspondientes al ejercicio 2010, a pesar de las peticiones por parte de esta AC.

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

Ejercicio 2012	Fecha de legalización: no consta
Ejercicio 2011	Fecha de legalización: no consta
Ejercicio 2010	Fecha de legalización: no consta
Ejercicio 2009	Fecha de legalización: no consta
Ejercicio 2008	Fecha de legalización: no consta
Ejercicio 2007	Fecha de legalización: no consta
Ejercicio 2006	Fecha de legalización: no consta
Ejercicio 2005	Fecha de legalización: 28/06/2006
Ejercicio 2004	Fecha de legalización: 18/05/2005
Ejercicio 2003	Fecha de legalización: 25/05/2004

La concursada ha legalizado fuera del plazo legal establecido por la legislación mercantil todos los Libros de Diario.

Por lo tanto, desde el punto de vista del cumplimiento de los plazos legalmente establecidos para la legalización de los libros de las sociedades, no podemos calificar la llevanza de este libro como no defectuosa y ajustada a la normativa legal vigente.

A pesar de lo anterior, tras un examen general de los movimientos recogidos en los Diarios que la concursal ha entregado a esta administración concursal, se han encontrado determinados registros de algunas operaciones que pudieran ser objeto de revisión:

- La dotación a la amortización realizada en ejercicios anteriores a 2012 al respecto del Inmovilizado intangible se ha producido por mayor valor que el coste de adquisición reflejado en Balances, con lo que se ha ido dejando la partida en negativo durante todo el periodo de estudio, lo que constituye, a nuestro juicio, una información inconsistente y errónea. De igual forma, ha sucedido respecto de las amortizaciones del Inmovilizado material durante el periodo 2011-2012, en cuyos ejercicios dicha masa patrimonial ha presentado valores negativos.
- Bajo la rúbrica contable de DACIÓN EN PAGO se realizan una serie de asientos con fecha 31/03/2013 que cancelan todos los saldos habidos hasta dicha fecha de cuentas de socios, administradores y entidades vinculadas que habría que analizar con más profundidad su alcance. Se solicitará mayor información a la concursada al respecto. En concreto se refiere a los apuntes con número 2,3 y 4 de libro de diario entregado a esta administración concursal.
- Otro aspecto a tener en cuenta en el registro de la operación de dación en pago de los terrenos es que se salda la cuenta de existencias directamente con una cuenta de acreedores, bajo la denominación de VEMPROMO CONSTRUCCIONES, SL, sin utilizar ninguna cuenta de

ingresos o gastos que refleje la venta o dación y la baja en existencias de dichos terrenos, por lo que dicho asiento podría ser contrario al principio de no compensación de partidas establecido en el Plan General de Contabilidad.

- Error en la denominación de la cuenta que recoge los terrenos de Casarrubios del Monte, en la que aparece por error TERRENOS PUERTOLLANO, que es la utilizada para reflejar la dación en pago de dichos terrenos. Con fechas 01/01/2013 y 31/03/2013 se contabilizan como pérdidas en las partidas Gastos excepcionales la cancelación contable de cuentas de participación de la concursada en otras entidades vinculadas. Se solicitará mayor información a la concursada al respecto.
- En la contabilidad de 2013 se saldan cuentas bajo la explicación de errores contables de ejercicios anteriores, que deben ser registrados en la cuenta de Reservas voluntarias, tal como especifica el Plan General de Contabilidad, y no directamente contra cuentas de gastos e ingresos extraordinarios, pues desvirtúa la imagen fiel del patrimonio y situación financiera de la empresa.

Desde el punto de vista formal, con las salvedades realizadas, podemos calificar la llevanza del Libro de ajustada a la normativa vigente. No obstante esta Administración Concursal se reserva lo que resulte de ulteriores revisiones tras la recepción de la documentación a entregar, si bien, además, se va a requerir a la Concursada para la aportación de los libros registros de IVA obligatorios, con el fin de realizar oportunas comprobaciones, que esta administración concursal considera necesarias.

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 no ha aportado el 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 no ha aportado el Libro de Registro de Socios.

3.- CUENTAS ANUALES, ESTADOS FINANCIEROS, INFORMES Y MEMORIA

PROEVANA GESTIÓN, 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 €	3.038.389,70 €	2.963.558,65 €	2.995.821,42 €	SI	SI	SI
Cifra Negocio Anual	5.700.000 €	2.113.000,00 €	4.423,22 €	4.690,00 €	NO	NO	NO
Trabajadores	50	1	1	0	NO	NO	NO

Tabla xx.- Condiciones para presentación del modelo de CCAA para PYMES. Periodo 2010-2012.

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 dos de los tres últimos ejercicios,(2010 y 2011) 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. No podemos decir lo mismo del ejercicio 2012, ya que las cuentas anuales correspondientes al mismo no han sido presentadas.

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

concurzada 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: no constan	Fecha cierre: 31/12/2012
Ejercicio 2011:	Fecha depósito: 19/06/2013	Fecha cierre: 31/12/2011
Ejercicio 2010:	Fecha depósito: 14/06/2012	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 ejercicios 2010 y 2011 dentro del plazo legal establecido, pero el ejercicio 2012, como decíamos, no consta como presentado.

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 auditoria, 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.

4.- MEMORIA DE LOS CAMBIOS SIGNIFICATIVOS OPERADOS EN EL PATRIMONIO CON POSTERIORIDAD A LAS ULTIMAS 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 entrega de los terrenos de Casarrubios del Monte, mediante la cual PROEVANA GESTIÓN, SL manifiesta entregar al banco titular de la garantía hipotecaria de los mismos su propiedad por un importe registrado de 2.050.000€, sin embargo aparece registrada en su documentación contable bajo la titularidad de VEMPROMO CONSTRUCCIONES, SL.

5.- ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS ELABORADOS CON POSTERIORIDAD A LAS ULTIMAS 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 PROEVANA GESTIÓN, 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.

6.- 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 del grupo.

7.- 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.

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

La concursada no ha presentado las cuentas anuales del ejercicio 2.012 en el plazo correspondiente, al cierre del presente informe.

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

Tras ser designado por Auto de fecha 28 de octubre de 2013 administrador concursal de la entidad PROEVANA GESTIÓN, 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 intervención, han sido:

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 por PROEVANA GESTION, S.L., así como a los acreedores que se reflejaban en la contabilidad de la concursada actualizada a la fecha de declaración del concurso, 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, 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.

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.

2.-Esta administración, asimismo, ha mantenido contacto permanente con la concursada, muestra de ello es, entre otras, la reunión celebrada con la concursada en fecha 22 de noviembre 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.- Se ha remitido comunicación a cada uno de los bancos con los que trabaja la concursada, así como al resto de entidades bancarias que operan en la provincia, a los efectos de que nos informen si la concursada mantiene o ha mantenido abierta cuenta corriente en su entidad así como, si la ha tenido, nos remita extracto de cuenta de los últimos dos años.

4.- Se ha procedido a abrir a nombre de la concursada la cuenta corriente nº 0128-0705-14-0100031923 en la entidad Bankinter, de cara a un mejor control de tanto de los posibles ingresos como de los pagos que hayan de realizarse con posterioridad a la declaración de concurso.

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
- D. PLAN DE LIQUIDACIÓN

A.- 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 el art. 82 LC, esta administración concursal ha elaborado un 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, teniendo en cuenta lo siguiente:

- a) La naturaleza, característica, 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 al 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, el Inventario de Bienes y derechos de la masa activa de PROEVANA GESTION, S.L. se resume en la siguiente tabla:

ACTIVO	VALOR CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
A. ACTIVO NO CORRIENTE	595.801,45	-78.920,48	516.880,97
I. Inmovilizado intangible	0,00	0,00	0,00
II. Inmovilizado material	6.880,97	0,00	6.880,97
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	6.880,97	0,00	6.880,97
216. Mobiliario	4.363,07	0,00	4.363,07
217. Equipos para procesos de información	2.517,90	0,00	2.517,90
III. Inversiones inmobiliarias	588.920,48	-78.920,48	510.000,00
2. Construcciones	588.920,48	-78.920,48	510.000,00
221. Inversiones en construcciones	612.563,31	-102.563,31	510.000,00
282. Amortización acumulada de las Construcciones	-23.642,83	23.642,83	0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0,00	0,00	0,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	0,00	0,00	0,00
VI. Activos por impuesto diferido.	0,00	0,00	0,00
VII. Deudas comerciales no corrientes	0,00	0,00	0,00
B. ACTIVO CORRIENTE	8.949,36	-6.115,47	2.833,89
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.	0,00	0,00	0,00
II. Existencias	0,00	0,00	0,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.534,41	-5.930,32	1.604,09
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	3.208,18	-1.604,09	1.604,09
436. Clientes de dudoso cobro	3.208,18	-1.604,09	1.604,09
3. Deudores varios.	4.326,23	-4.326,23	0,00
440. Deudores	4.326,23	-4.326,23	0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0,00	0,00	0,00
V. Inversiones financieras a corto plazo	0,00	0,00	0,00
VII. Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	1.414,95	-185,15	1.229,80
1. Tesorería	1.414,95	-185,15	1.229,80
570. Caja, euros	755,80	0,00	755,80
572. Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros	659,15	-185,15	474,00
TOTAL ACTIVO (A+B)	604.750,81	-85.035,95	519.714,86

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 administración concursal que, el valor asciende a **519.714,18 €**.

Seguidamente, se procede al análisis y detalle individualizado de las partidas que conforman el inventario de la masa activa.

A) ACTIVO NO CORRIENTE

1.- Inmovilizado material: Recogido en la contabilidad por un importe total de **6.880,97 €**, se compone de las siguientes partidas: Mobiliario y Equipos para el proceso de la información, con la correspondiente amortización acumulada de cada inmovilizado.

a) Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material:

El valor contable de estas partidas, una vez deducidas las amortizaciones correspondientes, asciende a **6.880,97€**.

a.1.- Mobiliario

El valor neto contable de todas estas partidas asciende a **4.363,07€**.

Nº CUENTA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
2160000	MOBILIARIO VIV.C/ VALLADOLID 38 - PUERTOLLANO	4.363,07	0,00	4.363,07
	TOTAL MOBILIARIO	4.363,07	0,00	4.363,07

En la mayoría de las partidas, el valor de mercado que se establece es igual al valor neto contable, puesto que ya dicha cifra ya recoge el valor de adquisición detrayendo la oportuna depreciación surgida por el simple paso del tiempo y la obsolescencia del mismo. No obstante, esta administración concursal no ha estimado realizar ningún ajuste.

a.2.- Equipos para el proceso de la información

El valor neto contable de todas estas partidas asciende a **2.517,90€**.

Nº CUENTA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
2170001	ORDENADOR	1.048,16	0,00	1.048,16
2170003	MULTIFUNCIÓN BROTHER MFC 7820	501,00	0,00	501,00
2170004	HP SOBREMESA 1 GB 80GB PRO+T	968,74	0,00	968,74
	TOTAL EQUIPOS PARA EL PROC. DE INFOR.	2.517,90	0,00	2.517,90

En la mayoría de las partidas, el valor de mercado que se establece es igual al valor neto contable, puesto que ya dicha cifra ya recoge el valor de adquisición detrayendo la oportuna depreciación surgida por el simple paso del tiempo y la obsolescencia del mismo. No obstante, esta administración

concurzal no ha estimado realizar ningún ajuste.

2.- Inversiones inmobiliarias: Recogido en la contabilidad por un importe total de **588.920,48€**, se compone de la siguiente partida: Inversiones en construcciones, con la correspondiente amortización acumulada de cada inmovilizado.

Nº CUENTA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
2210000	VIV 31 PAU FUENMAYOR PUERTOL	192.563,33		
2820000	AMORT.AC.INVERS.INM	-7.432,28		
		185.131,05	-15.131,05	170.000,00
2210001	VIV 30 PAU DE FUENMAYOR PUER	209.999,99		
2820000	AMORT.AC.INVERS.INM	-8.105,27		
		201.894,72	-31.894,72	170.000,00
2210002	VIV 26 PAU DE FUENMAYOR PUER	209.999,99		
2820000	AMORT.AC.INVERS.INM	-8.105,27		
		201.894,72	-31.894,72	170.000,00
	INVERSIONES INMOBILIARIAS	588.920,48	-78.920,48	510.000,00

Teniendo en cuenta que el importe de los mismos está cuantificado por los costes de realización, consideramos que procede realizar corrección valorativa, conservando los valores que la mercantil refleja en la solicitud.

Es importante resaltar en este momento, de cara a reflejar de la manera más exacta posible la composición de los bienes propiedad de la concursada, que de las comprobaciones efectuadas en el Registro Mercantil, se ha tenido conocimiento de que PROEVANA GESTIÓN, S.L. es titular en pleno dominio de la finca registral nº 13.891 inscrita en el Registro de la Propiedad de Casarrubios del Monte al tomo 1.690, libro 149, folio 160, la cual se encuentra libre de cargas.

Dicha finca consiste en una parcela de terreno situada en la localidad de Casarrubios del Monte (Toledo), compuesta de tres varios o calles denominadas Calle número 1, Calle número 2 y Calle número 3, con una superficie total de 2.911,19 m2.

A la vista de que la referida finca no ha sido incluida en el inventario de bienes y derechos aportado por la concursada a su solicitud de concurso, se han solicitado a la misma las oportunas aclaraciones al respecto, habiendo manifestado a quien suscribe que dicha finca fue cedida en el año 2.009.

Pese a lo manifestado por la actora se procederá a realizar las comprobaciones pertinentes de cara a incluir o no dicha finca entre los bienes que conforman el activo de la concursada.

B) ACTIVO CORRIENTE

1.- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar: Aparece en la contabilidad por un importe total de **7.534,41€**. Esta partida contiene el siguiente elemento: Clientes de dudoso cobro y Deudores varios.

Clientes de dudoso cobro

Aparece en la contabilidad por un importe total de **3.208,18€**.

Nº CUENTA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
4360027	ADRIANA KARINA CIORDIA MUÑIZ	2.952,00	-1.476,00	1.476,00
4360028	HARD HOUSES S.L.	256,18	-128,09	128,09
	TOTAL CLIENTES DE DUDOSO COBRO	3.208,18	-1.604,09	1.604,09

Con base en sus expectativas de cobro, se concede como valor del mercado el 50% del valor nominal de la deuda a los créditos corrientes pendientes de cobro, de manera que asciende al valor de **1.604,09€**.

Deudores varios

Aparece en la contabilidad por un importe total de **4.326,23€**.

Nº CUENTA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
4400000	PROVISION CAIXANOVA	2.069,15	-2.069,15	0,00
4409001	TARJETA VISA	2.257,08	-2.257,08	0,00
	TOTAL CLIENTES DE DUDOSO COBRO	4.326,23	-4.326,23	0,00

Esta administración concursal considera que las provisiones son perspectivas de gastos devengados con anterioridad y se ajustan a cero.

2.- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: Este saldo asciende a un total de **1.414,95€**. Se incluye en esta partida la tesorería, compuesta por caja y bancos.

Tesorería

Aparece en la contabilidad por un importe total de **1.230,20 €**.

Nº CUENTA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
5700000	CAJA	755,20	0,00	755,20
5700001	CAJA PROEVANA	0,60	0,00	0,60
5720000	BANCO POPULAR CTA 0075 0771 060-05850	167,11	-42,50	124,61
5720002	CAIXA GALICIA CTA 2080-0604-76-3040023280	492,04	-142,25	349,79
	TOTAL TESORERÍA	1.414,95	-184,75	1.229,60

La corrección realizadas sobre las partidas 5720000 y 5720002 se realizar en aras de ajustar a la realidad al saldo existe en las referidas cuentas a la fecha de cierre de este informe.

2.- Procedimientos judiciales abiertos y acciones de reintegración

a) Procedimientos judiciales abiertos.

Ver Punto II.1.2.5.- Procedimiento Judiciales y otros. (Pág. 40 y siguientes)

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 promoverse 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.

Esta Administración Concursal se halla en fase de estudio, análisis y valoración de estas eventuales acciones cuya formulación debe ser ponderada con arreglo a criterios de oportunidad, coste económico, repercusión de toda naturaleza y prosperabilidad de las mismas, así como la de su eventual ejecutividad.

En este orden de cosas es importante resaltar que hasta la fecha no se ha recibido parte de la documentación bancaria exigida a la concursada, consistente en los extractos de la totalidad de los movimientos de cuentas corrientes correspondientes a los dos años anteriores a la declaración del concurso, por lo que a fecha de cierre de este informe no se cuenta con toda la documentación necesaria para el estudio y análisis de la interposición de acciones de reintegración.

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:

- Créditos contra el deudor que conforman la masa pasiva
- Y los créditos contra la masa vencidos y pendientes de cobro.

REF. INTER	ACREEDOR	ORIGEN	GARANTIZADO	VENCIDO	IMPORTE COMUNICADO POR EL ACREEDOR	IMPORTE RECOGIDO EN LA SOLICITUD DE CONCURSO	IMPORTE REFLEJADO EN LA CONTABIL. DEL DEUDOR	IMPORTE RECONOCIDO POR LA A.C.	CLASIFICACION				
									PRIV. ESPECIAL	PRIV. GENERAL	ORDINARIO	SUBORDINADO	
01	AGENCIA TRIBUTARIA	RETENCIONES TRIBUTARIAS/ SANCIONES	NO	SI		461,99 €	461,99 €	611,99 €		461,99 €			150,00 €
02	BANCO POPULAR, S.A.	POLIZA DE PRESTAMO			8.133,33 €	8.256,55 €	6.000,00 €	6.000,00 €				8.133,33 €	
03	NEG BANCO, S.A.	PRESTAMO HIPOTECARIO	SI			32.866,73 €	31.652,98 €	31.652,98 €	31.652,98 €				
04	C.P. PAU FUENMAYOR	CUOTAS COMUNIDAD	NO	SI	4.665,00 €	3.990,00 €		4.665,00 €			4.665,00 €		
05	MUÑOZ GRACIA, AMPARO ¹	PRIMAS SEGURO RESPON. CIVIL	NO	SI		17.335,50 €		17.335,50 €			17.335,50 €		
06	SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PRECEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCAFINA ANONIMA, S.A.	PRESTAMOS HIPOTECARIOS	SI			444.120,19 €	435.259,21 €	435.259,21 €	435.259,21 €		435.259,21 €		
07	TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.U.	FACTURAS	NO	SI	309,52 €	599,38 €	1.102,16 €	309,52 €			309,52 €		

¹ Se reconoce a favor del acreedor un crédito contingente sin cuantía propia en concepto de los intereses y costas devengados en el procedimiento ordinario nº 2236/2010, seguido contra la concursada en el Juzgado de Primera Instancia nº 26 de Madrid.

CREDITOS CONTRA LA MASA

No nos consta que se haya devengado durante el concurso crédito contra la masa alguno, a excepción de los honorarios de la administración concursal los cuales están pendientes de aprobación judicial.

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)	466.912,19 €
CREDITOS CON PRIVILEGIO GENERAL (ART.91)	461,99 €
CREDITOS ORDINARIOS (ART. 89.3)	30.443,35 €
CREDITOS SUBORDINADOS (ART.92)	150,00 €
TOTAL	497.967,53 €

C.- EVALUACION DE LA PROPUESTA DE CONVENIO ANTICIPADA PROPUESTA

No se puede valorar propuesta alguna de convenio, pues ninguna propuesta ha sido presentada por la concursada en la solicitud de concurso.

D.- PLAN DE LIQUIDACIÓN

A la fecha de cierre de este informe no ha sido solicitada la apertura de la fase de liquidación de la concursada.

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 dejar expuestas algunas consideraciones importantes que se detallan a lo largo del presente informe, pero que es conveniente resaltar:

a.- Que la solicitud de concurso de PROEVANA GESTIÓN, S.L., viene amparada por la dificultad de hacer frente regularmente a sus obligaciones de pago, consecuencia de la crisis económica y su especial repercusión en el sector inmobiliario, así como por los gastos que soporta, en especial los gastos de los préstamos hipotecarios que gravan las fincas de su titularidad.

Se ha de señalar igualmente que la situación de insolvencia de la concursada ha empeorado considerablemente desde que los inquilinos de las viviendas unifamiliares que titula la concursada, decidieron en los meses de diciembre de 2.012 (vivienda nº 31), enero de 2.013 (vivienda nº 30) y febrero de 2.013 (vivienda nº 26), resolver los contratos de arrendamiento que mantenían suscritos con la misma.

La renta de los referidos contratos de arrendamiento, ascendentes 550,00 € mensuales, conformaban los únicos ingresos que obtenía la sociedad y que permitían, a falta de actividad, hacer frente al pago de las cuotas de los préstamos hipotecarios que gravan las referidas fincas, así como a los gastos corrientes de la sociedad, no generándose desde la resolución de los referidos contratos de arrendamiento ningún ingreso con los que la concursada pueda hacer frente a sus obligaciones de pago.

b.- Que tras solicitar en reiteradas ocasiones a la concursada la documentación contable, bancaria, fiscal, laboral o contractual, la misma ha sido facilitada de forma parcial, resultando que el presente informe no ha podido ser redactado con la precisión deseada.

En particular, falta por poner a mi disposición a la fecha de este informe parte de la documentación bancaria exigida (extractos de la totalidad de los movimientos de cuentas corrientes correspondientes a los dos años anteriores a la declaración del concurso), pólizas hipotecarias, de crédito y préstamo que la concursada mantiene suscritas, así como determinados impuestos y declaraciones fiscales correspondientes al periodo comprendido entre el año 2010 y 2.013, lo que hace imposible a esta administración reflejar fielmente cual es la situación real de la concursada.

c.- Para terminar dejar expuesto que dado que el informe se presenta el día en que vence el plazo de dos meses para presentar el informe provisional desde la aceptación del cargo por esta administración, según se recoge en el auto de declaración de concurso, pueden existir discrepancias entre los créditos recogidos en la lista de acreedores y los comunicados, en su caso, por los diferentes acreedores, toda vez que el plazo para comunicar créditos de los mismos a la fecha no ha vencido, habiendo sido publicada la declaración de concurso el 19 de diciembre, por lo que cualquier acreedor que se encuentre

en estas circunstancias, y, para evitar incidentes concursales innecesarios, podrá ponerse en contacto con esta administración a fin de confirmar, si existiera, que la discrepancias entre el crédito comunicado y el reconocido ahora será recogido en los textos definitivos.

En virtud de lo expuesto, someto el presente informe a la consideración del Juzgado de lo Mercantil Número 1 de Madrid 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

Madrid, a 13 de enero de 2.014.