

URBANIZADORA MIRATUR, S.L.U.

CONCURSO ABREVIADO 986/2013



ARTICULO 27 LC, S.L.P.
Jorge Narciso Cobo García

ADMINISTRADOR CONCURSAL
jcobo@articulo27.es
miratur@articulo27.es

c/ Conde Altea nº 46-7º
Valencia
Avd. Manuel Siurot nº 3
Bloque 3, Bajo
Sevilla

Tel: 954.29.66.17

Fax: 954.29.67.26

09/12/2013

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>.....	9
1.- PRIMERO 1º.- ANÁLISIS DE LOS DATOS Y CIRCUNSTANCIAS DEL DEUDOR EXPRESADOS EN LA MEMORIA (art. 75.1.1º LC).....	10
1.- INTRODUCCIÓN.....	10
1.- HISTORIA JURÍDICA DE LA CONCURSADA.....	11
1.1.- Datos incluidos en la historia jurídica del deudor.....	11
A) Constitución.....	11
B) Modificaciones.....	13
1.2.- Circunstancias Actuales.....	14
1.3.- Verificación en el Registro Mercantil.....	16
1.4.- Grupo de empresas.....	24
1.5.- Negocios jurídicos.....	40
1.6.- Procedimientos judiciales y otros.....	47
2.- HISTORIA ECONÓMICA.....	49
2.1.-Análisis de los ratios que determinan la situación actual de la concursada.....	49
2.2. Análisis económico y financiero.....	58
2.3.- Principales causas de la situación actual de la concursada.....	76
2.4.- Conclusiones.....	76
2.5.-Actividad a la que se ha dedicado durante los tres últimos años. Establecimientos de los que es titular.....	77
2.6.- Auditoría de cuentas.....	78

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).....79

1.- Introducción.....	79
2.- Del estado de la contabilidad de la concursada.....	80
3.- Cuentas Anuales, estados financieros, informes y memoria.....	84
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.	85
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.....	85
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.....	86
7.- Supuesto previsto en el art. 142.1. Primero.....	86
8.- Formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la presentación del concurso.....	86

3.- PRIMERO 3º MEMORIA DE ACTUACIONES Y DECISIONES DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL (art. 75.1.3º LC).....86

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

A. INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA.....	90
B. INVENTARIO DE LA MASA PASIVA.....	93
C. EVALUACION DE LA PROPUESTA DE CONVENIO.....	95
D. PLAN DE LIQUIDACIÓN.....	95

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

Gráficos

Grafico 1.- Estructura del Informe.....	8
Grafico 2.- Distribución del capital social a la fecha de la constitución.....	12
Grafico 3.- Distribución del capital social en la actualidad.....	14
Grafico 4.- Evolución de la Cifra de Negocios.....	60
Grafico 5.- Variación de Existencias	60
Grafico 6.- Aprovisionamientos.....	61
Grafico 7.- Gastos de Personal	61
Grafico 8.- Servicios Exteriores	62
Grafico 9.- Dotación para Amortizaciones.....	62
Grafico 10.- Resultado Financiero	63
Grafico 11.- Evolución desglose Cuenta PyG	63
Grafico 12.- Activo	66
Grafico 13.- Evolución del Activo	67
Grafico 14.- Patrimonio Neto y Pasivo	68
Grafico 15.- Evolución del Patrimonio Neto y Pasivo.....	69
Grafico 16.- Evolución del Activo	69
Grafico 17.- Evolución del Patrimonio Neto y Pasivo	70
Grafico 18.- Fondo de Maniobra	70
Grafico 19.- Ratios de Tesorería, Liquidez, Prueba Defensiva y Autonomía	73
Grafico 20.- Ratios de Endeudamiento, Estabilidad y Ratio Fondo de Maniobra	73
Grafico 21.- Rentabilidad de los Capitales	75
Grafico 22.- Rentabilidad de las Ventas	75

Tablas

Tabla 1.- Cuentas de Pérdidas y Ganancias	59
Tabla 2.- Balances de Situación	65
Tabla 3.- Masas Patrimoniales Activo	66
Tabla 4.- Masas Patrimoniales Pasivo	66
Tabla 5.- Ratios financieros	71
Tabla 6.- Ratios operativos o de gestión	73
Tabla 7.- Ratios de Rentabilidad	74

I.- NOTAS INTRODUCTORIAS

INDICE

1.-INTRODUCCIÓN

2.- OBJETO Y ALCANCE DEL PRESENTE INFORME

1.- INTRODUCCION

Mediante escrito de fecha 29 de julio de 2.013, la procuradora de los Tribunales Doña Margarita Crespo Moreno, en nombre de la entidad URBANIZADORA MIRATUR, S.L.U., presentó escrito formulando solicitud de concurso voluntario.

La citada solicitud se turnó al Juzgado de lo Mercantil Nº 2 de Valencia, registrada con número de autos 986/2013, el cual en fecha 1 de octubre de 2013 dictó Auto declarando el Concurso Voluntario de la mercantil, recogiendo en dicha resolución, entre otros, los siguientes pronunciamientos:

- El carácter voluntario y abreviado del mismo.
- El nombramiento como Administrador Concursal Único a ARTÍCULO 27 LEY CONCURSAL, S.L.P., quien designó como persona física que la representara al economista 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, mediante Auto dictado el día 22 de octubre de 2.013 se acordó la apertura de la fase de liquidación del concurso de la entidad URBANIZADORA MIRATUR, S.L.U. recogiendo en dicha resolución, entre otros, los siguientes pronunciamientos:

- La suspensión de las facultades de administración y disposición de la concursada.
- La disolución de la sociedad concursada.
- El cese del administrador de la sociedad concursada que será sustituido por la administración concursal.
- Conferir a la administración concursal el plazo de quince días previsto en el art. 148 de la LC para la presentación del plan de liquidación que el mismo prevé.
- Librar mandamiento al Registro Mercantil para la inscripción de la referida resolución.

El día 27 de noviembre de 2.013 fue presentado por quien suscribe escrito solicitando una prórroga de cinco días para la presentación del presente informe a contar desde el día 29 de noviembre de 2.013, fecha en la cual finalizaba el plazo conferido a los acreedores para la comunicación de créditos, a fin de incluir en el mismo todas y cada una de las comunicaciones recibidas en plazo y forma.

El pasado 29 de octubre de 2.013 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el correspondiente edicto de declaración de concurso voluntario, por lo cual, quien suscribe presenta el informe provisional previsto en el art. 75 de la LC con los contenidos contemplados en la legislación vigente dentro del plazo de los cinco días siguientes a la finalización del plazo de un mes a contar desde la referida publicación.

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.

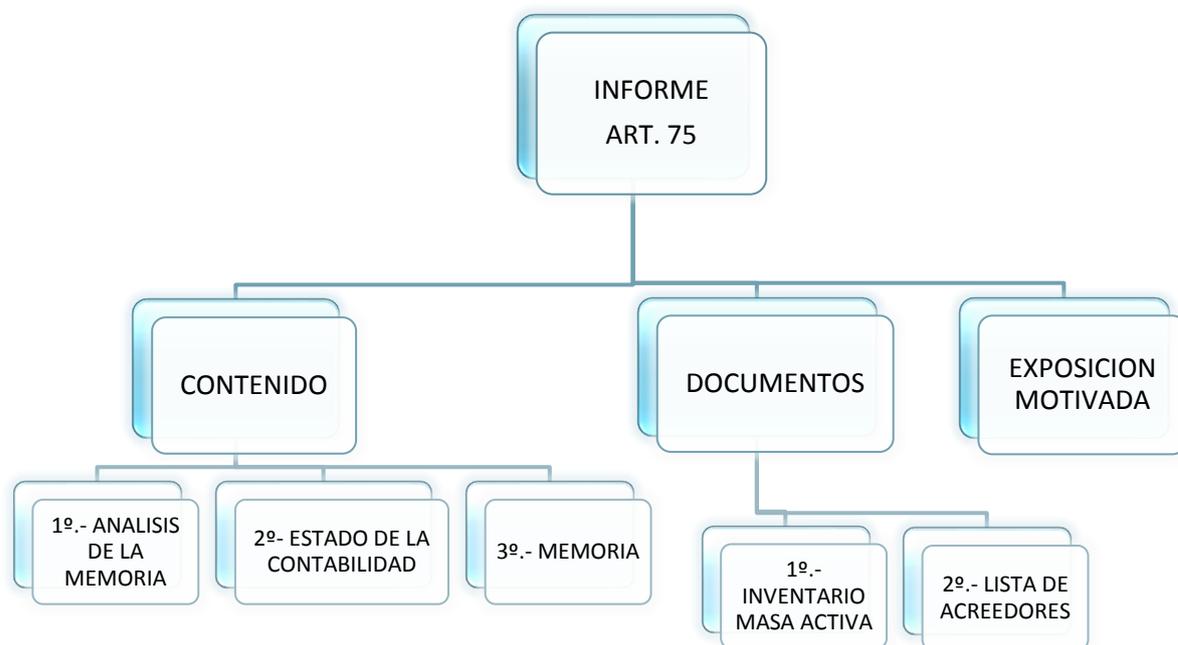
c).- Evaluación, en su caso, de la propuesta anticipada de convenio efectuada por la deudora.

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 en lo que ha transcurrido de 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, URBANIZADORA MIRATUR, presentó, como documento nº 1, nota simple del Registro Mercantil de Valencia 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 19 de diciembre del año 2.005 ante el Notario Don Joaquín Borrell García, con el número 4.981 de su protocolo, se constituyó la entidad URBANIZADORA MIRATUR, S.L., con nacionalidad española, provista de C.I.F. B-97.673.420 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al tomo 8.357, folio 1, hoja V-110587.

En la referida información mercantil, se recoge:

a.- Objeto social

El objeto social de la concursada se encuentra formado por “La adquisición por cualquier título, administración, gestión, construcción, promoción, explotación en arrendamiento excepto el financiero, o en cualquier otra forma de toda clase de fincas rústicas y urbanas y, en general, de todo tipo de negocios jurídicos inmobiliarios, así como del asesoramiento a las operaciones anteriores. La gestión y comercialización de suelo. La elaboración y gerencia de programas de urbanismo. El mantenimiento, conservación, rehabilitación, acondicionamiento, limpieza e higienización de inmuebles, en especial de edificios, instalaciones, carreteras y viales, parques y jardines, redes de agua y alcantarillado”.

b.- Domicilio social

El domicilio social fue establecido en la c/ San Vicente Mártir nº 163 de Valencia.

c.- Capital social

El capital social fue fijado en 2.500.000,00 €, representado por 2.500.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la número 1 a la número 2.500.000.

El capital social fue íntegramente suscrito por **ITRAE DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S.L.** entidad fundadora de la concursada, la cual se encuentra actualmente incurso en situación de concurso de acreedores nº 7/2012 tramitado ante el Juzgado de lo Mercantil nº 3 de Valencia, en el que se declaró la apertura de la fase de liquidación mediante Auto dictado el 11 de abril de 2.013.

Desde este momento se ha de poner de manifiesto que, según expone la concursada en su solicitud de concurso, la referida entidad fue constituida por ITRAE DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S.L. con el objeto de la adjudicación y desarrollo urbanístico del Programa de Actuación Integrada del Sector Residencial Horta Baixa del Plan General de Turís, el cual finalmente no llegó a desarrollarse, aportándose para la constitución de la misma las fincas que en la actualidad forman parte del activo de la concursada.

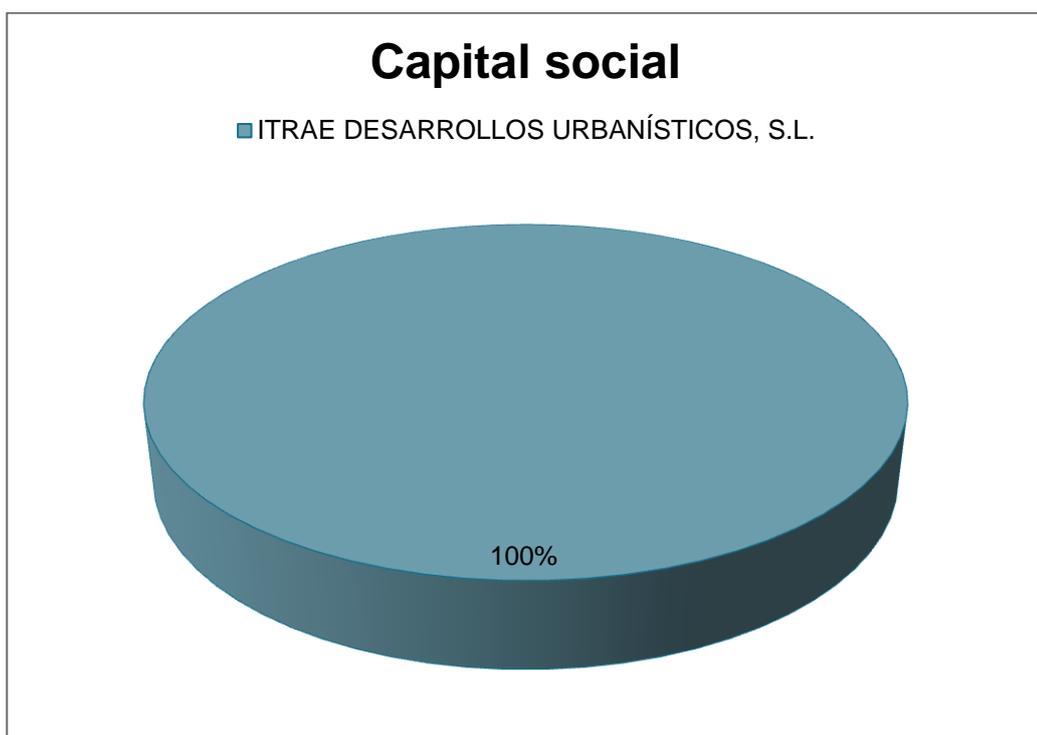


Gráfico 2.- Distribución del capital social a la fecha de constitución.

d.- Órgano de Administración

En la escritura fundacional se nombraron como administradores Mancomunados a D. José Francisco Iranzo Picó y D. Francisco Escoto Guaita.

e.- Declaración de unipersonalidad

En la escritura de constitución de la sociedad, se declara la **unipersonalidad** de la sociedad, al ser ITRAE DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S.L. el único socio de la misma.

B.- Modificaciones

a.- Domicilio social

Mediante escritura formalizada el día 1 de diciembre de 2.009 otorgada ante el Notario D. Fernando Vicente-Arche y Feliu, bajo el nº 1.414 de su protocolo, se trasladó el domicilio social de la concursada a la c/ Miguel Hernández nº 21 de Turís, Valencia.

b.- Órgano de administración: Respecto al órgano de administración de la concursada, de la solicitud de concurso presentada y de la información mercantil a la que esta administración ha tenido acceso se desprende que se han producido las siguientes modificaciones:

- Mediante escritura pública de fecha 7 de enero de 2.009 otorgada ante el Notario D. Fernando Vicente-Arche y Feliu, bajo el nº 7 de su protocolo, se nombró como administrador único **D. José Francisco Iranzo Picó**.
- Mediante escritura pública otorgada el día 30 de mayo de 2.013 ante el Notario D. Fernando Vicente-Arche y Feliu, bajo el nº 534 de su protocolo, la administración de la sociedad se confiere **a la entidad ITRAE DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S.L.** como administrador único.
- Con el Auto que declaraba la apertura de la fase de liquidación, dictado el pasado 22 de octubre, se acordó la suspensión de las facultades de administración y disposición de la concursada sobre su patrimonio, por lo que el administrador único de la misma, ITRAE DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S.L., fue cesado en sus funciones y sustituido por la sociedad **ARTICULO 27 LEY CONCURSAL, S.L.** como administración concursal designada.

c.- Apoderamientos

- Mediante escritura formalizada el día 28 de diciembre de 2.005 otorgada ante el Notario D. Fernando Vicente-Arche y Feliu, bajo el nº 2.617 de su protocolo, los administradores mancomunados de la

entidad D. José Francisco Irazo Picó y D. Francisco Escoto Guaita otorgaron poder mancomunado a favor de D. José Luis Beneito Gomis y D. José Francisco Irazo Picó.

- Mediante escritura formalizada el día 7 de enero de 2.009 otorgada ante el Notario D. Fernando Vicente-Arche y Feliu, bajo el nº 7 de su protocolo, dicho apoderamiento fue objeto de renuncia por D. José Francisco Irazo Picó y D. Francisco Escoto Guaita.

1.2.- CIRCUNSTANCIAS ACTUALES

a.- Capital Social

El capital social de la concursada no ha sufrido modificaciones desde su constitución, encontrándose fijado en 2.500.000,00 € y representado por 2.500.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la número 1 a la número 2.500.000.

b.- Actuales socios de la sociedad

La composición social de la concursada no ha variado desde la fecha de constitución hasta la actualidad, siendo el único socio de la misma la entidad **ITRAE DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S.L.**, la cual, como hemos reflejado en los apartados anteriores, se encuentra actualmente incurso en situación de concurso de acreedores nº 7/2012 tramitado ante el Juzgado de lo Mercantil nº 3 de Valencia, en el cual se ha declarado la apertura de la fase de liquidación mediante Auto dictado el 11 de abril de 2.013.

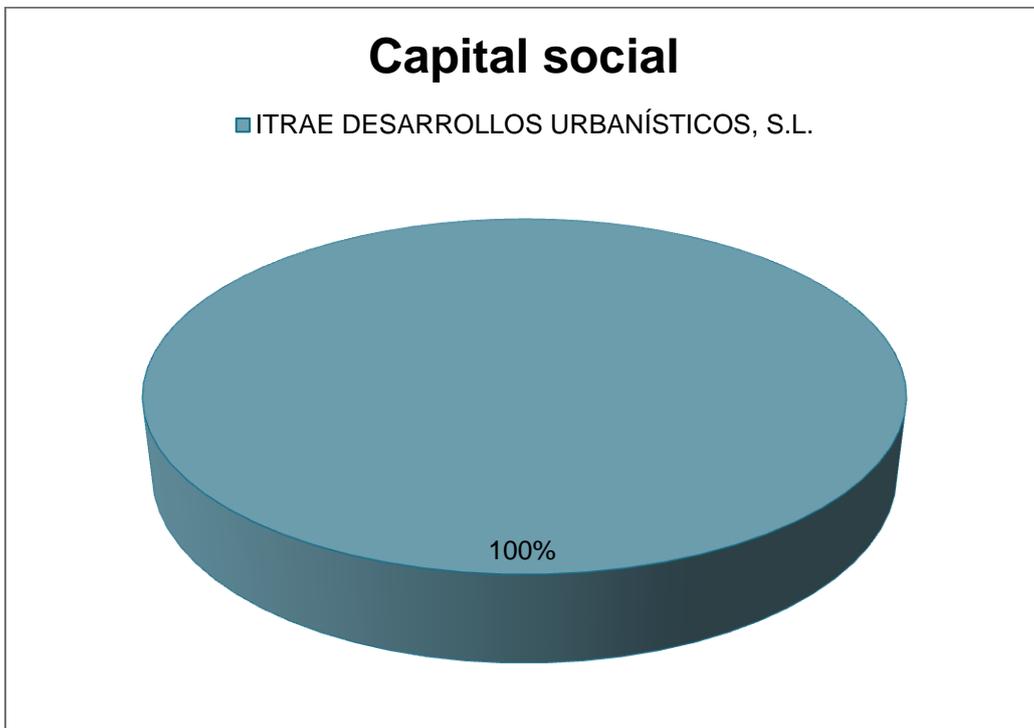


Gráfico 3.- Distribución del capital social en la actualidad.

c.- Actual Órgano de Administración

A consecuencia de las modificaciones sufridas, la concursada está regida y administrada por un administrador único, ITRAE DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S.L., si bien, con el Auto que declaraba la apertura de la fase de liquidación dictado el pasado 22 de octubre, se acordó la suspensión de las facultades de administración y disposición de la concursada sobre su patrimonio, por lo que el administrador de la misma, ITRAE DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S.L., fue cesada en sus funciones y sustituida por la administración concursal designada, **ARTICULO 27 LEY CONCURSAL, S.L.**

d.- Objeto Social

El objeto social de la concursada, no ha sufrido modificaciones desde su constitución, encontrándose formado por *“La adquisición por cualquier título, administración, gestión, construcción, promoción, explotación en arrendamiento excepto el financiero, o en cualquier otra forma de toda clase de fincas rústicas y urbanas y, en general, de todo tipo de negocios jurídicos inmobiliarios, así como del asesoramiento a las operaciones anteriores. La gestión y comercialización de suelo. La elaboración y gerencia de programas de urbanismo. El mantenimiento, conservación, rehabilitación, acondicionamiento, limpieza e higienización de inmuebles, en especial de edificios, instalaciones, carreteras y viales, parques y jardines, redes de agua y alcantarillado”.*

e.- Domicilio Social

Tras la modificación sufrida, el domicilio social actual de URBANIZADORA MIRATUR, S.L.U. está situado en la c/ Miguel Hernández nº 21 de Turís, Valencia.

f.- Declaración de concurso

En fecha 1 de octubre de 2013 se declaró en concurso voluntario abreviado a la entidad URBANIZADORA MIRATUR, S.L.U. acordándose inscribir tal circunstancia en el Registro Mercantil.

g.- Disolución y liquidación.

Asimismo mediante auto dictado el día 22 de octubre de 2013 se declaró la apertura de la fase de liquidación del concurso de la referida entidad así como la disolución de la sociedad concursada.

Estos extremos han sido inscritos en el Registro Mercantil con fecha 6 de noviembre de 2013.

1.3.- VERIFICACION EN EL REGISTRO MERCANTIL

A los efectos de ofrecer a cualquiera que tenga acceso a este informe la documentación obrante en la información mercantil adjuntada a la solicitud de concurso, transcribimos nota obtenida de AXESOR, evitando de esta forma solicitar Certificación del Registro Mercantil que supondría nuevos gastos para el concurso.

RESUMEN EJECUTIVO URBANIZADORA MIRATUR, S.L.U.

CIF:	B97673420
Easy Number:	00003513758053
Forma Jurídica:	SOCIEDAD LIMITADA
Fecha de Constitución:	19/12/2005
Estado:	CONCURSO
Datos Registrales:	Registro VALENCIA. Sección 8. Hoja 110587.
Última Publicación:	06/11/2013 [Disolución. Otras causas]
CNAE 1 Objeto Social	6810 - Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia
CNAE 2 Objeto Social	6832 - Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria
CNAE 3 Objeto Social	6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría y asesoría fiscal
CNAE Declarado (Memoria):	4110 - Promoción inmobiliaria
Duración de la Sociedad:	INDEF
Objeto Social:	LA ADQUISICION POR CUALQUIER TITULO, ADMINISTRACION, GESTION, CONSTRUCCION, PROMOCION, EXPLOTACION EN ARRENDAMIENTO EXCEPTO EL FINANCIERO, O EN CUALQUIER OTRA FORMA DE TODA CLASE DE FINCAS RUSTICAS Y URBANAS, Y, EN GENERAL, DE TODO TIPO DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS, ASI COMO EL ASESORAMIENTO A LAS OPER
Capital Suscrito:	2.500.000,00 Euros
Capital Desembolsado:	2.500.000,00 Euros
Último Depósito de Cuentas Publicado:	2010, publicado en Septiembre de 2011.
Domicilio Social:	C/ MIGUEL HERNANDEZ, 2 1. ,46389 TURIS VALENCIA
Teléfono	Tel. 962527520

RESUMEN CRONOLOGICO ACTOS MERCANTILES

Leyenda: **!** Acto Relevante **!!** Muy Relevante

Entre paréntesis le indicamos el número de actos publicados

2006	Constitución (1)	Depósito de cuentas (ejer. 2005)
	! Declaración de Unipersonalidad (1)	Nombramientos / Reelectiones (2)
2007	Depósito de cuentas (ejer. 2006)	
2008	Depósito de cuentas (ejer. 2007)	
2009	Ceses / Dimisiones / Revocaciones (1)	! Modificaciones Estatutarias (1)
	Depósito de cuentas (ejer. 2008)	Nombramientos / Reelectiones (1)
2010	! Cambio en Domicilio Social (1)	Depósito de cuentas (ejer. 2009)
2011	Depósito de cuentas (ejer. 2010)	
2013	Ceses / Dimisiones / Revocaciones (2)	Nombramientos / Reelectiones (2)
	!! Disolución (1)	!! Quiebra o Concurso (12)

PRINCIPALES CAMBIOS HISTORICOS MERCANTILES

Concepto	Publicación	Acto	Fecha
Domicilios Sociales Anteriores:	C/ SAN VICENTE MARTIR, 16 3. VALENCIA	Constitución	02/03/2006

EVOLUCION DEL CAPITAL SUSCRITO Y DESEMBOLSADO ACTUALIZADO

MONEDA: Euros.

Fecha de Inscripción	Tipo Inscripción	Capital Suscrito	Capital Desembolsado	Resultante Suscrito	Resultante Desembolsado
02/03/2006	Constitución	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000

ORGANOS SOCIALES ACTIVOS

Órganos Sociales Activos - Total: 1

Cargo publicado	Nombre Órgano Social	Fecha Nombramiento	Sociedades en las que tiene o ha tenido cargos
ADMINISTRADOR CONCURSAL	ARTICULO 27 LEY CONCURSAL SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL	25/10/2013	6

LISTA DE ORGANOS SOCIALES HISTORICOS

Órganos Sociales Históricos - Total: 4

Nombre Órgano Social	Cargo publicado	Fecha Cese	Cargos en esta Sociedad
FRANCISCO ESCOTO GUAITA	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO	28/01/2009	1
ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA E	ADMINISTRADOR UNICO	25/10/2013	3
	ADMINISTRADOR UNICO	29/10/2013	
	SOCIO UNICO	29/10/2013	
JOSE FRANCISCO IRANZO PICO	ADMINISTRADOR UNICO	16/07/2013	3
	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO	28/01/2009	
JOSE LUIS BENEITO GOMIS	APODERADO MANCOMUNADO	28/01/2009	1
	APODERADO MANCOMUNADO	28/01/2009	

LISTA DE REFERENCIAS EN EL REGISTRO MERCANTIL

Año 2013

Fecha 29/10/2013

Sección: ACTOS INSCRITOS

CESES/DIMISIONES	
ADMINISTRADOR UNICO:	ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA E (Publicado como ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA E)
CONCURSO. APERTURA LIQUIDACIÓN	
SITUACIÓN CONCURSAL.	
PROCEDIMIENTO CONCURSAL 986/2013. FIRME: NO, FECHA DE RESOLUCIÓN 22/10/2013. AUTO DE APERTURA DE LA FASE DE LIQUIDACIÓN. JUZGADO: NUM. 2 DE LO MERCANTIL. JUEZ: JACINTO TALENS SEGUI	
SITUACIÓN CONCURSAL.	
RESOLUCIONES: SE DECRETA LA TERMINACIÓN DE LA FASE COMÚN Y LA APERTURA DE LA FASE DE LIQUIDACIÓN. SE DECLARA LA DISOLUCIÓN DE LA MERCANTIL, ASI COMO EN TODO CASO EL CESE DE LOS ADMINISTRADORES, QUE SERÁN SUSTITUÍDOS POR LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL	
SITUACIÓN CONCURSAL.	
PROCEDIMIENTO CONCURSAL 986/2013. FIRME: NO, FECHA DE RESOLUCIÓN 22/10/2013. RESOLUCIONES ACORDANDO LA INTERVENCIÓN O SUSPENSIÓN DE LAS FACULTADES DE ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN DEL CONCURSADO	
SITUACIÓN CONCURSAL.	
JUZGADO: NUM. 2 DE LO MERCANTIL. JUEZ: JACINTO TALENS SEGUI	
SITUACIÓN CONCURSAL.	
RESOLUCIONES: SE DECRETA LA SUSPENSIÓN DE LAS FACULTADES DE ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN DEL DEUDOR SOBRE SU PATRIMONIO, CON TODOS LOS EFECTOS PREVISTOS EN TITULO III DE LA LEY CONCURSAL	
SITUACIÓN CONCURSAL.	
PROCEDIMIENTO CONCURSAL 986/2013. FIRME: NO, FECHA DE RESOLUCIÓN 22/10/2013. AUTO DE FORMACIÓN DE LA SECCIÓN DE CALIFICACIÓN. JUZGADO: NUM. 2 DE LO MERCANTIL. JUEZ: JACINTO TALENS SEGUI	
DISOLUCIÓN. OTRAS CAUSAS	
Publicado por:	URBANIZADORA MIRATUR SOCIEDAD LIMITADA EN LIQUIDACION
Datos Registrales:	Inscrita el 29/10/2013. Tomo: 8357 , Libro: 5648, Folio: 4, Sección: 8, Hoja 110587 , Inscripción: A
Datos Publicación:	Publicada el 06/11/2013 en VALENCIA. Boletín: 212, Referencia: 473442

Fecha 25/10/2013	
Sección: ACTOS INSCRITOS	
NOMBRAMIENTOS	
ADMINISTRADOR CONCURSAL:	ARTICULO 27 LEY CONCURSAL SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL (Publicado como ARTICULO 27 LEY CONCURSAL SLP)
CONCURSO VOLUNTARIO. DECLARACIÓN	
SITUACIÓN CONCURSAL.	
PROCEDIMIENTO CONCURSAL 986/2013. FIRME: SI, FECHA DE RESOLUCIÓN 1/10/2013. SOLICITUD DE DECLARACIÓN. JUZGADO: NUM. 2 DE LO MERCANTIL. JUEZ: JACINTO TALENS SEGUI	
SITUACIÓN CONCURSAL.	
PROCEDIMIENTO CONCURSAL 986/2013. FECHA DE RESOLUCIÓN 8/10/2013. NOMBRAIMIENTO DE ADMINISTRADORES. JUZGADO: NUM. 2 DE LO MERCANTIL. JUEZ: JACINTO TALENS SEGUI. ADMINISTRADOR CONCURSAL. FECHA 8/10/2013. ARTICULO 27 LEY CONCURSAL SLP	

SITUACIÓN CONCURSAL.
PROCEDIMIENTO CONCURSAL 986/2013. FIRME: SI, FECHA DE RESOLUCIÓN 1/10/2013. AUTO DE DECLARACIÓN DE CONCURSO. VOLUNTARIO. JUZGADO: NUM. 2 DE LO MERCANTIL. JUEZ: JACINTO TALENS SEGUI. RESOLUCIONES: SE DECLARA EL ESTADO DE CONCURSO VOLUNTARIO ABREVIADO
SITUACIÓN CONCURSAL.
PROCEDIMIENTO CONCURSAL 986/2013. FIRME: SI, FECHA DE RESOLUCIÓN 1/10/2013. RESOLUCIONES ACORDANDO LA INTERVENCIÓN O SUSPENSIÓN DE LAS FACULTADES DE ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN DEL CONCURSADO. JUZGADO: NUM. 2 DE LO MERCANTIL. JUEZ: JACINTO TALENS SEGUI
Publicado por: URBANIZADORA MIRATUR SOCIEDAD LIMITADA
Datos Registrales: Inscrita el 25/10/2013. Tomo: 8357 , Libro: 5648, Folio: 4, Sección: 8, Hoja 110587 , Inscripción: 6
Datos Publicación: Publicada el 04/11/2013 en VALENCIA. Boletín: 210, Referencia: 469457

Fecha 16/07/2013
Sección: ACTOS INSCRITOS
CESES/DIMISIONES
ADMINISTRADOR UNICO: JOSE FRANCISCO IRANZO PICO (Publicado como IRANZO PICO JOSE FRANCISCO)
NOMBRAMIENTOS
ADMINISTRADOR UNICO: ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA E (Publicado como ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA E)
Publicado por: URBANIZADORA MIRATUR SOCIEDAD LIMITADA
Datos Registrales: Inscrita el 16/07/2013. Tomo: 8357 , Libro: 5648, Folio: 3, Sección: 8, Hoja 110587 , Inscripción: 5
Datos Publicación: Publicada el 23/07/2013 en VALENCIA. Boletín: 138, Referencia: 330891

Año 2011

Fecha 20/09/2011
Sección: OTROS ACTOS PUBLICADOS
DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES
Año de ejercicio: 2.010
Año de depósito: 2.011
Mes de depósito: Septiembre
Publicado por: URBANIZADORA MIRATUR SOCIEDAD LIMITADA
Datos Publicación: Publicada el 20/09/2011 en VALENCIA. Boletín: 179, Referencia: 557022

Año 2010

Fecha 08/09/2010
Sección: OTROS ACTOS PUBLICADOS
DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

Año de ejercicio:	2.009
Año de depósito:	2.010
Mes de depósito:	Agosto
Publicado por:	URBANIZADORA MIRATUR SOCIEDAD LIMITADA
Datos Publicación:	Publicada el 08/09/2010 en VALENCIA. Boletín: 173, Referencia: 488582

Fecha 25/01/2010	
Sección: ACTOS INSCRITOS	
CAMBIO DE DOMICILIO SOCIAL	
Nuevo domicilio social:	C/ MIGUEL HERNANDEZ, 2 1. (TURIS)
Publicado por:	URBANIZADORA MIRATUR SOCIEDAD LIMITADA
Datos Registrales: Inscrita el 25/01/2010. Tomo: 8357 , Libro: 5648, Folio: 3, Sección: 8, Hoja 110587 , Inscripción: 4	
Datos Publicación: Publicada el 03/02/2010 en VALENCIA. Boletín: 22, Referencia: 45703	

Año 2009

Fecha 24/08/2009	
Sección: OTROS ACTOS PUBLICADOS	
DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES	
Año de ejercicio:	2.008
Año de depósito:	2.009
Mes de depósito:	Agosto
Publicado por:	URBANIZADORA MIRATUR SOCIEDAD LIMITADA
Datos Publicación:	Publicada el 24/08/2009 en VALENCIA. Boletín: 160, Referencia: 247801

Fecha 28/01/2009	
Sección: ACTOS INSCRITOS	
CESES/DIMISIONES	
ADMINISTRADOR MANCOMUNADO:	JOSE FRANCISCO IRANZO PICO (Publicado como IRANZO PICO JOSE FRANCISCO)
APODERADO MANCOMUNADO:	JOSE FRANCISCO IRANZO PICO (Publicado como IRANZO PICO JOSE FRANCISCO)
APODERADO MANCOMUNADO:	JOSE LUIS BENEITO GOMIS (Publicado como BENEITO GOMIS JOSE LUIS)
ADMINISTRADOR MANCOMUNADO:	FRANCISCO ESCOTO GUAITA (Publicado como ESCOTO GUAITA FRANCISCO)
NOMBRAMIENTOS	
ADMINISTRADOR UNICO: JOSE FRANCISCO IRANZO PICO (Publicado como IRANZO PICO JOSE FRANCISCO)	
MODIFICACIONES ESTATUTARIAS	
CAMBIO DEL ORGANO DE ADMINISTRACIÓN: ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS A ADMINISTRADOR	

UNICO
Publicado por: URBANIZADORA MIRATUR SOCIEDAD LIMITADA
Datos Registrales: Inscrita el 28/01/2009. Tomo: 8357 , Libro: 5648, Folio: 3, Sección: 8, Hoja 110587 , Inscripción: 3
Datos Publicación: Publicada el 06/02/2009 en VALENCIA. Boletín: 25, Referencia: 67832

Año 2008

Fecha 22/09/2008
Sección: OTROS ACTOS PUBLICADOS
DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES
Año de ejercicio: 2.007
Año de depósito: 2.008
Mes de depósito: Septiembre
Publicado por: URBANIZADORA MIRATUR SOCIEDAD LIMITADA
Datos Publicación: Publicada el 22/09/2008 en VALENCIA. Boletín: 180, Referencia: 614163

Año 2007

Fecha 02/11/2007
Sección: OTROS ACTOS PUBLICADOS
DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES
Año de ejercicio: 2.006
Año de depósito: 2.007
Mes de depósito: Octubre
Publicado por: URBANIZADORA MIRATUR SOCIEDAD LIMITADA
Datos Publicación: Publicada el 02/11/2007 en VALENCIA. Boletín: 211, Referencia: 946316

Año 2006

Fecha 05/10/2006
Sección: OTROS ACTOS PUBLICADOS
DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES
Año de ejercicio: 2.005
Año de depósito: 2.006
Mes de depósito: Septiembre
Publicado por: URBANIZADORA MIRATUR SOCIEDAD LIMITADA

Datos Publicación: Publicada el 05/10/2006 en VALENCIA. Boletín: 191, Referencia: 669696

Fecha 09/05/2006	
Sección: ACTOS INSCRITOS	
NOMBRAMIENTOS	
APODERADO MANCOMUNADO:	JOSE FRANCISCO IRANZO PICO (Publicado como IRANZO PICO JOSE FRANCISCO)
APODERADO MANCOMUNADO:	JOSE LUIS BENEITO GOMIS (Publicado como BENEITO GOMIS JOSE LUIS)
Publicado por: URBANIZADORA MIRATUR SOCIEDAD LIMITADA	
Datos Registrales: Inscrita el 09/05/2006. Tomo: 8357 , Libro: 5648, Folio: 1, Sección: 8, Hoja 110587 , Inscripción: 2	
Datos Publicación: Publicada el 24/05/2006 en VALENCIA. Boletín: 96, Referencia: 266460	

Fecha 02/03/2006	
Sección: ACTOS INSCRITOS	
CONSTITUCIÓN	
Comienzo de operaciones:	19/12/2005
Duración:	INDEF
Objeto social:	LA ADQUISICION POR CUALQUIER TITULO, ADMINISTRACION, GESTION, CONSTRUCCION, PROMOCION, EXPLOTACION EN ARRENDAMIENTO EXCEPTO EL FINANCIERO, O EN CUALQUIER OTRA FORMA DE TODA CLASE DE FINCAS RUSTICAS Y URBANAS, Y, EN GENERAL, DE TODO TIPO DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS, ASI COMO EL ASESORAMIENTO A LAS OPER
Domicilio:	C/ SAN VICENTE MARTIR, 16 3. (VALENCIA)
Capital Suscrito:	2.500.000 EUROS
Capital desembolsado:	2.500.000 EUROS
DECLARACIÓN DE UNIPERSONALIDAD	
SOCIO UNICO:	ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA E (Publicado como ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA)
NOMBRAMIENTOS	
ADMINISTRADOR MANCOMUNADO:	JOSE FRANCISCO IRANZO PICO (Publicado como IRANZO PICO JOSE FRANCISCO)
ADMINISTRADOR MANCOMUNADO:	FRANCISCO ESCOTO GUAITA (Publicado como ESCOTO GUAITA FRANCISCO)
Publicado por: URBANIZADORA MIRATUR SOCIEDAD LIMITADA	
Datos Registrales: Inscrita el 02/03/2006. Tomo: 8357 , Libro: 5648, Folio: 1, Sección: 8, Hoja 110587 , Inscripción: 1	
Datos Publicación: Publicada el 14/03/2006 en VALENCIA. Boletín: 51, Referencia: 137294	

DEPOSITOS DE CUENTAS

Ejercicio	Tipo de Cuentas Anuales	Modelo	Fecha Presentación	Fecha de Cierre
2010	Normales		Septiembre 2011	
2009	Normales	Pyme07	Agosto 2010	31/12/2009
2008	Normales	Pyme07	Agosto 2009	31/12/2008
2007	Normales	Abreviado90	Septiembre 2008	31/12/2007
2006	Normales	Abreviado90	Octubre 2007	31/12/2006
2005	Normales	Abreviado90	Septiembre 2006	31/12/2005

Informe realizado el día 06/11/2013 con los datos publicados en BORME desde su primer día de publicación (02/01/1990).

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

1.4.- GRUPO DE EMPRESAS

De acuerdo con el Código de Comercio, artículos 42 a 49, existe un grupo 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 URBANIZADORA MIRATUR, S.L.U. 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 la que es su entidad matriz, ITRAE DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S.L., la cual constituyó a aquella con el objeto de la adjudicación y desarrollo urbanístico del Programa de Actuación Integrada del Sector Residencial Horta Baixa del Plan General de Turís, el cual finalmente no llegó a desarrollarse.

Decimos que existe una clara vinculación entre ambas empresas por cuanto esta última sociedad además de tratarse de la sociedad fundadora de la concursada y única socia de la misma, ha ostentado también el cargo de administradora única de URBANIZADORA MIRATUR, S.L. hasta el día 22 de octubre de 2.013, fecha en la que fue sustituida por la administración concursal que suscribe a consecuencia de la apertura de la fase de liquidación.

Además de ello, la vinculación existente entre ambas entidades resulta 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 tanto por D. Francisco Escoto Guaita como por D. Jose Francisco Iranzo Pico, como miembros integrantes de sus respectivos órganos de administración.

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

RESUMEN EJECUTIVO ITRAE DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S.L.

CIF:	B97310544
Easy Number:	00003479278222
Forma Jurídica:	SOCIEDAD LIMITADA
Fecha de Constitución:	04/03/2003
Estado:	DISOLUCION
Datos Registrales:	Registro VALENCIA. Sección 8. Hoja 89435.
Última Publicación:	19/07/2013 [Disolución. Otras causas]
CNAE 1 Objeto Social	6810 - Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia
CNAE 2 Objeto Social	412 - Construcción de edificios
CNAE 3 Objeto Social	4110 - Promoción inmobiliaria
CNAE Declarado (Memoria):	4110 - Promoción inmobiliaria
Duración de la Sociedad:	INDEF
Objeto Social:	LAS ADQUISICION POR CUALQUIER TITULO, ADMINISTRACION, GESTION, CONSTRUCCION, PROMOCION, EXPLOTACION EN ARRENDAMIENTO EXCEPTO EL FINANCIERO, O EN CUALQUIER OTRA FORMA DE TODA CLASE DE FINCAS RUSTICAS Y URBANAS Y, EN GENERAL, DE TODO TIPO DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS, ASI COMO EL ASESORAMIENTO A LAS OPER
Capital Suscrito:	9.000.000,00 Euros
Capital Desembolsado:	9.000.000,00 Euros
Último Depósito de Cuentas Publicado:	2009, publicado en Septiembre de 2010.
Domicilio Social:	C/ MIGUEL HERNANDEZ, 2 1-. ,46389 TURIS VALENCIA
Teléfono	Tel. 962528024

RESUMEN CRONOLOGICO ACTOS MERCANTILES

Leyenda: **!** Acto Relevante **!!** Muy Relevante

Entre paréntesis le indicamos el número de actos publicados

2003	Constitución (1)	Nombramientos / Reelecciones (2)
2004	Ceses / Dimisiones / Revocaciones (1)	! Modificaciones Estatutarias (1)
	Depósito de cuentas (ejer. 2003)	Nombramientos / Reelecciones (1)
2005	Depósito de cuentas (ejer. 2004)	Nombramientos / Reelecciones (1)
2006	Ceses / Dimisiones / Revocaciones (1)	! Modificaciones Estatutarias (1)
	Depósito de cuentas (ejer. 2005)	Nombramientos / Reelecciones (1)
2007	!! Ampliación de Capital (3)	Nombramientos / Reelecciones (2)
	Ceses / Dimisiones / Revocaciones (2)	
2008	!! Ampliación de Capital (3)	! Modificaciones Estatutarias (1)
	Depósito de cuentas (ejer. 2006, 2007)	
2009	Ceses / Dimisiones / Revocaciones (3)	Nombramientos / Reelecciones (2)
	! Modificaciones Estatutarias (1)	
2010	Depósito de cuentas (ejer. 2008, 2009)	
2011	Nombramientos / Reelecciones (1)	
2012	Nombramientos / Reelecciones (1)	!! Quiebra o Concurso (5)
2013	Ceses / Dimisiones / Revocaciones (1)	!! Quiebra o Concurso (4)
	!! Disolución (1)	

EVOLUCION DEL CAPITAL SUSCRITO Y DESEMBOLSADO ACTUALIZADO



MONEDA: Euros.

Fecha de Inscripción	Tipo Inscripción	Capital Suscrito	Capital Desembolsado	Resultante Suscrito	Resultante Desembolsado
08/08/2008	Ampliación de Capital	1.000.000	1.000.000	9.000.000	9.000.000
02/06/2008	Ampliación de Capital	1.200.000	1.200.000	8.000.000	8.000.000
02/06/2008	Ampliación de Capital	800.000	800.000	6.800.000	6.800.000
14/06/2007	Ampliación de Capital	4.000.000	4.000.000	6.000.000	6.000.000
14/06/2007	Ampliación de Capital	1.995.200	1.995.200	2.000.000	2.000.000
09/01/2007	Ampliación de Capital	1.200	1.200	4.800	4.800
09/05/2003	Constitución	3.600	3.600	3.600	3.600

ORGANOS SOCIALES ACTIVOS

Órganos Sociales Activos - Total: 1

Cargo publicado	Nombre Órgano Social	Fecha Nombramiento	Sociedades en las que tiene o ha tenido cargos
ADMINISTRADOR CONCURSAL	ENRIQUE BLASCO ALVENTOSA	17/04/2012	54

LISTA DE ORGANOS SOCIALES HISTORICOS

Órganos Sociales Históricos - Total: 6

Nombre Órgano Social	Cargo publicado	Fecha Cese	Cargos en esta Sociedad
C O CONSULTORES AUDITORES SOCIEDAD LIMITADA	AUDITOR CUENTAS TITULAR	12/07/2013	1
	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO	13/12/2006	
FRANCISCO ESCOTO GUAITA	CONSEJERO	28/05/2004	5
	CONSEJERO	15/10/2009	
	CONS. DEL. MANCOMUNADO	28/05/2004	
	CONS. DEL. MANCOMUNADO	14/06/2007	
GRUPO CAFACE SOCIEDAD LIMITADA	ADMINISTRADOR UNICO	17/04/2012	2
	ADMINISTRADOR UNICO	12/07/2013	
JOSE FRANCISCO IRANZO PICO	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO	13/12/2006	10
	CONSEJERO	28/05/2004	
	CONSEJERO	15/10/2009	
	APODERADO	16/01/2009	
	APODERADO MANCOMUNADO	19/02/2007	
	CONSEJERO DELEGADO	15/10/2009	
	CONS. DEL. MANCOMUNADO	28/05/2004	
	CONS. DEL. MANCOMUNADO	14/06/2007	
JOSE LUIS BENEITO GOMIS	PRESIDENTE	28/05/2004	8
	PRESIDENTE	15/10/2009	

Nombre Órgano Social	Cargo publicado	Fecha Cese	Cargos en esta Sociedad
	CONSEJERO	28/05/2004	
	CONSEJERO	07/07/2009	
	APODERADO MANCOMUNADO	19/02/2007	
	CONSEJERO DELEGADO	16/01/2009	
	CONS. DEL. MANCOMUNADO	28/05/2004	
	CONS. DEL. MANCOMUNADO	14/06/2007	
	SECRETARIO	28/05/2004	
	SECRETARIO	07/07/2009	
JOSE SOLER CRESPO	CONSEJERO	16/01/2009	3
	APODERADO MANCOMUNADO	16/01/2009	
	VICEPRESIDENTE	16/01/2009	

LISTA DE REFERENCIAS EN EL REGISTRO MERCANTIL

Año 2013

Fecha 12/07/2013
Sección: ACTOS INSCRITOS
CESES/DIMISIONES
ADMINISTRADOR GRUPO CAFACE SOCIEDAD LIMITADA (Publicado como GRUPO CAFACE SOCIEDAD UNICO: LIMITADA)
CONCURSO. APERTURA LIQUIDACIÓN
SITUACIÓN CONCURSAL. PROCEDIMIENTO CONCURSAL 7/2012. FIRME: SI, FECHA DE RESOLUCIÓN 11/04/2013. AUTO DE APERTURA DE LA FASE DE LIQUIDACIÓN. JUZGADO: NUM. 3 JUZGADO DE LO MERCANTIL. JUEZ: JOSE MARIA CUTILLAS TORNS
SITUACIÓN CONCURSAL. PROCEDIMIENTO CONCURSAL 7/2012. FIRME: SI, FECHA DE RESOLUCIÓN 11/04/2013. RESOLUCIONES ACORDANDO LA INTERVENCIÓN O SUSPENSIÓN DE LAS FACULTADES DE ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN DEL CONCURSADO
SITUACIÓN CONCURSAL. JUZGADO: NUM. 3 JUZGADO DE LO MERCANTIL. JUEZ: JOSE MARIA CUTILLAS TORNS
DISOLUCIÓN. OTRAS CAUSAS
Publicado por: ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA EN LIQUIDACION

Datos Registrales: Inscrita el 12/07/2013. Tomo: 7461 , Libro: 4762, Folio: 196, Sección: 8, Hoja 89435 , Inscripción: 18

Datos Publicación: Publicada el 19/07/2013 en VALENCIA. Boletín: 136, Referencia: 327556

Año 2012

Fecha 17/04/2012
Sección: ACTOS INSCRITOS
NOMBRAMIENTOS
ADMINISTRADOR CONCURSAL: ENRIQUE BLASCO ALVENTOSA (Publicado como BLASCO ALVENTOSA ENRIQUE)
CONCURSO VOLUNTARIO. DECLARACIÓN
SITUACIÓN CONCURSAL.
PROCEDIMIENTO CONCURSAL 7/2012. FIRME: SI, FECHA DE RESOLUCIÓN 27/02/2012. SOLICITUD DE DECLARACIÓN. JUZGADO: NUM. 3 JUZGADO DE LO MERCANTIL. JUEZ: JOSE MARIA CUTILLAS TORNOS
SITUACIÓN CONCURSAL.
PROCEDIMIENTO CONCURSAL 7/2012. FECHA DE RESOLUCIÓN 27/02/2012. NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES. JUZGADO: NUM. 3 JUZGADO DE LO MERCANTIL. JUEZ: JOSE MARIA CUTILLAS TORNOS. ADMINISTRADOR CONCURSAL. FECHA 27/02/2012. BLASCO ALVENTOSA ENRIQUE
SITUACIÓN CONCURSAL.
PROCEDIMIENTO CONCURSAL 7/2012. FIRME: SI, FECHA DE RESOLUCIÓN 27/02/2012. AUTO DE DECLARACIÓN DE CONCURSO. VOLUNTARIO. JUZGADO: NUM. 3 JUZGADO DE LO MERCANTIL. JUEZ: JOSE MARIA CUTILLAS TORNOS
SITUACIÓN CONCURSAL.
PROCEDIMIENTO CONCURSAL 7/2012. FIRME: SI, FECHA 27/02/2012. RESOLUCIONES ACORDANDO LA INTERVENCIÓN O SUSPENSIÓN DE LAS FACULTADES DE ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN DEL CONCURSADO. JUZGADO: NUM. 3 JUZGADO DE LO MERCANTIL. JUEZ: JOSE MARIA CUTILLAS TORNOS
Publicado por: ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA
Datos Registrales: Inscrita el 17/04/2012. Tomo: 7461 , Libro: 4762, Folio: 196, Sección: 8, Hoja 89435 , Inscripción: 17
Datos Publicación: Publicada el 26/04/2012 en VALENCIA. Boletín: 80, Referencia: 184726

Año 2011

Fecha 14/12/2011
Sección: ACTOS INSCRITOS
NOMBRAMIENTOS
AUDITOR CUENTAS TITULAR: C O CONSULTORES AUDITORES SOCIEDAD LIMITADA (Publicado como C Y O CONSULTORES Y AUDITORES SL)
Publicado por: ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA
Datos Registrales: Inscrita el 14/12/2011. Tomo: 7461 , Libro: 4762, Folio: 195, Sección: 8, Hoja 89435 , Inscripción: 16
Datos Publicación: Publicada el 23/12/2011 en VALENCIA. Boletín: 242, Referencia: 513625

Año 2010

Fecha 07/10/2010	
Sección: OTROS ACTOS PUBLICADOS	
DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES	
Año de ejercicio:	2.009
Año de depósito:	2.010
Mes de depósito:	Septiembre
Publicado por:	ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA
Datos Publicación:	Publicada el 07/10/2010 en VALENCIA. Boletín: 194, Referencia: 772953

Fecha 08/01/2010	
Sección: OTROS ACTOS PUBLICADOS	
DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES	
Año de ejercicio:	2.008
Año de depósito:	2.009
Mes de depósito:	Diciembre
Publicado por:	ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA
Datos Publicación:	Publicada el 08/01/2010 en VALENCIA. Boletín: 4, Referencia: 18823

Año 2009

Fecha 15/10/2009	
Sección: ACTOS INSCRITOS	
CESES/DIMISIONES	
CONSEJERO:	JOSE FRANCISCO IRANZO PICO (Publicado como IRANZO PICO JOSE FRANCISCO)
PRESIDENTE:	JOSE FRANCISCO IRANZO PICO (Publicado como IRANZO PICO JOSE FRANCISCO)
CONSEJERO DELEGADO:	JOSE FRANCISCO IRANZO PICO (Publicado como IRANZO PICO JOSE FRANCISCO)
CONSEJERO:	FRANCISCO ESCOTO GUAITA (Publicado como ESCOTO GUAITA FRANCISCO)
NOMBRAMIENTOS	
ADMINISTRADOR UNICO:	GRUPO CAFACE SOCIEDAD LIMITADA (Publicado como GRUPO CAFACE SOCIEDAD LIMITADA)
MODIFICACIONES ESTATUTARIAS	
CAMBIO DEL ORGANO DE ADMINISTRACIÓN: CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A ADMINISTRADOR ÚNICO	
Publicado por:	ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA
Datos Registrales: Inscrita el 15/10/2009. Tomo: 7461 , Libro: 4762, Folio: 195, Sección: 8, Hoja 89435 , Inscripción: 15	
Datos Publicación: Publicada el 11/11/2009 en VALENCIA. Boletín: 215, Referencia: 470731	

Fecha 07/07/2009	
Sección: ACTOS INSCRITOS	
CESES/DIMISIONES	
SECRETARIO:	JOSE LUIS BENEITO GOMIS (Publicado como BENEITO GOMIS JOSE LUIS)
CONSEJERO:	JOSE LUIS BENEITO GOMIS (Publicado como BENEITO GOMIS JOSE LUIS)
Publicado por: ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA	
Datos Registrales: Inscrita el 07/07/2009. Tomo: 7461 , Libro: 4762, Folio: 195, Sección: 8, Hoja 89435 , Inscripción: 14	
Datos Publicación: Publicada el 05/08/2009 en VALENCIA. Boletín: 147, Referencia: 345258	

Fecha 16/01/2009	
Sección: ACTOS INSCRITOS	
CESES/DIMISIONES	
CONSEJERO:	JOSE SOLER CRESPO (Publicado como SOLER CRESPO JOSE)
VICEPRESIDENTE:	JOSE SOLER CRESPO (Publicado como SOLER CRESPO JOSE)
APODERADO:	JOSE FRANCISCO IRANZO PICO (Publicado como IRANZO PICO JOSE FRANCISCO)
APODERADO MANCOMUNADO:	JOSE SOLER CRESPO (Publicado como SOLER CRESPO JOSE)
CONSEJERO DELEGADO:	JOSE LUIS BENEITO GOMIS (Publicado como BENEITO GOMIS JOSE LUIS)
NOMBRAMIENTOS	
CONSEJERO DELEGADO: JOSE FRANCISCO IRANZO PICO (Publicado como IRANZO PICO JOSE FRANCISCO)	
Publicado por: ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA	
Datos Registrales: Inscrita el 16/01/2009. Tomo: 7461 , Libro: 4762, Folio: 195, Sección: 8, Hoja 89435 , Inscripción: 13	
Datos Publicación: Publicada el 27/01/2009 en VALENCIA. Boletín: 17, Referencia: 45658	

Año 2008

Fecha 20/11/2008	
Sección: OTROS ACTOS PUBLICADOS	
DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES	
Año de ejercicio:	2.007
Año de depósito:	2.008
Mes de depósito:	Noviembre
Publicado por: ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA	
Datos Publicación: Publicada el 20/11/2008 en VALENCIA. Boletín: 223, Referencia: 1110556	

Fecha 08/08/2008	
------------------	--

Sección: ACTOS INSCRITOS	
AMPLIACIÓN DE CAPITAL	
Suscrito en la ampliación:	1.000.000 EUROS
Desembolsado en la ampliación:	1.000.000 EUROS
Resultante suscrito:	9.000.000 EUROS
Resultante desembolsado:	9.000.000 EUROS
Publicado por: ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA	
Datos Registrales: Inscrita el 08/08/2008. Tomo: 7461 , Libro: 4762, Folio: 195, Sección: 8, Hoja 89435 , Inscripción: 12	
Datos Publicación: Publicada el 21/08/2008 en VALENCIA. Boletín: 159, Referencia: 402772	

Fecha 02/06/2008	
Sección: ACTOS INSCRITOS	
AMPLIACIÓN DE CAPITAL	
Suscrito en la ampliación:	800.000 EUROS
Desembolsado en la ampliación:	800.000 EUROS
Resultante suscrito:	6.800.000 EUROS
Resultante desembolsado:	6.800.000 EUROS
AMPLIACIÓN DE CAPITAL	
Suscrito en la ampliación:	1.200.000 EUROS
Desembolsado en la ampliación:	1.200.000 EUROS
Resultante suscrito:	8.000.000 EUROS
Resultante desembolsado:	8.000.000 EUROS
Publicado por: ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA	
Datos Registrales: Inscrita el 02/06/2008. Tomo: 7461 , Libro: 4762, Folio: 194, Sección: 8, Hoja 89435 , Inscripción: 11	
Datos Publicación: Publicada el 12/06/2008 en VALENCIA. Boletín: 111, Referencia: 294742	

Fecha 09/04/2008	
Sección: OTROS ACTOS PUBLICADOS	
DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES	
Año de ejercicio:	2.006
Año de depósito:	2.008
Mes de depósito:	Marzo
Publicado por: ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA	
Datos Publicación: Publicada el 09/04/2008 en VALENCIA. Boletín: 68, Referencia: 119358	

Fecha 04/03/2008	
Sección: ACTOS INSCRITOS	

MODIFICACIONES ESTATUTARIAS

ARTÍCULO 8."- ADMINISTRACION. 1.- MODOS DE ORGANIZAR LA ADMINISTRACION. I .A ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD, SE PODRA CONFIAR: A.- A UN ADMINISTRADOR UNICO. B.- A VARIOS ADMINISTRADORES QUE ACTUEN SOLIDARIAMENTE. C-A VARIOS ADMINISTRADORESQUE ACTUEN CONJU

Publicado por: ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA

Datos Registrales: Inscrita el 04/03/2008. Tomo: 7461 , Libro: 4762, Folio: 194, Sección: 8, Hoja 89435 , Inscripción: 10

Datos Publicación: Publicada el 14/03/2008 en VALENCIA. Boletín: 52, Referencia: 145759

Año 2007

Fecha 14/06/2007

Sección: ACTOS INSCRITOS

CESES/DIMISIONES

CONS. DEL. MANCOMUNADO: JOSE FRANCISCO IRANZO PICO (Publicado como IRANZO PICO JOSE FRANCISCO)

CONS. DEL. MANCOMUNADO: FRANCISCO ESCOTO GUAITA (Publicado como ESCOTO GUAITA FRANCISCO)

CONS. DEL. MANCOMUNADO: JOSE LUIS BENEITO GOMIS (Publicado como BENEITO GOMIS JOSE LUIS)

NOMBRAMIENTOS

CONSEJERO DELEGADO: JOSE LUIS BENEITO GOMIS (Publicado como BENEITO GOMIS JOSE LUIS)

CONSEJERO: JOSE SOLER CRESPO (Publicado como SOLER CRESPO JOSE)

VICEPRESIDENTE: JOSE SOLER CRESPO (Publicado como SOLER CRESPO JOSE)

Publicado por: ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA

Datos Registrales: Inscrita el 14/06/2007. Tomo: 7461 , Libro: 4762, Folio: 193, Sección: 8, Hoja 89435 , Inscripción: 8

Datos Publicación: Publicada el 26/06/2007 en VALENCIA. Boletín: 121, Referencia: 344695

Fecha 14/06/2007

Sección: ACTOS INSCRITOS

AMPLIACIÓN DE CAPITAL

Suscrito en la ampliación: 1.995.200 EUROS

Desembolsado en la ampliación: 1.995.200 EUROS

Resultante suscrito: 2.000.000 EUROS

Resultante desembolsado: 2.000.000 EUROS

AMPLIACIÓN DE CAPITAL

Suscrito en la ampliación: 4.000.000 EUROS

Desembolsado en la ampliación: 4.000.000 EUROS

Resultante suscrito: 6.000.000 EUROS

Resultante desembolsado: 6.000.000 EUROS

Publicado por: ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA
Datos Registrales: Inscrita el 14/06/2007. Tomo: 7461 , Libro: 4762, Folio: 193, Sección: 8, Hoja 89435 , Inscripción: 10
Datos Publicación: Publicada el 26/06/2007 en VALENCIA. Boletín: 121, Referencia: 344696

Fecha 19/02/2007	
Sección: ACTOS INSCRITOS	
REVOCACIONES	
APODERADO MANCOMUNADO:	JOSE FRANCISCO IRANZO PICO (Publicado como IRANZO PICO JOSE FRANCISCO)
APODERADO MANCOMUNADO:	JOSE LUIS BENEITO GOMIS (Publicado como BENEITO GOMIS JOSE LUIS)
NOMBRAMIENTOS	
APODERADO:	JOSE FRANCISCO IRANZO PICO (Publicado como IRANZO PICO JOSE FRANCISCO)
APODERADO MANCOMUNADO:	JOSE SOLER CRESPO (Publicado como SOLER CRESPO JOSE)
Publicado por: ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA	
Datos Registrales: Inscrita el 19/02/2007. Tomo: 7461 , Libro: 4762, Folio: 192, Sección: 8, Hoja 89435 , Inscripción: 7	
Datos Publicación: Publicada el 01/03/2007 en VALENCIA. Boletín: 43, Referencia: 124385	

Fecha 09/01/2007	
Sección: ACTOS INSCRITOS	
AMPLIACIÓN DE CAPITAL	
Suscrito en la ampliación:	1.200 EUROS
Desembolsado en la ampliación:	1.200 EUROS
Resultante suscrito:	4.800 EUROS
Resultante desembolsado:	4.800 EUROS
Publicado por: ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA	
Datos Registrales: Inscrita el 09/01/2007. Tomo: 7461 , Libro: 4762, Folio: 192, Sección: 8, Hoja 89435 , Inscripción: 6	
Datos Publicación: Publicada el 23/01/2007 en VALENCIA. Boletín: 16, Referencia: 39777	

Año 2006

Fecha 13/12/2006	
Sección: ACTOS INSCRITOS	
CESES/DIMISIONES	
ADMINISTRADOR MANCOMUNADO:	FRANCISCO ESCOTO GUAITA (Publicado como ESCOTO GUAITA FRANCISCO)
ADMINISTRADOR MANCOMUNADO:	JOSE FRANCISCO IRANZO PICO (Publicado como IRANZO PICO JOSE FRANCISCO)

NOMBRAMIENTOS	
CONSEJERO:	JOSE FRANCISCO IRANZO PICO (Publicado como IRANZO PICO JOSE FRANCISCO)
CONSEJERO:	FRANCISCO ESCOTO GUAITA (Publicado como ESCOTO GUAITA FRANCISCO)
PRESIDENTE:	JOSE FRANCISCO IRANZO PICO (Publicado como IRANZO PICO JOSE FRANCISCO)
CONS. DEL. MANCOMUNADO:	JOSE FRANCISCO IRANZO PICO (Publicado como IRANZO PICO JOSE FRANCISCO)
CONS. DEL. MANCOMUNADO:	FRANCISCO ESCOTO GUAITA (Publicado como ESCOTO GUAITA FRANCISCO)
CONSEJERO:	JOSE LUIS BENEITO GOMIS (Publicado como BENEITO GOMIS JOSE LUIS)
SECRETARIO:	JOSE LUIS BENEITO GOMIS (Publicado como BENEITO GOMIS JOSE LUIS)
CONS. DEL. MANCOMUNADO:	JOSE LUIS BENEITO GOMIS (Publicado como BENEITO GOMIS JOSE LUIS)
MODIFICACIONES ESTATUTARIAS	
CAMBIO DEL ORGANO DE ADMINISTRACION: ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS A CONSEJO DE ADMINISTRACION	
Publicado por:	ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA
Datos Registrales: Inscrita el 13/12/2006. Tomo: 7461 , Libro: 4762, Folio: 192, Sección: 8, Hoja 89435 , Inscripción: 5	
Datos Publicación: Publicada el 27/12/2006 en VALENCIA. Boletín: 244, Referencia: 620185	

Fecha 05/10/2006	
Sección: OTROS ACTOS PUBLICADOS	
DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES	
Año de ejercicio:	2.005
Año de depósito:	2.006
Mes de depósito:	Septiembre
Publicado por:	ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA
Datos Publicación:	Publicada el 05/10/2006 en VALENCIA. Boletín: 191, Referencia: 668893

Año 2005

Fecha 28/09/2005	
Sección: OTROS ACTOS PUBLICADOS	
DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES	
Año de ejercicio:	2.004
Año de depósito:	2.005
Mes de depósito:	Septiembre
Publicado por:	ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA

Datos Publicación:	Publicada el 28/09/2005 en VALENCIA. Boletín: 185, Referencia: 579575
--------------------	---

Fecha 16/05/2005	
Sección: ACTOS INSCRITOS	
NOMBRAMIENTOS	
APODERADO MANCOMUNADO:	JOSE LUIS BENEITO GOMIS (Publicado como BENEITO GOMIS JOSE LUIS)
APODERADO MANCOMUNADO:	JOSE FRANCISCO IRANZO PICO (Publicado como IRANZO PICO JOSE FRANCISCO)
Publicado por:	ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA
Datos Registrales: Inscrita el 16/05/2005. Tomo: 7461 , Libro: 4762, Folio: 191, Sección: 8, Hoja 89435 , Inscripción: 4	
Datos Publicación: Publicada el 03/06/2005 en VALENCIA. Boletín: 105, Referencia: 249940	

Año 2004

Fecha 14/10/2004	
Sección: OTROS ACTOS PUBLICADOS	
DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES	
Año de ejercicio:	2.003
Año de depósito:	2.004
Mes de depósito:	Septiembre
Publicado por:	ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA
Datos Publicación:	Publicada el 14/10/2004 en VALENCIA. Boletín: 199, Referencia: 617465

Fecha 28/05/2004	
Sección: ACTOS INSCRITOS	
CESES/DIMISIONES	
CONSEJERO:	JOSE FRANCISCO IRANZO PICO (Publicado como IRANZO PICO JOSE FRANCISCO)
CONSEJERO:	JOSE LUIS BENEITO GOMIS (Publicado como BENEITO GOMIS JOSE LUIS)
CONSEJERO:	FRANCISCO ESCOTO GUAITA (Publicado como ESCOTO GUAITA FRANCISCO)
PRESIDENTE:	JOSE FRANCISCO IRANZO PICO (Publicado como IRANZO PICO JOSE FRANCISCO)
SECRETARIO:	JOSE LUIS BENEITO GOMIS (Publicado como BENEITO GOMIS JOSE LUIS)
CONS. DEL. MANCOMUNADO:	JOSE LUIS BENEITO GOMIS (Publicado como BENEITO GOMIS JOSE LUIS)
CONS. DEL. MANCOMUNADO:	FRANCISCO ESCOTO GUAITA (Publicado como ESCOTO GUAITA FRANCISCO)
CONS. DEL. MANCOMUNADO:	JOSE FRANCISCO IRANZO PICO (Publicado como IRANZO PICO JOSE FRANCISCO)

NOMBRAMIENTOS	
ADMINISTRADOR MANCOMUNADO:	FRANCISCO ESCOTO GUAITA (Publicado como ESCOTO GUAITA FRANCISCO)
ADMINISTRADOR MANCOMUNADO:	JOSE FRANCISCO IRANZO PICO (Publicado como IRANZO PICO JOSE FRANCISCO)
MODIFICACIONES ESTATUTARIAS	
CAMBIO DEL ORGANO DE ADMINISTRACION: CONSEJO DE ADMINISTRACION A ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS.ART 7 JUNTA GENERAL. DECIDIRAN POR LA MAYORIA LEGAL, EN LOS ASUNTOS PROPIOS DE LA COMPETENCIA DE LA JUNTA. LA JUNTA GENERAL SE REGIRA POR LO DIS	
Publicado por: ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA	
Datos Registrales: Inscrita el 28/05/2004. Tomo: 7461 , Libro: 4762, Folio: 190, Sección: 8, Hoja 89435 , Inscripción: 3	
Datos Publicación: Publicada el 10/06/2004 en VALENCIA. Boletín: 111, Referencia: 266318	

Año 2003

Fecha 03/06/2003	
Sección: ACTOS INSCRITOS	
NOMBRAMIENTOS	
CONS. DEL. MANCOMUNADO:	JOSE LUIS BENEITO GOMIS (Publicado como BENEITO GOMIS JOSE LUIS)
CONS. DEL. MANCOMUNADO:	FRANCISCO ESCOTO GUAITA (Publicado como ESCOTO GUAITA FRANCISCO)
CONS. DEL. MANCOMUNADO:	JOSE FRANCISCO IRANZO PICO (Publicado como IRANZO PICO JOSE FRANCISCO)
Publicado por: ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA	
Datos Registrales: Inscrita el 03/06/2003. Tomo: 7461 , Libro: 4762, Folio: 190, Sección: 8, Hoja 89435 , Inscripción: 2	
Datos Publicación: Publicada el 17/06/2003 en VALENCIA. Boletín: 112, Referencia: 243921	

Fecha 09/05/2003	
Sección: ACTOS INSCRITOS	
CONSTITUCIÓN	
Comienzo de operaciones:	04/03/2003
Duración:	INDEF
Objeto social:	LAS ADQUISICION POR CUALQUIER TITULO, ADMINISTRACION, GESTION, CONSTRUCCION, PROMOCION, EXPLOTACION EN ARRENDAMIENTO EXCEPTO EL FINANCIERO, O EN CUALQUIER OTRA FORMA DE TODA CLASE DE FINCAS RUSTICAS Y URBANAS Y, EN GENERAL, DE TODO TIPO DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS, ASI COMO EL ASESORAMIENTO A LAS OPER
Domicilio:	C/ MIGUEL HERNANDEZ, 2 1-. (TURIS)
Capital Suscrito:	3.600 EUROS
Capital desembolsado:	3.600 EUROS

NOMBRAMIENTOS	
CONSEJERO:	JOSE FRANCISCO IRANZO PICO (Publicado como IRANZO PICO JOSE FRANCISCO)
CONSEJERO:	JOSE LUIS BENEITO GOMIS (Publicado como BENEITO GOMIS JOSE LUIS)
CONSEJERO:	FRANCISCO ESCOTO GUAITA (Publicado como ESCOTO GUAITA FRANCISCO)
PRESIDENTE:	JOSE FRANCISCO IRANZO PICO (Publicado como IRANZO PICO JOSE FRANCISCO)
SECRETARIO:	JOSE LUIS BENEITO GOMIS (Publicado como BENEITO GOMIS JOSE LUIS)
Publicado por:	ITRAE DESARROLLOS URBANISTICOS SOCIEDAD LIMITADA
Datos Registrales: Inscrita el 09/05/2003. Tomo: 7461 , Libro: 4762, Folio: 189, Sección: 8, Hoja 89435 , Inscripción: 1	
Datos Publicación: Publicada el 23/05/2003 en VALENCIA. Boletín: 95, Referencia: 206155	

DEPOSITOS DE CUENTAS

Ejercicio	Tipo de Cuentas Anuales	Modelo	Fecha Presentación	Fecha de Cierre
2009	Normales	Pyme07	Septiembre 2010	31/12/2009
2008	Normales	Pyme07	Diciembre 2009	31/12/2008
2007	Normales	Abreviado90	Noviembre 2008	31/12/2007
2006	Normales	Abreviado90	Marzo 2008	31/12/2006
2005	Normales	Abreviado90	Septiembre 2006	31/12/2005
2004	Normales	Abreviado90	Septiembre 2005	31/12/2004
2003	Normales	Abreviado90	Septiembre 2004	31/12/2003

Informe realizado el día 06/11/2013 con los datos publicados en BORME desde su primer día de publicación (02/01/1990).

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

Por otro lado, esta administración concursal ha podido constatar que la socia única y administradora única de la concursada, ITRAE DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S.L., no ostenta cargos de representación en ninguna otra entidad:

REGISTRO MERCANTIL

ITRAE DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S.L. (Administrador-Cargo)

No existe ningún cargo con ese patrón de búsqueda.

No obstante, se ha de manifestar que el que fue el administrador único de la concursada hasta el día 16 de julio de 2.013, Don Francisco Iranzo Pico, si ostenta en la actualidad cargos de representación en otras entidades.

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

REGISTRO MERCANTIL DE VALENCIA

IRANZO PICO JOSE FRANCISCO (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"/>	OBRAS Y PROMOCIONES DIPIMA SOCIEDAD LIMITADA	B96431812
<input type="radio"/>	SUMINISTROS AGRICOLAS TURIS SOCIEDAD LIMITADA	B46648606
<input type="radio"/>	VALENCIANA DE EXCAVACIONES Y MONTAJES SL	B96706650
<input type="radio"/>	SIRUT CORPORACION EMPRESARIAL SOCIEDAD LIMITADA	B97979389

Por otro lado, se ha podido comprobar que la concursada no ostenta cargos de administración en ninguna entidad:

REGISTRO MERCANTIL

URBANIZADORA MIRATUR, S.L. (Administrador-Cargo)

No existe ningún cargo con ese patrón de búsqueda.

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:

- Garantías hipotecarias
- Préstamo
- Compraventas
- Avals
- Cuentas corrientes

Hipotecas constituidas sobre bienes de la concursada

a.- Mediante escritura otorgada el día 31 de julio del año 2.009 ante el Notario D. Eduardo Lluna Aparici, bajo el número 973 de su protocolo, la concursada constituyó, (en condición de hipotecante no deudora), con el fin de garantizar la póliza de crédito con garantía personal suscrita entre la entidad BANCO POPULAR, S.A. y la mercantil ITRAE DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S.L. por importe de 3.000.000,00 € y fecha de vencimiento de 31 de julio de 2.019, hipoteca a favor de la entidad **BANCO POPULAR, S.A.** sobre diversas fincas de su propiedad.

Según consta en la Cláusula Quinta de la referida escritura pública, la totalidad de la responsabilidad hipotecaria contraída por la concursada asciende a **CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL EUROS (4.200.000,00 €)**, siendo la distribución de la misma fijada entre las fincas hipotecadas la que a continuación se relaciona:

- **Finca nº 5.865** inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva al tomo 1.023, libro 148, folio 17, la cual responde en concepto de responsabilidad total hipotecaria contraída del importe de **NOVENTA Y TRES MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO EUROS Y VEINTICINCO CÉNTIMOS (93.188,25 €)**.
- **Finca nº 3.660** inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva al tomo 1.023, libro 148, folio 13, la cual responde en concepto de responsabilidad total hipotecaria contraída del importe de **TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL CIENTO CUARENTA Y UN EUROS Y NUEVE CÉNTIMOS (325.141,09 €)**.
- **Finca nº 71** inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva al tomo 1.023, libro 148, folio 24, la cual responde en concepto de responsabilidad total hipotecaria contraída del importe de **CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS EUROS Y SETENTA Y UN CÉNTIMOS (443.532,71 €)**.
- **Finca nº 72** inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva al tomo 1.023, libro 148, folio 25, la cual responde en concepto de responsabilidad total hipotecaria contraída del importe de **DOSCIENTOS TREINTA Y SEÍS MIL QUINIENTOS VEINTE EUROS Y VEINTISÉIS CÉNTIMOS (236.520,26 €)**.
- **Finca nº 9.380** inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva al tomo 1.051, libro 152, folio 165, la cual responde en concepto de responsabilidad total hipotecaria contraída del importe de **OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS QUINCE EUROS Y TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (85.915,33 €)**.
- **Finca nº 19.867** inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva al tomo 1.047, libro 151, folio 124, la cual responde en concepto de responsabilidad total hipotecaria contraída del importe de **CIENTO**

TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS Y SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (135.896,75 €).

- **Finca nº 20.048** inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva al tomo 1.085, libro 156, folio 37, la cual responde en concepto de responsabilidad total hipotecaria contraída del importe de **QUINIENTOS UN MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO EUROS Y CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS (501.628,48 €).**
- **Finca nº 6.299** inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva al tomo 1.047, libro 151, folio 156, la cual responde en concepto de responsabilidad total hipotecaria contraída del importe de **TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CIENTO CUARENTA Y TRES EUROS Y SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (383.143,78 €).**
- **Finca nº 7.449** inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva al tomo 1.130, libro 163, folio 176, la cual responde en concepto de responsabilidad total hipotecaria contraída del importe de **UN MILLÓN NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TREINTA Y TRES EUROS Y TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS (1.995.033,35 €).**

Dado que la deudora principal (no hipotecante) del referido préstamo otorgado por BANCO POPULAR, S.A. es la entidad ITRAE SOLUCIONES URBANÍSTICAS, S.L. y no la concursada –quien se constituye como hipotecante no deudora del mismo- a la fecha de cierre del presente informe se desconoce si el referido préstamo se encuentra parcial o totalmente amortizado por la deudora, máxime si tenemos en cuenta que la entidad bancaria no ha hecho mención alguna a este extremo en la comunicación de créditos efectuada.

En todo caso y no constándole a esta parte que BANCO POPULAR, S.A. haya ejecutado la garantía hipotecaria trabada sobre las fincas que forman el activo de la concursada por incumplimiento de las condiciones establecidas en el préstamo, el crédito de la referida entidad bancaria será reconocido por quien suscribe como crédito contingente privilegiado especial.

Igualmente, a la vista de la naturaleza de este crédito y de la condición de la concursada en el mismo, y existiendo la posibilidad, nada lejana, de que finalmente el banco hipotecante realice los bienes afectos y por lo tanto desaparezca el patrimonio de la concursada como consecuencia de la ejecución de una deuda ajena, procederemos a comunicar a la administración concursal de **ITRAE DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S.L.** la existencia de un crédito a favor de **URBANIZADORA MIRATUR, S.L.** de naturaleza contingente y hasta el importe máximo (4.200.000,00 €) de la responsabilidad hipotecaria por la que están afectas las fincas propiedad de la concursada.

Préstamo

a.- Contrato de préstamo suscrito el día 31 de diciembre de 2.009, pasado ante la Oficina Liquidadora de Chiva para su fehaciencia, por la concursada en su condición de prestataria, con la entidad **ITRAE DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S.L.** por importe de **TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL QUINIENTOS NUEVE EUROS Y CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (319.509,49 €)**.

Las partes establecieron que el referido contrato tendría una duración de tres años, comenzado el día 31 de diciembre de 2.009 y terminado por tanto su validez el día 31 de diciembre de 2.012.

No obstante, en la estipulación primera de dicho contrato se estableció que el contrato se prorrogaría por periodos anuales sucesivos en su caso y de forma tácita, si ninguna de las partes comunica a la otra su voluntad de dar por terminado el contrato con un mes de antelación a la fecha de expiración original o prorrogada.

En la estipulación segunda del referido contrato se dispuso igualmente que la cantidad prestada devengaría el tipo de interés Euribor a un año publicado el 1 de diciembre de cada año, más un diferencial del 1,00 % durante el plazo de duración del mismo, debiendo abonarse estos intereses por la concursada como plazo máximo estipulado hasta el día 31 de marzo de 2.013 y los de las sucesivas prórrogas con límite máximo de 31 de marzo del año inmediatamente posterior.

Según consta en el exponen primero de dicho contrato, el mismo fue suscrito entre las partes a fin de regularizar las cantidades adeudadas por la concursada a ITRAE DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S.L. en concepto de los siguientes préstamos realizados por ésta a la concursada:

- Préstamo por importe de 200.000,00 € realizado el día 25 de junio de 2.007 y de los cuales a fecha 31 de diciembre de 2.013 resultaban pendientes de amortizar 115.981,68 €.
- Préstamo por importe de 180.000,00 € realizado el día 30 de octubre de 2.008.

En la actualidad, de la propia contabilidad de la concursada se desprende que en concepto del referido préstamo se encuentra pendiente de abono el importe de **CIENTO CIENCIENTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS Y CUARENTA CÉNTIMOS (150.469,40 €)**.

Compraventas

a.- Contrato privado de compraventa suscrito el día 3 de febrero de 2.007 entre la concursada en calidad de parte compradora y **D. JOSÉ RICARDO IRANZO IBARS** en calidad de vendedor, cuyo objeto consiste en un tercio de la finca nº 3.497 (correspondiente concretamente a la parcela catastral nº 200 del polígono 27 del Catastro Parcelario de Turís).

El precio de la referida compraventa fue fijado en el importe de CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL QUINCE EUROS Y VEINTE CÉNTIMOS (179.015,20 €), de los cuales 62.500,00 € resultaron abonados por la concursada a la firma del contrato de compraventa, estipulándose que el resto del precio sería satisfecho a la vendedora de la siguiente manera:

- El importe de 62.500,00 € sería abonado mediante la entrega de cheque a la vendedora con vencimiento de 31 de julio de 2.007, como así se hizo finalmente por la concursada.
- El resto del precio, es decir, el importe de 54.015,20 €, en el momento del otorgamiento de escritura pública de compraventa.

El referido contrato fue objeto de modificación entre las partes mediante documento suscrito el día 30 de julio de 2.008, en el cual se estableció que el precio de la referida compraventa se fijaba finalmente en CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO VEINTINUEVE EUROS Y NOVENTA CÉNTIMOS (187.129,90 €), efectuándose en ese momento un pago a cuenta por importe de CATORCE MIL EUROS (14.000,00 €), resultando que se encontraban pendientes de abono a aquella fecha la cantidad de CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTINUEVE EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS (48.129,90 €) y el resto íntegramente desembolsado, estipulándose que dicha cantidad sería abonada en el momento de otorgamiento de escritura pública de compraventa.

Dado que en la actualidad dicho contrato de compraventa continúa vigente con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento entre las partes -pues por la concursada se encuentra a fecha de cierre de este informe pendiente de abono el importe de 48.129,90 € en concepto del precio de la compraventa y por la vendedora no ha sido entregada la posesión efectiva del inmueble objeto de la venta-, se procedió por quien suscribe, en virtud de lo dispuesto en el art. 61.2 de la Ley Concursal, a remitir burofax a la parte vendedora comunicándole la resolución de dicho contrato de compraventa por estimarse conveniente al interés del concurso, así como requiriéndole el pago de las cantidades percibidas hasta la fecha en concepto del parte del precio de la venta que ascienden a CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL EUROS (139.000,00 €).

Dado que la parte vendedora no ha accedido a formalizar dicha resolución extrajudicialmente, habiendo remitido a quien suscribe misiva con fecha 21 en la que se ha comunicado su negativa a ello, se procederá a estudiar la viabilidad de instar la resolución de dicho contrato de compraventa a través del procedimiento establecido en el art. 61 de la Ley Concursal.

b.- Contrato privado de compraventa suscrito el día 3 de febrero de 2.007 entre la concursada en calidad de parte compradora y **D. ISMAEL IRANZO IBARS** en calidad de vendedor, cuyo objeto consiste en un tercio de la finca nº 3.497 (correspondiente concretamente a la parcela catastral nº 200 del polígono 27 del Catastro Parcelario de Turis).

El precio de la referida compraventa fue fijado en el importe de CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL QUINCE EUROS Y VEINTE CÉNTIMOS (179.015,20 €), de los cuales 62.500,00 € resultaron abonados por la concursada a la firma del contrato de compraventa, estipulándose que el resto del precio sería satisfecho a la vendedora de la siguiente manera:

- El importe de 62.500,00 € sería abonado mediante la entrega de cheque a la vendedora con vencimiento de 31 de julio de 2.007, como así se hizo finalmente por la concursada.
- El resto del precio, es decir, el importe de 54.015,20 €, en el momento del otorgamiento de escritura pública de compraventa.

El referido contrato fue objeto de modificación entre las partes mediante documento suscrito el día 30 de julio de 2.008, en el cual se estableció que el precio de la referida compraventa se fijaba finalmente en CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO VEINTINUEVE EUROS Y NOVENTA CÉNTIMOS (187.129,90 €), efectuándose en ese momento un pago a cuenta por importe de CATORCE MIL EUROS (14.000,00 €), resultando que se encontraban pendientes de abono a aquella fecha la cantidad de CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTINUEVE EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS (48.129,90 €) y el resto íntegramente desembolsado, estipulándose que dicha cantidad sería abonada en el momento de otorgamiento de escritura pública de compraventa.

Dado que en la actualidad dicho contrato de compraventa continúa vigente con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento entre las partes -pues por la concursada se encuentra a fecha de cierre de este informe pendiente de abono el importe de 48.129,90 € en concepto del precio de la compraventa y por la vendedora no ha sido entregada la posesión efectiva del inmueble objeto de la venta-, se procedió por quien suscribe, en virtud de lo dispuesto en el art. 61.2 de la Ley Concursal, a remitir burofax a la parte vendedora comunicándole la resolución de dicho contrato de compraventa por estimarse conveniente al interés del concurso, así como requiriéndole el pago de las cantidades percibidas hasta la fecha en concepto del parte del precio de la venta que ascienden a CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL EUROS (139.000,00 €).

Dado que la parte vendedora no ha accedido a formalizar dicha resolución extrajudicialmente, habiendo remitido a quien suscribe misiva con fecha 21 en la que se ha comunicado su negativa a ello, se procederá a estudiar la viabilidad de instar la resolución de dicho contrato de compraventa a través del procedimiento establecido en el art. 61 de la Ley Concursal.

c.- Contrato privado de compraventa suscrito el día 3 de febrero de 2.007 entre la concursada en calidad de parte compradora y **DÑA. M^a CARMEN IRANZO IBARS** en calidad de vendedora, cuyo objeto consiste en un tercio de la finca nº 3.497 (correspondiente concretamente a la parcela catastral nº 200 del polígono 27 del Catastro Parcelario de Turís).

El precio de la referida compraventa fue fijado en el importe de CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL QUINCE EUROS Y VEINTE CÉNTIMOS (179.015,20 €), de los cuales 62.500,00 € resultaron abonados por la concursada a la firma del contrato de compraventa, estipulándose que el resto del precio sería satisfecho a la vendedora de la siguiente manera:

- El importe de 62.500,00 € sería abonado mediante la entrega de cheque a la vendedora con vencimiento de 31 de julio de 2.007, como así se hizo finalmente por la concursada.
- El resto del precio, es decir, el importe de 54.015,20 €, en el momento del otorgamiento de escritura pública de compraventa.

El referido contrato fue objeto de modificación entre las partes mediante documento suscrito el día 30 de julio de 2.008, en el cual se estableció que el precio de la referida compraventa se fijaba finalmente en CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO VEINTINUEVE EUROS Y NOVENTA CÉNTIMOS (187.129,90 €), efectuándose en ese momento un pago a cuenta por importe de CATORCE MIL EUROS (14.000,00 €), resultando que se encontraban pendientes de abono a aquella fecha la cantidad de CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTINUEVE EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS (48.129,90 €) y el resto íntegramente desembolsado, estipulándose que dicha cantidad sería abonada en el momento de otorgamiento de escritura pública de compraventa.

Dado que en la actualidad dicho contrato de compraventa continúa vigente con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento entre las partes -pues por la concursada se encuentra a fecha de cierre de este informe pendiente de abono el importe de 48.129,90 € en concepto del precio de la compraventa y por la vendedora no ha sido entregada la posesión efectiva del inmueble objeto de la venta-, se procedió por quien suscribe, en virtud de lo dispuesto en el art. 61.2 de la Ley Concursal, a remitir burofax a la parte vendedora comunicándole la resolución de dicho contrato de compraventa por estimarse conveniente al interés del concurso, así como requiriéndole el pago de las cantidades percibidas hasta la fecha en concepto del parte del precio de la venta que ascienden a CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL EUROS (139.000,00 €).

Dado que la parte vendedora no ha accedido a formalizar dicha resolución extrajudicialmente, habiendo remitido a quien suscribe misiva con fecha 21 en la que se ha comunicado su negativa a ello, se procederá a estudiar la viabilidad de instar la resolución de dicho contrato de compraventa a través del procedimiento establecido en el art. 61 de la Ley Concursal.

Aval

a.- Contrato de garantía de aval nº 2120024-19, intervenido el día 25 de febrero de 2.008 por el Notario D. Manuel Ángel Rueda Pérez, suscrito entre la concursada y **CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO** (ahora denominada Banco Sabadell, S.A.) por importe de CIENTO CUARENTA MIL EUROS (140.000,00 €) y cuyo beneficiario es el Ayuntamiento de Turís.

En virtud de dicho contrato de garantía, el día 25 de febrero de 2.008 se prestó por la entidad financiera referida el aval nº 0185706 a la concursada y a favor del Ayuntamiento de Turís para responder de las obligaciones derivadas del procedimiento de licitación del Programa de Actuación Integrada del Sector Residencial Horta Baixa de Turís por importe máximo de 140.000,00 €.

Según consta en el referido aval, el mismo permanecería en vigor hasta que el Ayuntamiento de Turís o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello autorice su cancelación o devolución de acuerdo con lo establecido en el Ley de Contratos de Administraciones Públicas y legislación complementaria.

Dado que el referido aval tenía por objeto garantizar las obligaciones derivadas del procedimiento de licitación del Programa de Actuación Integrada del Sector Residencial Horta Baixa y dicho programa no llegó finalmente a desarrollarse, mediante misiva remitida por la concursada el día 10 de junio de 2.013 a Excmo. Ayuntamiento de Turís, la misma solicitó su devolución a fin de proceder a su cancelación, sin que hasta la fecha nos conste que se haya accedió a ello por la administración.

Cuentas Corrientes

ENTIDAD	NUMERO DE CTA	SALDO
BANCO SABADELL, S.A.	0081-1518-94-0001187126	0,00 €
BBVA	0508-02085227232	-26,33 €

1.6.- PROCEDIMIENTOS JUDICIALES Y OTROS

De la información facilitada por la concursada se desprende que la misma no mantiene procedimientos judiciales abiertos en calidad de parte demandante o demandada.

No obstante, se ha de manifestar en aras de ajustar lo máximo posible la información reflejada en este informe con la realidad de la concursada, que según la información obrante en el Registro de la Propiedad a que esta administración ha tenido acceso, URBANIZADORA MIRATUR, S.L. mantiene abiertos los siguientes procedimientos administrativos de apremio:

- I. **Procedimiento administrativo de apremio nº 461123332437 v/0** iniciado el día 2 de agosto de 2.011 contra la concursada por la Agencia Tributaria de Requena por un importe total de 19.549,02 €.

A consecuencia de dicho procedimiento se acordó por la administración el embargo preventivo de las siguientes fincas titularidad de la concursada:

- **Finca registral nº 9380**, el cual fue anotado con letra A por el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva el día 19 de septiembre de 2.011, según consta en la nota simple de la referida finca emitida por dicho Registro de la Propiedad.
 - **Finca registral nº 7449**, el cual fue anotado con letra A por el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva el día 19 de septiembre de 2.011, según consta en la nota simple de la referida finca emitida por dicho Registro de la Propiedad.
 - **Finca registral nº 20.048**, el cual fue anotado con letra A por el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva el día 19 de septiembre de 2.011, según consta en la nota simple de la referida finca emitida por dicho Registro de la Propiedad.
 - **Finca registral nº 71**, el cual fue anotado con letra A por el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva el día 19 de septiembre de 2.011, según consta en la nota simple de la referida finca emitida por dicho Registro de la Propiedad.
 - **Finca registral nº 72**, el cual fue anotado con letra A por el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva el día 19 de septiembre de 2.011, según consta en la nota simple de la referida finca emitida por dicho Registro de la Propiedad.
- II. **Procedimiento administrativo de apremio** iniciado el día 5 de agosto de 2.011 contra la concursada por la Agencia Tributaria de Requena por un importe total de 36.501,27 €.
- **Finca registral nº 7449**, el cual fue anotado con letra B por el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva el día 20 de octubre de 2.011, según consta en la nota simple de la referida finca emitida por dicho Registro de la Propiedad.
 - **Finca registral nº 20.048**, el cual fue anotado con letra B por el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva el día 27 de octubre de 2.011, según consta en la nota simple de la referida finca emitida por dicho Registro de la Propiedad.
 - **Finca registral nº 71**, el cual fue anotado con letra B por el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva el día 27 de octubre de 2.011, según consta en la nota simple de la referida finca emitida por dicho Registro de la Propiedad.
 - **Finca registral nº 72**, el cual fue anotado con letra B por el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva el día 27 de octubre de 2.011, según consta en la nota simple de la referida finca emitida por dicho Registro de la Propiedad.

2.- HISTORIA ECONÓMICA DE LA CONCURSADA

2.1.- ANALISIS DE LOS PRINCIPALES ASPECTOS ECONÓMICOS QUE DESTACA LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL.

2.1.1.- Análisis del Sector.

2.1.1.1.- 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 junio de 2013 del Banco de España Debe haber datos nuevos afirma que, según la estimación de la Contabilidad Nacional Trimestral (CNTR) publicada por el Instituto Nacional de Estadística (INE) a finales de mayo, el PIB de la economía española retrocedió un 0,5 % en términos intertrimestrales en los tres primeros meses del año, caída que, no obstante, fue 0,3 puntos porcentuales (pp) inferior a la observada en el último trimestre de 2012.

La demanda nacional continuó mostrando una notable debilidad, si bien la caída intertrimestral fue menos intensa que en el período de octubre-diciembre. Por componentes, destacó la moderación en los ritmos de descenso del consumo privado y de la formación bruta de capital. Por su parte, la aportación de la demanda exterior al crecimiento del producto disminuyó en 1,1 pp, hasta 0,1 pp, lo que se debió tanto al mayor retroceso de las exportaciones como a la suavización de la caída de las importaciones. En términos interanuales, la disminución del PIB en el primer trimestre fue del 2 %, una décima más que entre octubre y diciembre de 2012. La menor reducción de la actividad se reflejó también en una ligera moderación en el descenso del empleo, del 4,5 % interanual, dos décimas inferior al del trimestre anterior. Como consecuencia, el crecimiento de la productividad aparente del trabajo se desaceleró en 0,3 pp, hasta el 2,6 %. La remuneración por asalariado mostró una notable atenuación en su ritmo descendente, hasta el -0,6 % interanual, frente al retroceso del 3 % del trimestre anterior, propiciado por la suspensión de la paga extraordinaria de los empleados públicos en diciembre del año pasado. En consecuencia, el ritmo de decrecimiento de los costes laborales unitarios para el total de la

economía se frenó en relación con el último trimestre de 2012, hasta situarse en un $-3,2\%$.

La información más reciente, referida al segundo trimestre, apunta, en su conjunto, a una mejoría en la mayoría de los indicadores de demanda y actividad y a un alivio en la tónica contractiva. En relación con el consumo privado, los indicadores que miden la confianza de los hogares y los comerciantes minoristas se situaron, en el promedio de los meses de abril y mayo, ligeramente por encima de la media registrada en el primer trimestre.

Entre los indicadores cuantitativos, las matriculaciones de vehículos particulares, apoyadas en el PIVE-2, registraron en mayo un incremento intermensual del $0,9\%$ según la serie corregida de efectos calendario y estacionalidad, encadenando tres meses consecutivos de aumentos, si bien su ritmo de avance se moderó con respecto al observado en abril. Por su parte, en ese último mes, el índice de comercio al por menor registró un incremento intermensual del $0,2\%$, de acuerdo con la serie ajustada de estacionalidad y calendario que publica el INE. En términos de la serie original, la caída interanual se atenuó en más de 8 pp hasta el $-2,6\%$. El indicador de ventas de bienes y servicios de consumo de las grandes empresas, elaborado por la Agencia Tributaria, mostró una evolución similar en el mismo mes, moderando su ritmo de contracción interanual en más de 4 pp hasta el $-0,9\%$. A la hora de evaluar la evolución interanual de estos indicadores, conviene tener en cuenta las diferencias entre los calendarios de la Semana Santa de 2012 y 2013. En todo caso, el promedio de las tasas interanuales de marzo y abril, que no debería estar afectado por este problema, es superior al del período de enero-febrero, lo que apunta a una aminoración del ritmo de caída de este componente de la demanda. En cuanto a la inversión en bienes de equipo, los indicadores disponibles dejan entrever asimismo algunas señales de posible mejoría en el segundo trimestre. Entre los indicadores cualitativos, tanto el indicador de clima industrial como la valoración de la cartera de pedidos en el conjunto de ramas destinadas a la producción de bienes de equipo, de la Encuesta de Coyuntura Industrial, mejoraron en mayo, si bien continúan en niveles muy reducidos.

Al inicio del segundo trimestre, habría continuado —según la información disponible— la pauta de moderación del perfil marcadamente contractivo de la inversión en construcción. Entre los indicadores referidos a los consumos intermedios, en abril se frenaron los ritmos de caída interanual tanto del consumo aparente de cemento como de la producción industrial de minerales no metálicos.

En cuanto al empleo, en mayo se moderó en 1 pp la disminución interanual de los afiliados a la Seguridad Social y se intensificó el ritmo de descenso del paro registrado. Por el contrario, los indicadores adelantados mostraron una evolución más negativa en marzo. En efecto, tanto el número de visados de obra nueva como su superficie agudizaron su caída interanual, si bien en el conjunto del primer trimestre suavizaron su retroceso con respecto a los últimos meses de 2012.

A futuro, y, según el Informe de Proyecciones de la Economía Española del Banco de España, el notable efecto arrastre, derivado de la pronunciada caída de la actividad al final de 2012, hace que, a pesar del perfil de mejora progresiva en las tasas intertrimestrales del PIB, la previsión para el conjunto de 2013 arroje una caída ligeramente superior a la registrada el pasado ejercicio (del -1,5 %), que vendría seguida de una recuperación modesta en 2014 (del 0,6 %).

La debilidad de la demanda nacional, a su vez, es el resultado de la prolongación de la senda decreciente tanto de su componente público como del privado. En particular, el consumo de los hogares seguirá acusando la fragilidad del mercado de trabajo y el impacto de la consolidación fiscal sobre sus rentas reales, en un marco en el que su elevado nivel de endeudamiento seguirá detrayendo recursos de los presupuestos de las familias y dejando poco margen para el ahorro bruto, cuyo peso en la renta disponible bajará por cuarto año consecutivo.

La inversión residencial continuará registrando caídas en 2013 y 2014, en coherencia con un flujo de iniciación de viviendas que permanecerá durante la mayor parte del horizonte de previsión en niveles muy reducidos.

Las conclusiones de la situación económica actual no han variado sustancialmente desde los datos de referencia de los informes del Banco de España de junio del presente ejercicio, ya que se utilizan datos intertrimestrales, cuyo siguiente cierre está pendiente a la fecha de elaboración del presente informe.

2.1.1.2.- Evolución del sector de Promociones inmobiliarias.

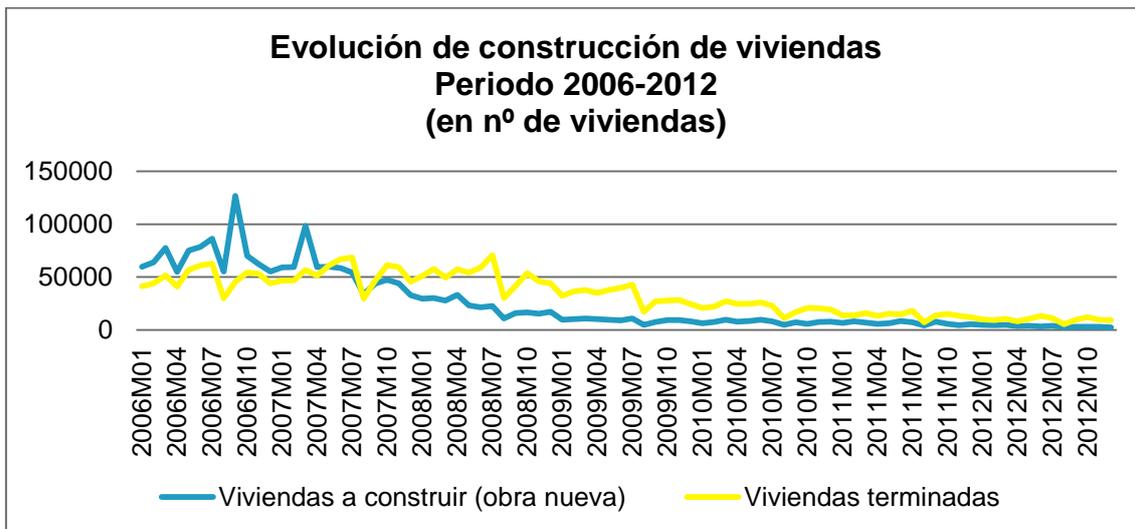
Debido a que la actividad principal manifestada por la concursada es la **COMPRAVENTA DE INMUEBLES Y EL DESARROLLO DE PROGRAMAS URBANISTICOS DE TRANSFORMACIÓN JURIDICA Y FÍSICA DEL SUELO**, podemos establecer que la misma se encuentra dentro del sector económico de "**Construcción de edificios**" (División 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 6000.000 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 2006 hasta 2012:



Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Estadísticas de la construcción.

Según se desprende de los datos expuestos:

- Las viviendas iniciadas pasaron de 59.756 unidades a principios de 2006 a 2.587 unidades a finales de 2012, lo que equivale a una caída del 95,67% para dicho periodo.
- En el caso de las viviendas terminadas, éstas pasaron de 41.345 unidades a principios de 2006 a 9.403 unidades a finales de 2006, lo cual refleja una caída del 77,25%.

- El pico máximo se puede observar en septiembre de 2006 con un total de 126.753 viviendas previstas a construir. Sin embargo, excepto un segundo pico en marzo de 2007 de 98.478 viviendas previstas, la tendencia descendente es clara y manifiesta hasta estabilizarse en unos niveles en torno a las 4.000 viviendas previstas de obra nueva.
- En cuanto a las viviendas realmente terminadas, se advierte el paulatino decremento desde mediados de 2008 y unos niveles estancados a partir de 2010, en torno a 10.000 viviendas terminadas.
- Es a partir de mayo de 2007, cuando las viviendas previstas caen por debajo de los niveles de obra terminadas, denotando que el producto final de obra terminada es resultado de viviendas iniciadas unos periodos atrás muy superiores al ciclo habitual y estandarizado de construcción.

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.

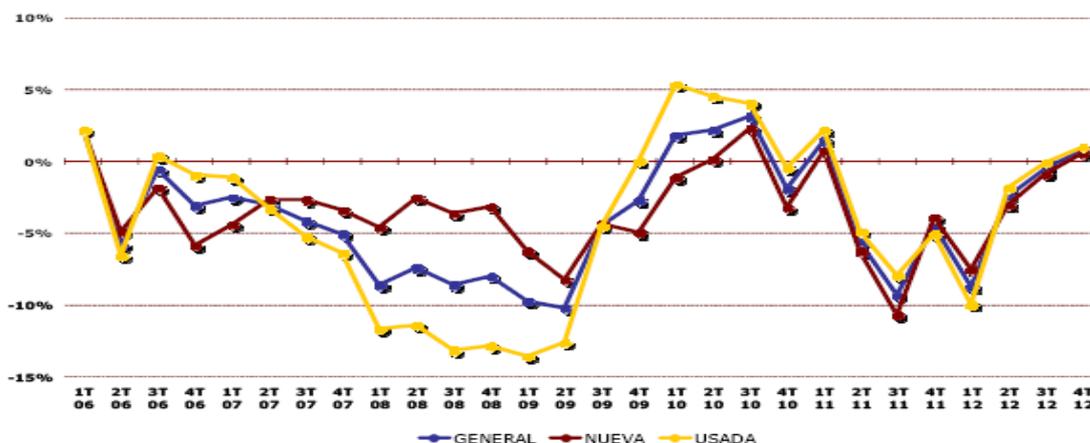
En principio todo parece indicar una continuidad en el ritmo bajista ya que a pesar del buen comportamiento de factores clásicos de demanda de vivienda (descenso de precios, bajos tipos de interés, buenos indicadores de accesibilidad...), las variables macroeconómicas están condicionando en mayor grado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

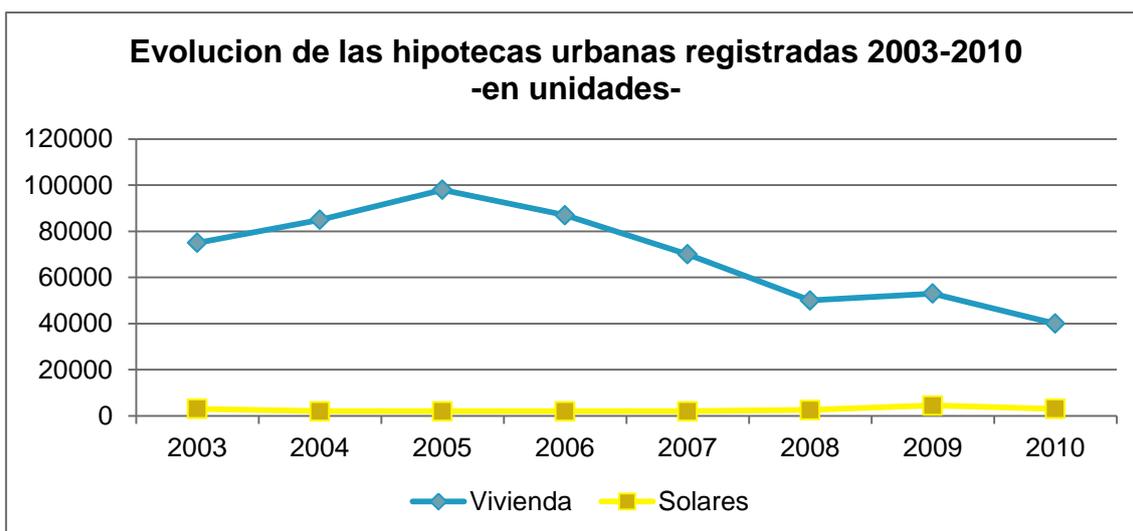
Al margen de la situación macroeconómica, las variables más relevantes del mercado inmobiliario muestran una situación muy favorable desde el punto de vista de la demanda. Los precios están atravesando el periodo de mayor intensidad en su ritmo descendente, acumulando descensos significativos. La oferta 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.

Evolución de las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de vivienda



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria.

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

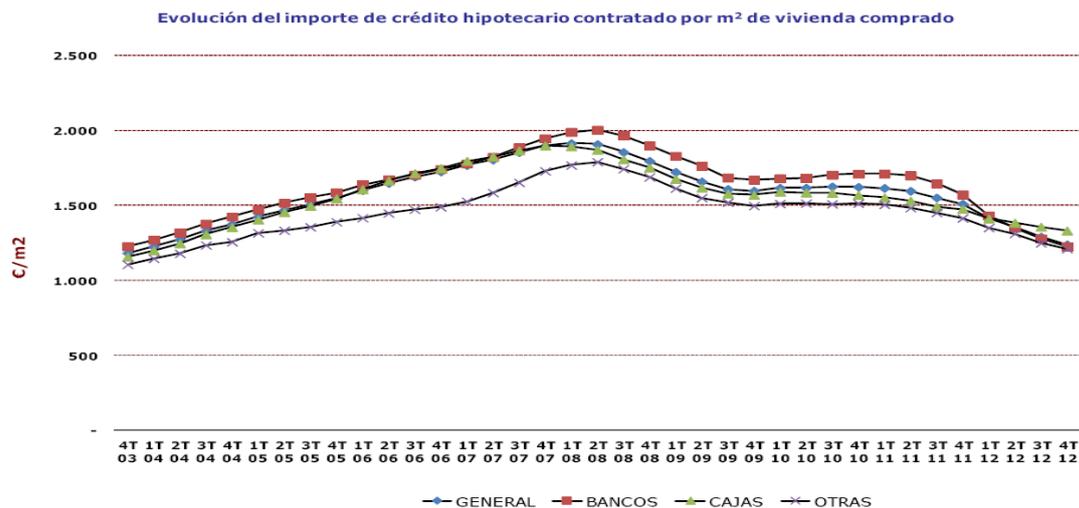


Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Estadísticas de la construcción.

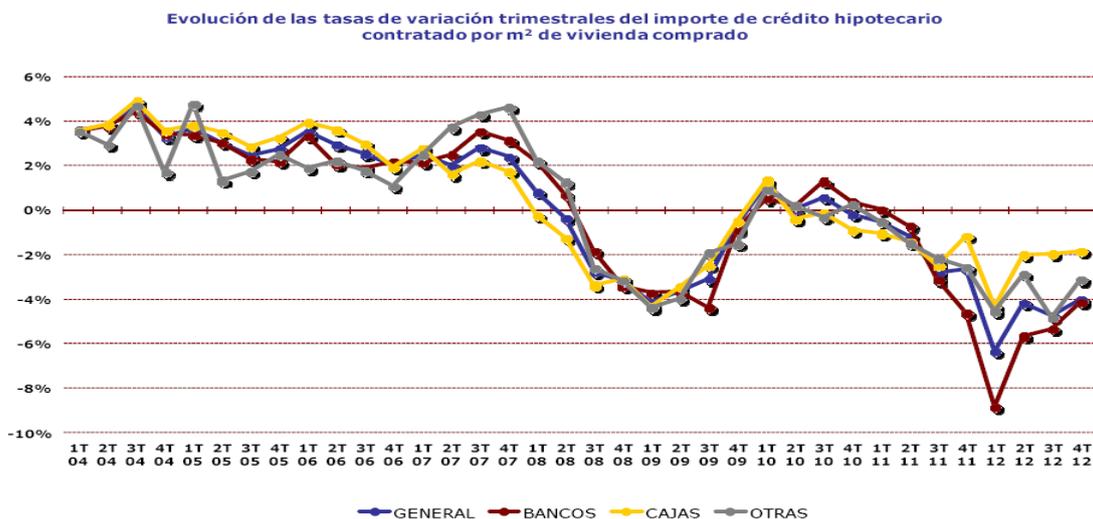
Según los datos expuestos:

- 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.

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.



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria.

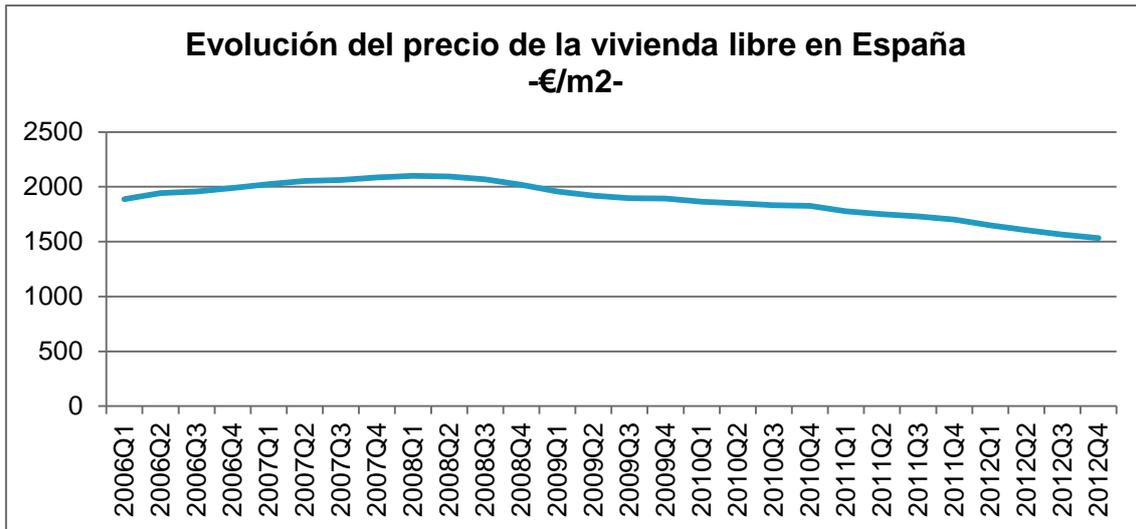


Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria.

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 descendente del precio de la vivienda y la escasez de crédito hipotecario.

A continuación se presenta la tabla y grafico correspondientes a la evolución del precio de la vivienda libre, por trimestre, desde el primer trimestre de 2005 hasta el cuarto trimestre de 2010, para la media española.



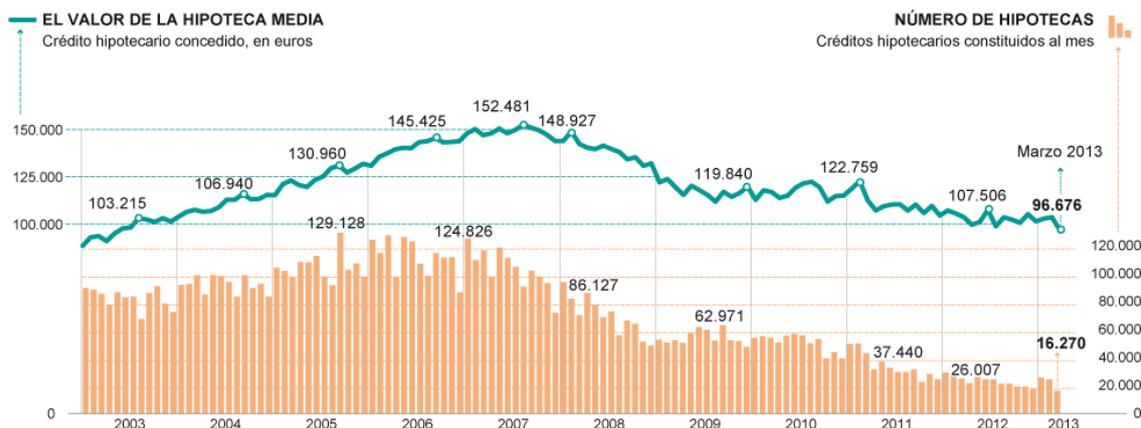
Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Estadísticas de la construcción.

De la tabla anterior se observa que:

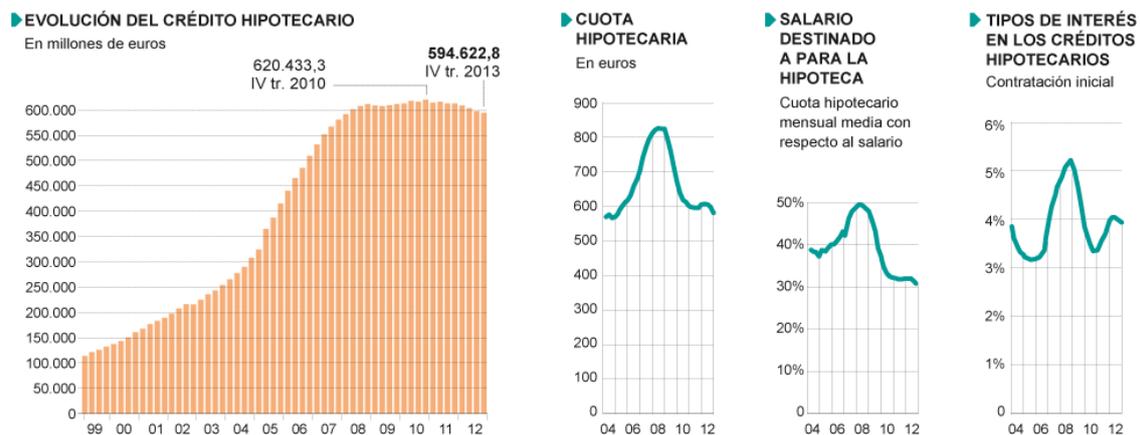
- El precio de la vivienda está tendiendo hacia su punto de equilibrio, continuando su ajuste, a un ritmo descendente constante.
- Según la serie histórica de esta estadística, el precio medio por metro cuadrado alcanzó su máximo en el primer trimestre de 2008, situándose en 2.101,4 euros por metro cuadrado, frente a los 1 531,20 euros de media a finales de 2012, es decir, el precio medio de la vivienda ha descendido un 27,13% entre estos años.
- El abaratamiento de la vivienda libre comenzó en 2008, año que cerró con un descenso del precio del 5.4%, y continuó en 2009, con una caída del 4,3%.

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

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



En este otro gráfico se puede comprobar el diferencial de ajuste que se hace necesario que ha de realizar el mercado hipotecario, teniendo en cuenta valores de antes de la crisis, así como otros parámetros económicos en relación con las créditos hipotecarios.



No obstante lo anterior y, dado que la concursada ha centrado todos sus esfuerzos en una única promoción inmobiliaria, en la localidad de Turís (Valencia), cuyo desarrollo sólo ha alcanzado la compra de los terrenos correspondientes, ya que su calificación urbanística está aplazada "sine die" y no evoluciona de su actual calificación de terrenos rústicos no urbanizables, podemos concluir que, abundando en la pésima situación actual del sector inmobiliario en España, la concursada se encuentra aún más perjudicada, puesto que ni siquiera posee los permisos administrativos necesarios para construir las edificaciones objeto de su fin social, por lo que se encuentra en una situación sin salida a corto plazo por imposibilidad de ejecutar tales construcciones.

2.2.- ANALISIS ECONOMICO-FINANCIERO

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

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE PYMES	2.010	2.011	2.012
1 Importe neto de la cifra de negocios	159.208,89		
2 Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-176.067,40	1.108,10	1.989,89
3 Trabajos realizados por la empresa para su activo			
4 Aprovisionamientos			
5 Otros ingresos de explotación			
6 Gastos de personal			
7 Otros gastos de explotación	-2.045,26	-11.018,13	-322,40
8 Amortización del inmovilizado			
9 Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras			
10 Excesos de provisiones			
11 Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado			
12 Otros resultados			
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12)	-18.903,77	-9.910,03	1.667,49
13 Ingresos financieros	0,00	0,00	0,00
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero			
b) Otros ingresos financieros			
14 Gastos financieros	-2.164,88	-1.061,67	-1.728,16
15 Variación de valor razonable en instrumentos financieros			
16 Diferencias de cambio			
17 Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros			
18 Otros ingresos y gastos de carácter financiero	0,00	0,00	0,00
a) Incorporación al activo de gastos financieros			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores			
c) Resto de ingresos y gastos			
B) RESULTADO FINANCIERO (13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)	-2.164,88	-1.061,67	-1.728,16
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	-21.068,65	-10.971,70	-60,67
19 Impuestos sobre beneficios	5.267,16		
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	-15.801,49	-10.971,70	-60,67

Tabla 1.- Cuentas de pérdidas y ganancias

En una primera aproximación sobre la cifra de negocios podemos observar que apenas existe facturación que permita sostener nivel de actividad alguno. Salvo unos insuficientes 160.000€ aproximadamente en 2010, en los demás ejercicios el volumen de negocio es nulo.

El Resultado de Explotación de los dos primeros ejercicios son ligeramente negativos, mientras que el año 2012 presenta un escaso beneficio operativo. Estos datos muestran una entidad con un nivel de actividad cuasi inexistente.

En cuanto a los Resultados de Ejercicios, se advierte una clara correlación con lo comentado al respecto de los Resultados de Explotación, cuyas cifras son más deterioradas, debido exclusivamente a los gastos financieros, que, aunque pequeños cuantitativamente, influyen en los resultados finales.

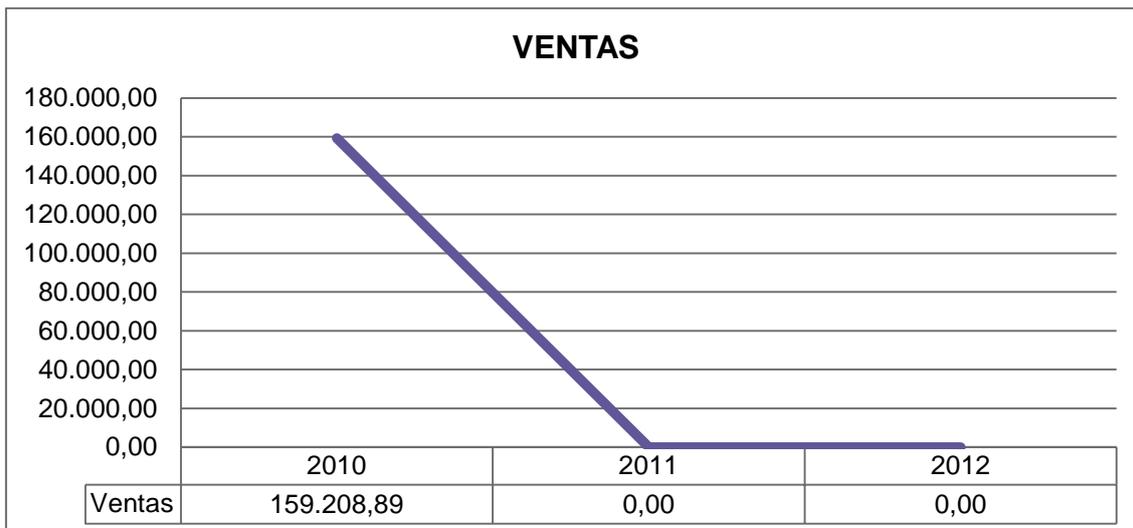


Grafico 4.- Evolución de la cifra de negocios

La partida de variación de existencias parte de un cierto importe de regularización negativo en el año 2010, con pequeñas cantidades de incremento positivas, lo cual manifiestan pequeños incrementos que son irrelevantes a los efectos de nuestro análisis.



Grafico 5.- Variación de existencias.

Asimismo, podemos advertir la evolución de la partida de gastos de Aprovisionamientos, que presenta valores nulos en toda la serie, lo cual reafirma la nula actividad de la concursada durante todo el periodo de análisis.



Grafico 6.- Aprovisionamientos

Idéntico comentario que al de la partida aprovisionamientos podemos trasladarlo a la partida de Gastos de Personal, puesto que declara la concursada que no ha tenido contratado personal a lo largo del periodo 2010-2012.



Grafico 7.- Gastos de personal

No obstante lo anterior, existe algún nivel de gasto en Otros gastos de explotación, aunque su cantidad no tiene especial relevancia en la situación de la mercantil. Existe cantidad que pudiera tener alguna importancia a nivel porcentual en el ejercicio 2011, sin embargo, dado que el volumen de negocio de dicho año es nulo, su razón no nos da información relevante al respecto.

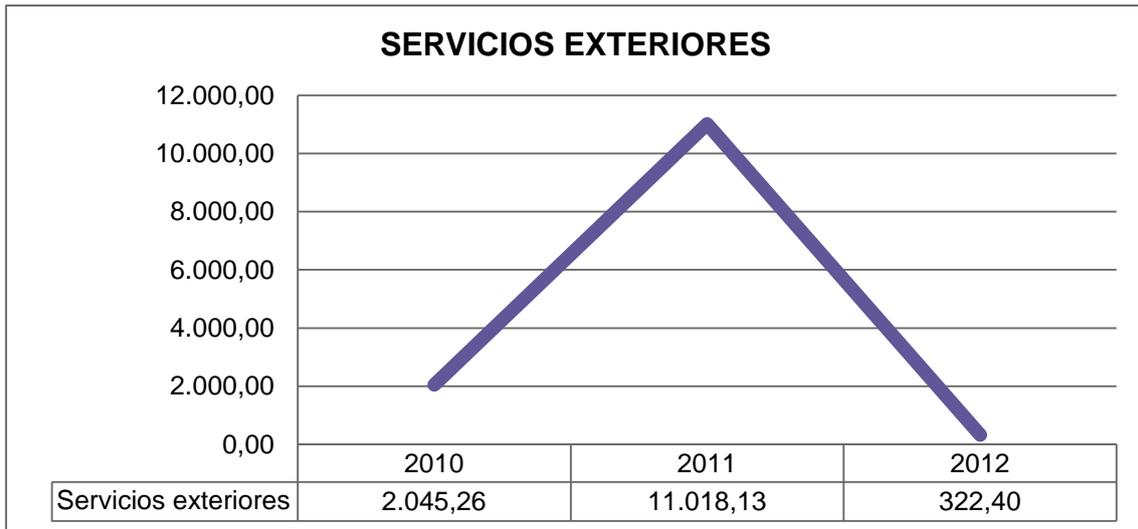


Grafico 8.- Servicios exteriores

Una de las partidas de gasto que no comportan movimiento de efectivo son las Amortizaciones, con niveles nulos en todos los ejercicios, que entra dentro de la más absoluta normalidad, puesto que el único inmovilizado que posee la concursada son terrenos, y la normativa mercantil que regula los criterios contables determina que son los únicos elementos de inmovilizado a los que no les está permitido su amortización.

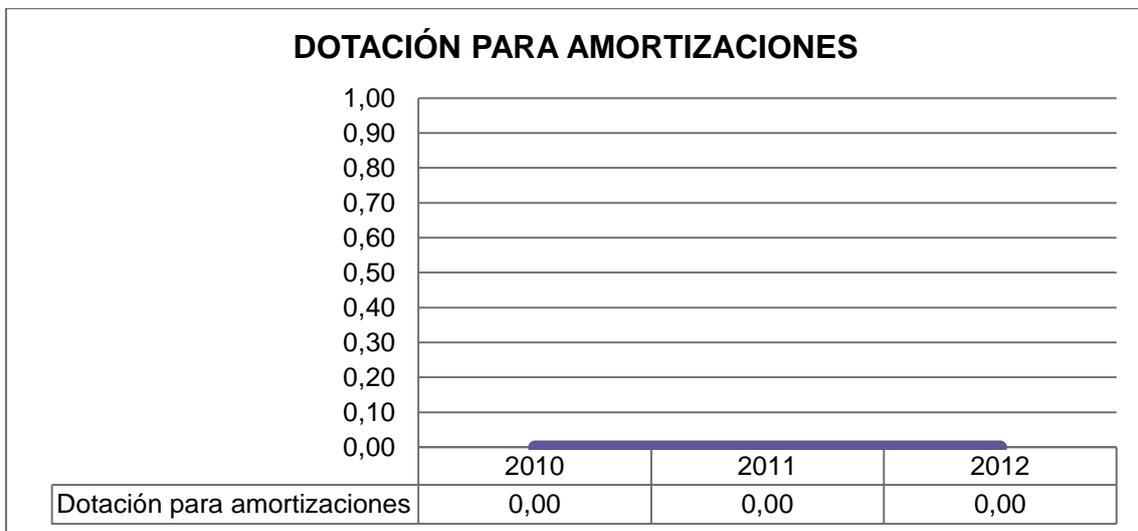


Grafico 9.- Dotación para amortizaciones

También podríamos destacar la partida de gastos financieros, pero los niveles registrados no pueden considerarse significativos y se podría decir que se corresponderían con cantidades usuales que pueden ser cargadas por entidades financieras por cuentas deudoras, en pequeña cuantía.

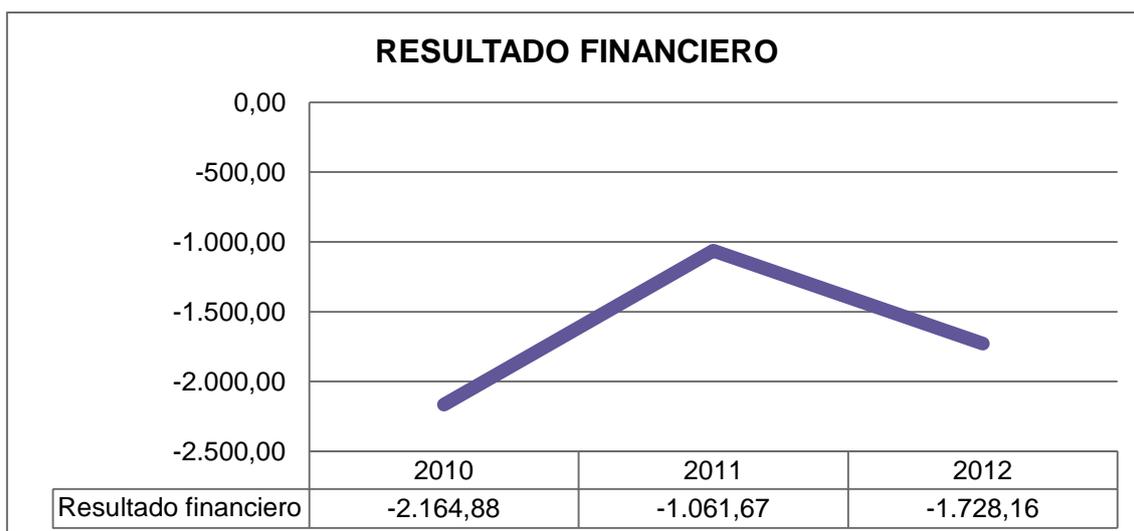


Grafico 10.- Resultado Financiero

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

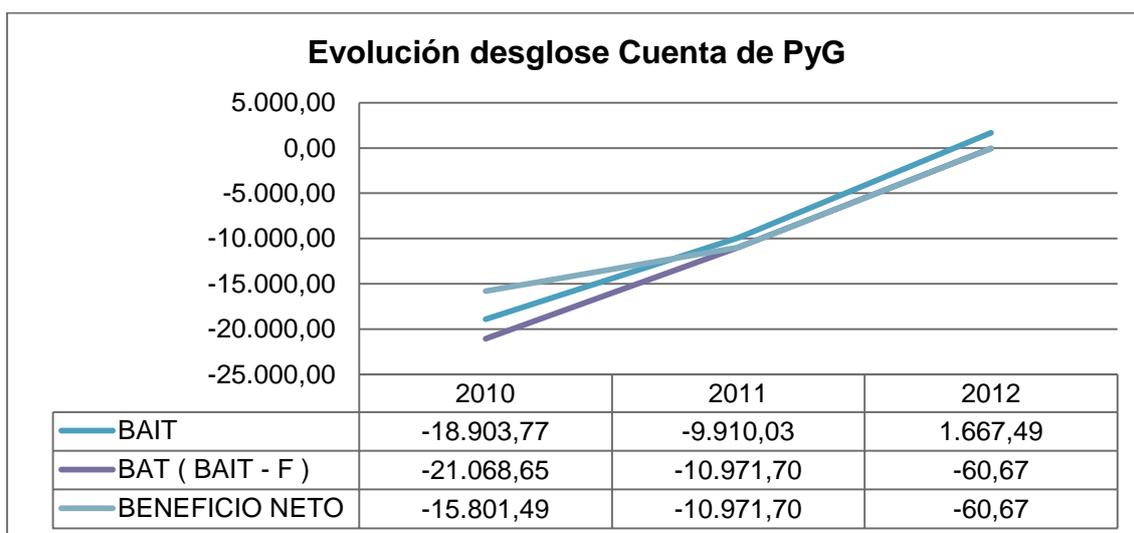


Grafico 11.- Evolución desglose cuenta PyG

En dicho gráfico se puede verificar lo expuesto sobre los datos de resultados de los diferentes ejercicios, los denominados "bottom line". Los BAIT han sido negativos en los dos primeros ejercicios y positivos en el último, todos ellos por unas cantidades tales que, una vez comparadas con el total del Activo, resultan irrelevantes e insuficientes a los efectos de nuestros análisis. Lógicamente, los BAT son incluso menores que los BAIT, puesto que 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 primero de los ejercicios, puesto que la sociedad solo ha estimado en dicho ejercicio contabilizar el crédito a favor de

la compañía por la futura compensación fiscal de las bases imponibles negativas 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 10 años, lo cual habría mejorado las cifras de Resultado del Ejercicio de los demás.

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
A) ACTIVO NO CORRIENTE	15.810,65	15.810,65	15.810,65
I Inmovilizado intangible			
II Inmovilizado material			
III Inversiones inmobiliarias			
IV Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo			
V Inversiones financieras a largo plazo			
VI Activos por impuesto diferido	15.810,65	15.810,65	15.810,65
VII Deudores comerciales no corrientes			
B) ACTIVO CORRIENTE	2.639.416,80	2.640.483,53	2.637.817,07
I Existencias	2.639.393,93	2.640.502,03	2.642.491,92
II Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	0,00	6,81	18,86
III Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo			
IV Inversiones financieras a corto plazo			
V Periodificaciones a corto plazo			
VI Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	22,87	-25,31	-4.693,71
TOTAL ACTIVO (A + B)	2.655.227,45	2.656.294,18	2.653.627,72
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.010	2.011	2.012
A) PATRIMONIO NETO	2.454.314,76	2.443.343,06	2.443.282,39
A- Fondos propios	2.454.314,76	2.443.343,06	2.443.282,39
I Capital	2.500.000,00	2.500.000,00	2.500.000,00
II Prima de emisión			
III Reservas			
IV (Acciones y participaciones en patrimonio propias)			
V Resultados de ejercicios anteriores	-29.883,75	-45.685,24	-56.656,94
VI Otras aportaciones de socios			
VII Resultado del ejercicio	-15.801,49	-10.971,70	-60,67
VII (Dividendo a cuenta)			
A- Ajustes en patrimonio neto			
A- Subvenciones, donaciones y legados recibidos			
B) PASIVO NO CORRIENTE	131.643,00	148.902,94	148.975,66
I Provisiones a largo plazo			
II Deudas a largo plazo	131.643,00	148.902,94	148.975,66
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	69.269,69	64.048,18	61.369,67
I Provisiones a corto plazo			
II Deudas a corto plazo	2.678,51	0,00	0,00
III Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	16.036,12	2.678,51	
IV Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	50.555,06	61.369,67	61.369,67
V Periodificaciones a corto plazo			
VI Deuda con características especiales a corto plazo			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	2.655.227,45	2.656.294,18	2.653.627,72

Tabla 2.- Balance de situación

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

	2010	2011	2012
ACTIVO NO CORRIENTE	15.810,65	15.810,65	15.810,65
ACTIVO CORRIENTE	2.639.416,80	2.640.483,53	2.637.817,07
Existencias	2.639.393,93	2.640.502,03	2.642.491,92
Realizable	0,00	6,81	18,86
Disponible	22,87	-25,31	-4.693,71
TOTAL ACTIVO	2.655.227,45	2.656.294,18	2.653.627,72

Tabla 3.- Masas patrimoniales activo

	2010	2011	2012
PATRIMONIO NETO	2.454.314,76	2.443.343,06	2.443.282,39
PASIVO NO CORRIENTE	131.643,00	148.902,94	148.975,66
PASIVO CORRIENTE	69.269,69	64.048,18	61.369,67
TOTAL PASIVO	2.655.227,45	2.656.294,18	2.653.627,72

Tabla 4.- Masas patrimoniales pasivo

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.

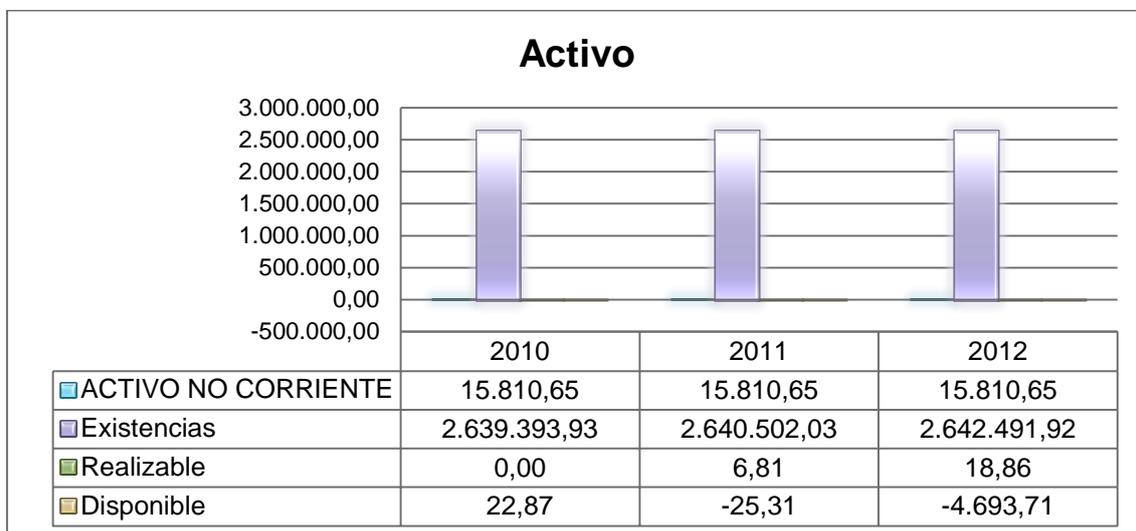


Grafico 12.- Activo

El Activo No Corriente o Activo Fijo, inmovilizado que garantiza la actividad a largo plazo, ha permanecido constante a lo largo de la serie de estudio. La participación del Activo Fijo ha quedado establecida en el 0,60% del Activo total durante todo el periodo, dado que la mercantil apenas mantiene bienes de su propiedad.

Dentro del Activo Corriente, encontramos que las Existencias es la masa patrimonial con la mayor participación en el Activo total, como no podía ser de otra forma en un modelo de empresa de promoción inmobiliaria, en donde las Existencias, fundamentalmente Terrenos y Construcciones (en nuestro caso, terrenos de la Horta Baixa, en Turís), ha de tener todo el peso dentro del Activo de dichas empresas. Las cifras han permanecido casi estables en torno al valor de 2.640.000€ durante todos los ejercicios y su participación ha rondado un casi absoluto 100%.

El Activo Realizable, la segunda partida del Activo más líquida, después del 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 apenas existe en ninguno de los años.

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 son positivos en el primer año pero a un nivel cercano a cero, al año siguiente cambia el signo pero sigue cercano al cero, mientras que el último ejercicio tiene un saldo negativo pero en una cantidad apreciable de más de -4.500€. Su participación es irrelevante con niveles muy cercanos al 0%.

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



Grafico 13.- Evolución del activo

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.

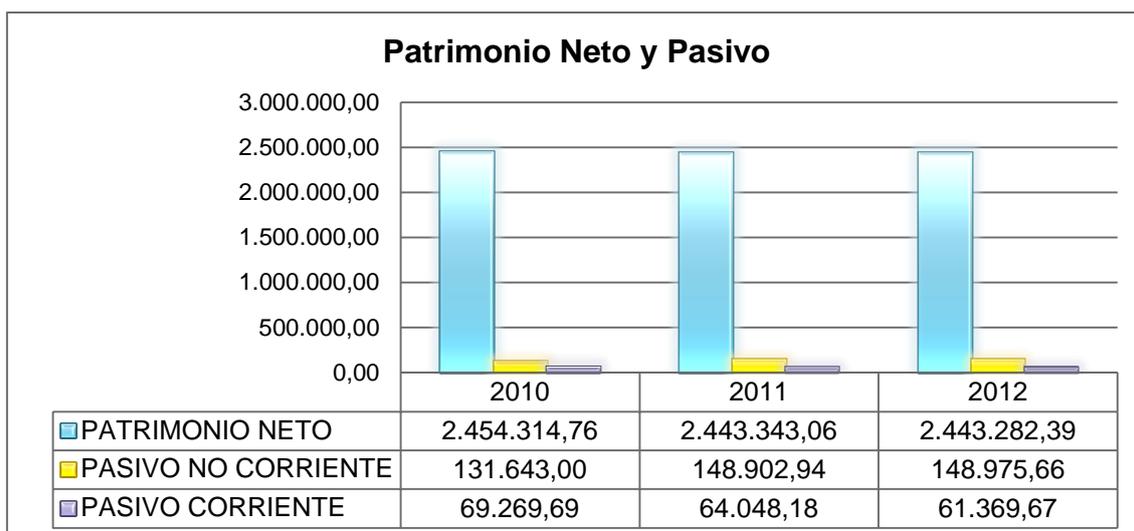


Grafico 14.- Patrimonio neto y pasivo

De dicho gráfico, se puede percibir la absoluta importancia y preponderancia del Patrimonio Neto, debido fundamentalmente a la elevada cifra del Capital Social suscrito, que, aunque va disminuyendo ejercicio tras ejercicio debido a las pérdidas que va generando, lo hace en tan escasa cuantía comparativamente hablando que proporcionalmente no es perceptible. En cuanto a los porcentajes oscilan alrededor del 92% sobre el Pasivo total en todo el periodo de estudio.

El Pasivo No Corriente o Pasivo Fijo presenta una evolución ligeramente ascendente a lo largo del tiempo, comenzando la serie con poco más de 130.000€, subiendo hasta casi 149.000€ en 2011, cantidad que permanece casi invariable en 2012. La participación relativa respecto del Pasivo total va en correlación total con los valores cuantitativos comentados anteriormente, alrededor del 5-5,5%. Este pasivo a largo plazo está constituido exclusivamente por un préstamo que concedió ITRAE DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S.L., sociedad matriz de la concursada que, a su vez, también se encuentra en concurso de acreedores en fase de liquidación.

Al respecto del Pasivo No Corriente o a Corto Plazo, se puede comprobar que apenas si varía a lo largo de la serie, siempre en una banda de 60.000-70.000€. Las proporciones siguen el mismo comportamiento, siempre en torno al 2,5%.

Lo expuesto se puede observar en el siguiente gráfico:



Grafico 15.- Evolución del patrimonio neto y pasivo

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.

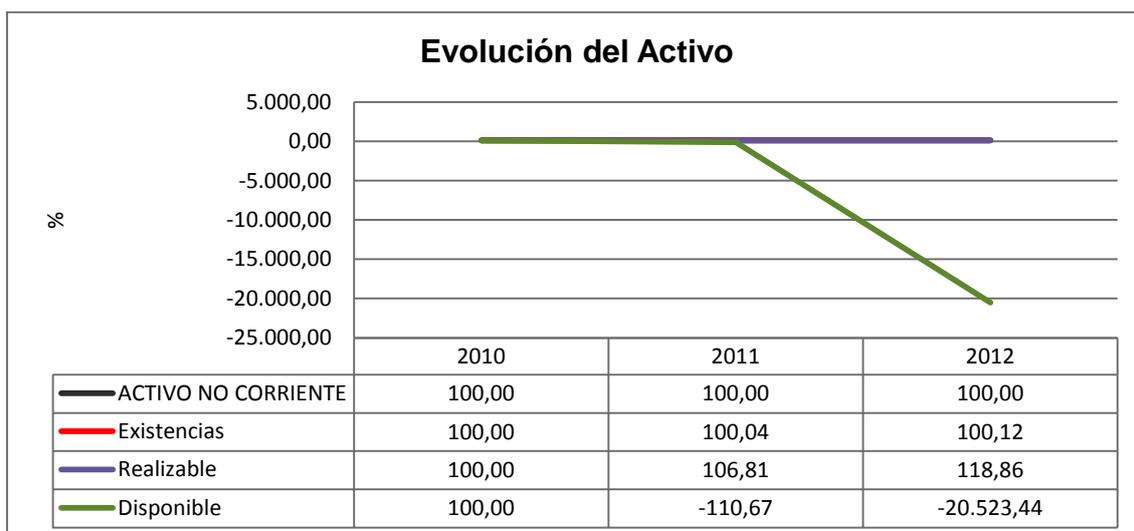


Grafico 16.- Evolución del activo

En el anterior gráfico se puede apreciar el mantenimiento casi absoluto de las masas de Activo No Corriente, Existencias y Realizable y la caída brusca del Disponible de manera porcentual, aunque ya vimos anteriormente que es cuantitativamente irrelevante.

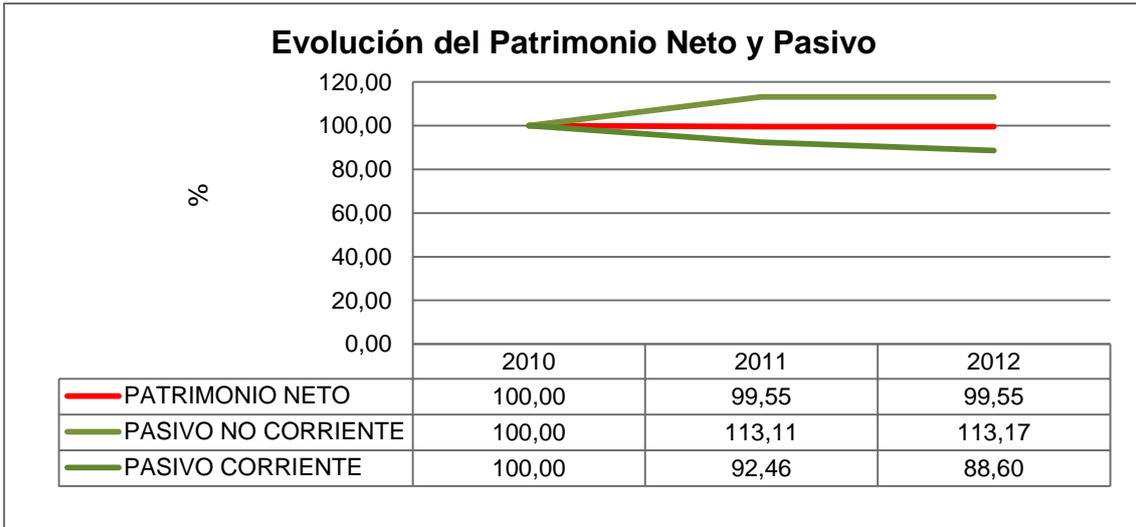


Grafico 17.- Evolución del patrimonio neto y pasivo

De la misma forma podemos advertir la evolución en la participación de los niveles de las diferentes masas patrimoniales del Pasivo. Todas las masas patrimoniales del Pasivo muestran una evolución prácticamente constante a lo largo del periodo de estudio, con pequeñas variaciones porcentuales sobre los niveles del ejercicio 2010.

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 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:

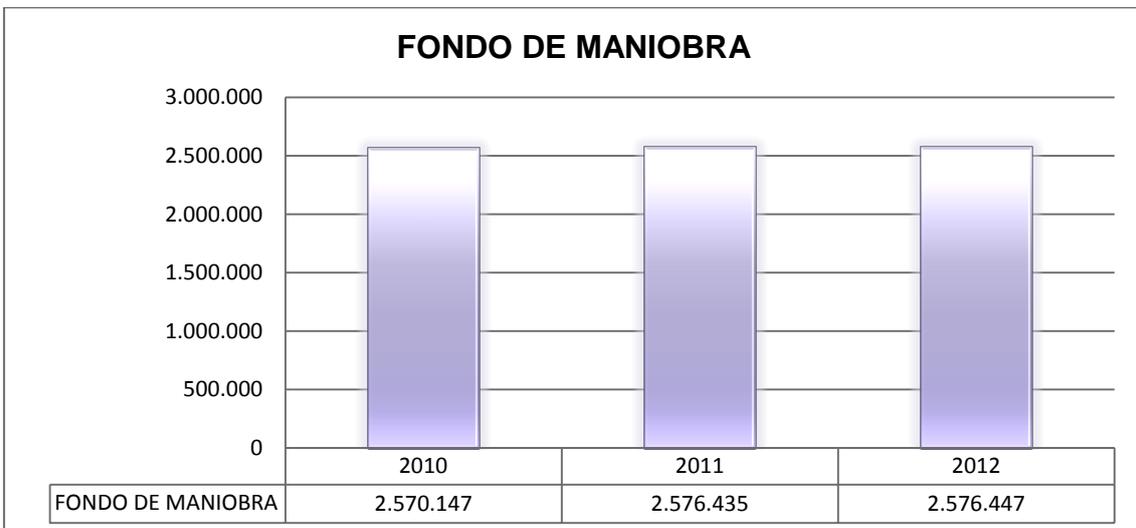


Grafico 18.- Fondo de maniobra

En dicho cuadro se aprecia que las cifras del Fondo de Maniobra o Capital Circulante son permanentemente positivas y muy elevadas, lo cual evidencia claramente una situación en la que los fondos propios más el pasivo a largo plazo financian una parte muy sustancial del activo circulante, con lo que, desde el punto de vista de esta magnitud, podríamos establecer que la situación patrimonial es excelente. Sin embargo, una política financiera saludable nos aconsejaría que dichas fuentes de financiación sostengan parte del circulante, mientras que en el caso que nos ocupa, no solo financia una parte del mismo, sino prácticamente la totalidad, lo cual es síntoma evidente de que son las aportaciones de los socios a su capital las que sostienen la mayoría del circulante que está constituido casi exclusivamente de Existencias. Un hábito financiero saludable propone la financiación una parte del activo mencionado, puesto que de lo contrario, como el caso de la concursada, dichos recursos estarían utilizados ineficientemente.

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

Los ratios financieros más importantes se encuentran reflejados en el siguiente cuadro:

RATIOS	2010	2011	2012
TESORERÍA	0,00	0,00	-0,08
LIQUIDEZ (TEST ACIDO)	38,10	41,23	42,98
PRUEBA DEFENSIVA	0,00	0,00	-0,08
AUTONOMÍA	0,92	0,92	0,92
ENDEUDAMIENTO	0,08	0,08	0,08
ESTABILIDAD	0,01	0,01	0,01
RATIO FONDO DE MANIOBRA	37,10	40,23	41,98

Tabla 5.- Ratios financieros

El ratio de Tesorería muestra la capacidad para atender las obligaciones de pago a corto sin realizar existencias y su valor debe ser mayor que 0,5. Podemos observar que los dos primeros años presenta valores nulos e incluso el último año tiene valores negativos, lo cual muestra la incapacidad de atender sus compromisos de pago a corto plazo.

El ratio de Liquidez o Test ácido refleja la capacidad para hacer frente a las obligaciones a corto basándose en la realización del activo circulante y su valor de referencia es 1,5. Este dato presenta unos índices muy elevados, lo cual nos haría pensar que la situación de liquidez estaría en una situación adecuada, no obstante, si analizamos la composición del Activo circulante que es el numerador de esta razón comprobamos que está formado casi exclusivamente por los terrenos propiedad de la concursada, que resultarán difícilmente realizables.

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 sigue el mismo comportamiento que el correspondiente a Tesorería, insuficiente.

El ratio de Autonomía enseña la autonomía financiera que indica nivel de autofinanciación y debe tener valores superiores a 0,4. Todos los valores de dicho ratio presentan un valor constante e igual a 0,92, reflejando una autonomía financiera fuerte.

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 constantes y iguales a 0,08, lo cual manifiesta una estructura financiera equilibrada desde el punto de vista de la financiación empresarial.

La Estabilidad es un ratio que nos indica el equilibrio de la estructura de financiación del Inmovilizado y debe tener valores inferiores a la unidad. Todos los ejercicios de la serie presentan valores inferiores a la unidad, lo cual refleja una estructura de financiación del Inmovilizado equilibrada.

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

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

En el primer gráfico, se 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.

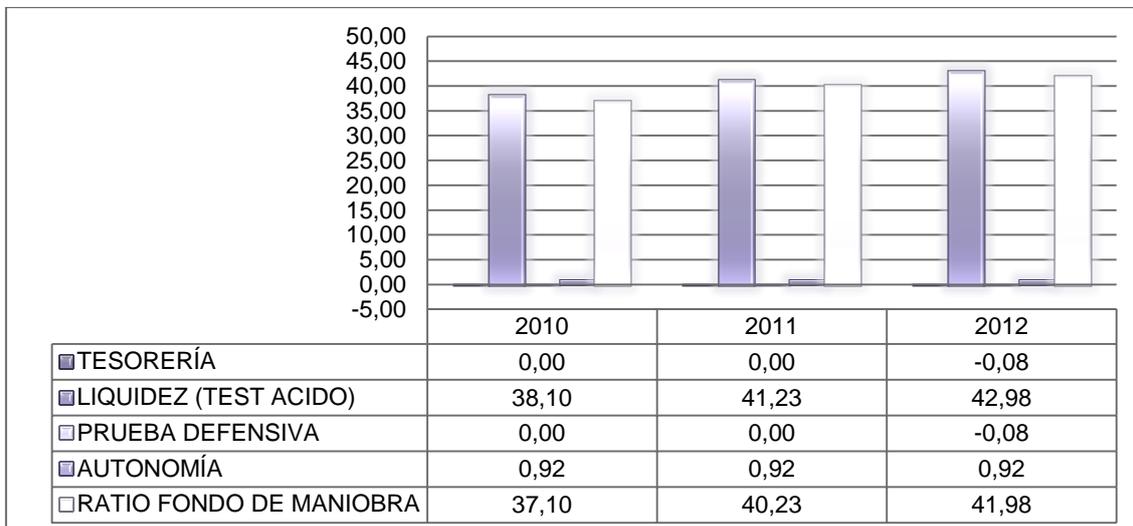


Grafico 19.- Ratios de tesorería, liquidez, prueba defensiva y autonomía

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.

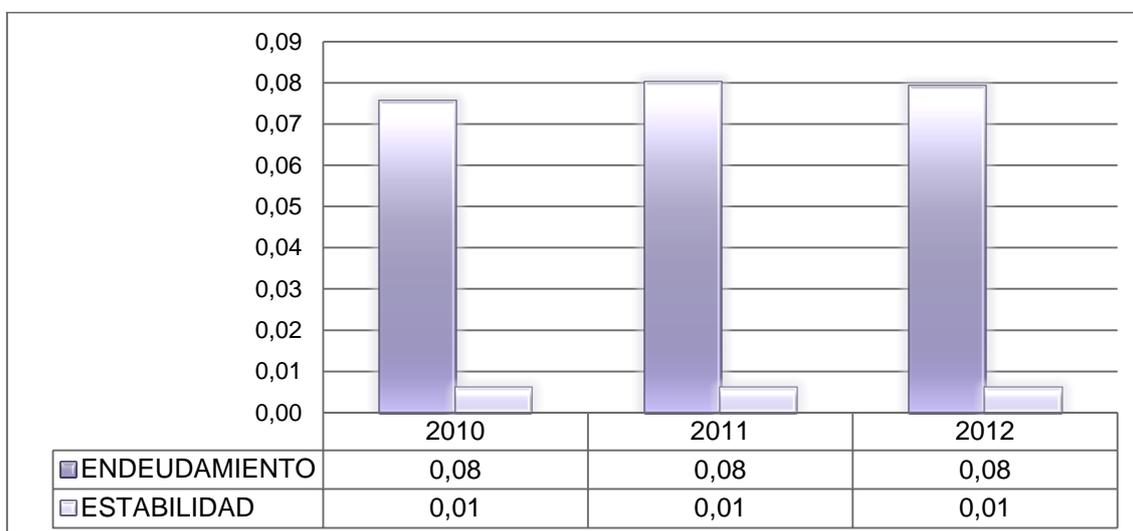


Grafico 20.- Ratios de endeudamiento, estabilidad y ratio fondo de maniobra

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

RATIOS	2.010	2.011	2.012
EXISTENCIAS EN DÍAS DE COMPRA	5.471,65	-869.761,97	-484.704,96
DÍAS DE PAGO A PROVEEDORES	0,00	0,00	0,00
DÍAS DE COBRO A CLIENTES	0,00	0,00	0,00
ROTACIÓN DE TESORERÍA	0,00	0,00	0,00
PRODUCTIVIDAD	0,00	0,00	0,00

Tabla 6.- Ratios operativos de gestión

El ratio Existencias en días de compra indica el número de días que tarda en vaciarse el saldo de inventarios (en este caso, terrenos para edificar). La absoluta desproporción entre el importe de Existencias y los consumos correspondientes muestra unos valores absolutamente fuera de lugar que no dan información relevante, incluso por el valor negativo de los consumos de los ejercicios 2011 y 2012.

La cifra de días de pago a proveedores nos revela el número de días consumidos para pagar las deudas a proveedores. La serie presenta valores nulos debido a la inexistencia de saldo en las cuentas de proveedores.

La cifra de días de cobro a clientes expresan el número medio de días en los que se cobran las facturas a clientes. La serie presenta valores nulos debido a la inexistencia de saldo en las cuentas de clientes.

El ratio de Rotación de tesorería nos muestra los días de compra cubiertos con el saldo disponible. Dicho ratio presenta todos los ejercicios valores nulos, debido a que la cuenta de gastos de de aprovisionamientos en todos los ejercicios es cero.

El ratio de Productividad manifiesta la relación entre el resultado de la gestión y los gastos de personal. La serie de datos muestra datos permanentemente nulos, lo cual se explica por la inexistencia de gastos de personal en todos los ejercicios del periodo de estudio.

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

	2010	2011	2012
FINANCIERA	-0,68%	-0,45%	-0,07%
RECURSOS PROPIOS	-0,64%	-0,45%	0,00%
GLOBAL	-0,60%	-0,41%	0,00%
DEL CAPITAL	-0,63%	-0,44%	0,00%
RENT. VENTAS	-9,93%	0,00%	0,00%
MARGEN SOBRE	-10,59%	0,00%	0,00%

Tabla 7.- Ratios de rentabilidad

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 lo que los recursos de la mercantil no solo no generan rentabilidades sino pérdidas, como hemos visto anteriormente, lo que nos muestra la dificultad de mantener una actividad con rentabilidades negativas, debido a pérdidas muy importantes en dichos ejercicios.

La Rentabilidad de los Recursos Propios (en inglés, ROE o Return On Equity) muestra la rentabilidad de los recursos propios únicamente. Los datos son negativos y el último ejercicio cero. Estos niveles indican pérdidas continuadas en la rentabilidad de los recursos propios.

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

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

La Rentabilidad de las Ventas revela la rentabilidad de las mismas, es decir, el porcentaje que representa el Beneficio Neto sobre las Ventas. Para no ser reiterativos, muestra el mismo comportamiento que las anteriores.

El Margen sobre las Ventas indica el porcentaje sobre el margen bruto que la sociedad obtiene en sus ventas. Dicho ratio presenta valores negativos

en el primer año y nulo en los siguientes. Parecidos comentarios sobre el conjunto de las rentabilidades analizadas anteriormente.

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



Gráfico 21.- Rentabilidad de los capitales

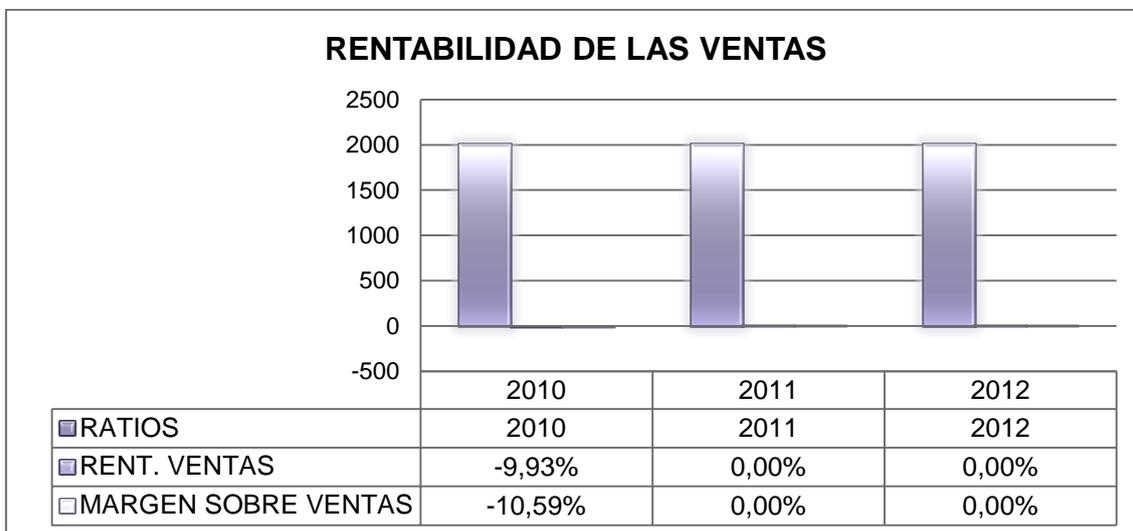


Gráfico 22.- Rentabilidad de las ventas

2.3.- PRINCIPALES CAUSAS DE LA SITUACION ACTUAL DE LA CONCURSADA

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

- Cifra de ventas casi inexistentes.
- Nivel de gastos operativos casi nulos, lo cual, unido al punto anterior, denota una casi total inactividad.
- Activo fijo casi nulo y circulante únicamente formado por Existencias, en forma de terrenos en la localidad de Turís (Valencia).
- Tesorería nula, incluso negativa en el último ejercicio.
- Pasivo formado casi exclusivamente por el Capital Social.
- Fondo de Maniobra excesivamente elevado, síntoma de ineficiencia de los capitales.
- Ratio de Tesorería y Prueba Defensiva nulos e incluso negativos en el año 2012.
- Pérdidas permanentes en todos los ejercicios.
- Rentabilidades negativas.

2.4.- CONCLUSIONES

La ubicación de la concursada en un sector de actividad, el inmobiliario, que es el más castigado por la actual crisis financiera y económica, provoca que sus existencias de producto (en este caso, terrenos en la localidad valenciana de Turís) no encuentre demanda, que, a su vez, genera la incapacidad de hacer líquido su proceso productivo, ya que la falta del desarrollo urbanístico apropiado y necesario, hace imposible su edificación con lo que las posibilidades actuales de obtención de ingresos pasan por la venta de dichos terrenos, los cuales tienen un valor de mercado muy por debajo del valor de adquisición, que hace muy improbable su venta y, aunque se materializara, los resultados serían muy negativos.

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

En particular, la concursada se constituyó exclusivamente, tal como así de detalla en la solicitud del concurso, para el desarrollo urbanístico del Programa de Actuación Integrada del Sector Residencial Horta Baixa del Plan General de Turís, el cual no ha sido desarrollado por la Administración competente tal como se ha expuesto con anterioridad. La decisión de realizar una única finalidad, tomada voluntariamente por la concursada, ha impedido la ejecución de otras actividades constructivas que pudieran ser llevadas a cabo según indica su objeto social, ha conducido a la mercantil a una situación de inactividad, según todos los indicadores analizados.

La carencia de ingresos suficientes, unido a la existencia de un préstamo pendiente de devolución de alta cuantificación económica, que fue concedido por su sociedad matriz ITRAE DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S.L., que se encuentra, a su vez, en fase de liquidación por concurso de acreedores declarado por el Juzgado de lo Mercantil núm. 3 de Valencia, hace imposible la devolución del mismo.

Esta situación ha provocado una falta de liquidez manifiesta por los deficientes y negativos ratios de Tesorería y Prueba Defensiva, así como la misma situación mostrada por el ratio de Rotación de Tesorería.

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

Los fondos propios de la sociedad, materializados en la partida de Patrimonio Neto, son positivos 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.	1.250.000,00 €	1.250.000,00 €	1.250.000,00 €
Patrimonio Neto	2.454.314,76 €	2.443.343,06 €	2.443.282,39 €
Causa de disolución / concurso voluntario	NO	NO	NO

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

Junto con la solicitud de Concurso Voluntario, URBANIZADORA MIRATUR, S.L.U., 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 2005, año de su constitución. Observamos según la solicitud de concurso, que el domicilio social es Calle Miguel Hernández número 2, primer piso, Turis (Valencia), 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 " *La adquisición por cualquier título, administración, gestión, construcción, promoción, explotación en arrendamiento excepto el financiero, o en cualquier otra forma de toda clase de fincas rústicas y urbanas, y, en general, de todo tipo de negocios inmobiliarios, así como el asesoramiento a las operaciones anteriores. La gestión y comercialización de suelo. La elaboración y gerencia de programas de urbanismo. El mantenimiento, conservación, rehabilitación, acondicionamiento, limpieza e higienización de inmuebles, en especial edificios, instalaciones, carreteras y viales, parques y jardines, redes de agua y alcantarillado.*"

La actividad a la que la concursada ha dedicado sus recursos ha sido la compraventa de inmuebles y el desarrollo de programas urbanísticos de transformación jurídica y física del suelo.

2.6.- AUDITORÍA DE CUENTAS

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

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 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 6º”. 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 estados 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.

2.1.- 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. 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, no ha entregado copias de los Libros de Diario, de Mayor o extractos de cuentas auxiliares, pero sí de Balances de los ejercicios 2010, 2011 y 2012. Asimismo, entregó las Cuentas Anuales de los ejercicios 2010, 2011 y 2012.

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.

2.2.- Libro de Diario

La solicitante no ha entregado los Libros de Diario correspondientes a los ejercicios 2010, 2011, 2012 y 2013.

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: 12/07/2013
Ejercicio 2011	Fecha de legalización: 16/07/2012
Ejercicio 2010	Fecha de legalización: no consta

Ejercicio 2009	Fecha de legalización: 19/05/2010
Ejercicio 2008	Fecha de legalización: 20/05/2009
Ejercicio 2007	Fecha de legalización: 11/06/2008
Ejercicio 2006	Fecha de legalización: 25/05/2007
Ejercicio 2005	Fecha de legalización: 26/06/2006

La solicitante ha legalizado fuera de plazo los Libros de Diario, excepto el que corresponde al periodo 2010, que no consta que se haya presentado dentro de plazo legal.

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.

Desde el punto de vista formal, no podemos calificar la llevanza del Libro de ajustada a la normativa vigente.

2.3.- 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 concursada, 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.

2.4.- 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".

2.5.- 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.

2.6.- 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.

URBANIZADORA MIRATUR, S.L.U. 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 €	2.655.227,45 €	2.656.294,18 €	2.653.627,72 €	NO	NO	NO
Cifra Negocio Anual	5.700.000 €	159.208,89 €	0,00 €	0,00 €	NO	NO	NO
Trabajadores	50	0	0	0	NO	NO	NO

3.1.- Cuentas anuales y memoria.

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

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

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

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

Ejercicio 2012:	Fecha depósito: no consta	Fecha cierre: 31/12/2012
Ejercicio 2011:	Fecha depósito: 06/09/2012	Fecha cierre: 31/12/2012
Ejercicio 2010:	Fecha depósito: 07/09/2011	Fecha cierre: 31/12/2011
Ejercicio 2009:	Fecha depósito: 27/08/2010	Fecha cierre: 31/12/2010

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

Las correspondientes al ejercicio 2012 no se han presentado a la fecha de este informe.

3.2.- Informe de auditoría / Informe de gestión

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 últimas cuentas anuales formuladas y depositadas y de las operaciones que por su naturaleza, objeto o cuantía excedan del giro o tráfico ordinario del deudor.

No existe constancia de operaciones que por su naturaleza excedan del giro o tráfico ordinario según el análisis de la Administración Concursal.

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 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 URBANIZADORA MIRATUR, S.L.U. 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 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.

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 Art. 142.1.1ero.

La concursada ha solicitado la apertura de la fase liquidación con su solicitud de concurso al amparo del art. 142.1. de la Ley Concursal.

8. Formulación de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anterior a la presentación del concurso.

La concursada no ha presentado las cuentas anuales del ejercicio 2.012 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 1 de octubre de 2013 administrador concursal de la entidad URBANIZADORA MIRATUR, 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 URBANIZADORA MIRATUR, 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 24 de octubre de 2013, en la que se facilitó a la misma un documento informativo con las normas básicas de actuación a seguir durante la tramitación del concurso, al tiempo que se solventaba cualquier duda o cuestión surgida en relación a la nueva situación de la concursada.

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

3.- 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.- Atendiendo a lo dispuesto en el art. 61.2 de la Ley Concursal, se ha procedido a remitir burofax a Don José Ricardo, Don Ismael y Doña M^a Carmen Iranzo Ibars a fin de comunicarles fehacientemente a los mismos en calidad de vendedores la resolución de los contratos de compraventa a que se ha hecho mención en el punto 1.5 que fueron suscritos con la concursada y que continúan vigentes hoy día, pues existen obligaciones recíprocas que se encuentran pendientes de cumplimiento entre ambas partes, por estimarse dicha resolución conveniente al interés del concurso.

5.- Asimismo, esta administración, mediante escrito presentado el pasado 27 de noviembre y en virtud de lo dispuesto en el art. 74.2 de la Ley concursal, solicitó al Juzgado la concesión de una prórroga de cinco días a constar desde el día 29 de noviembre, fecha en la cual finalizaba el plazo conferido a los acreedores para la comunicación de créditos, a fin de incluir en el mismo todas y cada una de las comunicaciones recibidas en plazo y forma.

6.- Por último, esta administración ha atendido todos y cada uno de los requerimientos efectuados por el Juzgado, en concreto y como dignos de resaltar:

- Se procedió a la presentación del Inventario de bienes y derechos provisional en el plazo de 15 días desde la aceptación del cargo, según lo dispuesto en el art.191.1 de la LC, escrito que a fecha de cierre del presente informe no ha sido proveído.

- En cuanto al correspondiente plan de liquidación de los bienes y derechos de la concursada, esta administración procedió a su presentación dentro del plazo de 15 días conferido mediante Auto dictado el pasado 22 de octubre de 2.013, escrito que a fecha de cierre del presente informe tampoco consta que haya sido proveído.

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

1.- Inventario de la masa activa

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

En base a ello, y dando cumplimiento a lo establecido en 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:

- 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.
- 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 **URBANIZADORA MIRATUR, S.L.U.** son los siguientes:

I.- Fincas rústicas ubicadas en Turís (Valencia), que se detallan a continuación:

Inmueble	Ubicación	Superficie	Datos Registrales	Valor estimado	Cargas y gravámenes
5.865	RUSTICA-TERRENO secano pastos sita en Turís, partida de "Camino de Valencia", en catastro COSTERA BLANCA.	52 áreas 60 centiáreas	TOMO 1023 LIBRO 148 FOLIO 17	383.980,00 €	HIPOTECA a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL, SA respondiendo por 93,188,25 €
7.449	RUSTICA-TERRENO secano, viña y algarrobos sita en partida "Huerta Baja", "Camino de Valencia" o "Fontana e Veneciano" en Catastro COSTERA BLANCA del término municipal de Turís.	1 Hectárea, 77 áreas, 65 centiáreas y 86 cm ²	TOMO 332 LIBRO 47 FOLIO 7	1.296.845,00 €	HIPOTECA a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL, SA respondiendo por 1.995,033,35 € Embargo Hacienda Pública (02-08-11) : 19.549,02 € Embargo Hacienda Pública (05-10-11): 36.501,27 €

3.660	RUSTICA-TERRENO secano, pasto sito en Turis, partida de Cuesta Blanca.	22 áreas y 85 centiáreas	TOMO 1023 LIBRO 148 FOLIO 13	166.805,00 €	HIPOTECA a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL, SA respondiendo por 325.141,09 €
71	RUSTICA-TERRENO secano, pasto sito en Turis, partida de Fuentes de Venancio o Camino de Valencia, en Catastro Costera Blanca.	31 áreas y 17 centiáreas	TOMO 1023 LIBRO 148 FOLIO 24	227.541,00 €	HIPOTECA a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL, SA respondiendo por 443.532,70 € Embargo Hacienda Pública (02-08-11) : 19.549,02 € Embargo Hacienda Pública (05-10-11): 36.501,27 €
72	RUSTICA-TERRENO secano, pastos sita en TURIS, partida de Balsaeta de Venancio en catastro Costera Blanca.	16 áreas y 62 centiáreas	TOMO 1023 LIBRO 148 FOLIO 25	121.326,00 €	HIPOTECA a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL, SA respondiendo por 236.520,26 € Embargo Hacienda Pública (02-08-11) : 19.549,02 € Embargo Hacienda Pública (05-10-11): 36.501,27 €
9.380	RUSTICA-TERRENO huerta naranjos, sita en la partida huerta baja o camino de Valencia, del término municipal de Turis,	4 áreas y 35 centiáreas	TOMO 1051 LIBRO 152 FOLIO 165	31.755,00 €	HIPOTECA a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL, SA respondiendo por 85.915,32 € Embargo Hacienda Pública (02-08-11) : 19.549,02 € Embargo Hacienda Pública (05-10-11): 36.501,27 €
19.867	RUSTICA-TERRENO huerta sito en término municipal de Turis, partida de Huerta Baja.	6 áreas, 86 centiáreas y 1 decímetros cuadrados	TOMO 1047 LIBRO 151 FOLIO 124	50.078,00 €	HIPOTECA a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL, SA respondiendo por 135.896,75 €
20.048	RUSTICA-TERRENO huerta campa sita en la partida Huerta Baja, del término municipal de Turis.	16 áreas, 93 centiáreas y 19 cm2	TOMO 1085 LIBRO 156 FOLIO 37	123.589,00 €	HIPOTECA a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL, SA respondiendo por 501.628,47 € Embargo Hacienda Pública (02-08-11) : 19.549,02 € Embargo Hacienda Pública (05-10-11): 36.501,27 €
6.299	RUSTICA-TERRENO huerta de campa, sita en la partida Huerta Baja, del término municipal de Turis.	14 áreas y 5 centiáreas	TOMO 1047 LIBRO 151 FOLIO 156	102.565,00 €	HIPOTECA a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL, SA respondiendo por 383.143,78 €
TOTAL				2.504.484,00 €¹	

¹ Se ha procedido a excluir de la masa activa de la concursada la finca registral nº 19.164, dado que la misma fue incluida por error entre sus activos tanto por la concursada en su solicitud de concurso como por esta parte en el inventario de bienes y derechos provisional, pues de la información relativa a dicha finca obtenida del Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva se desprende que la titularidad de la misma corresponde a ITRAE DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S.L.

II.- Derechos de crédito

Otros derechos de la concursada URBANIZADORA MIRATUR, S.L. son los pagos anticipados o a cuenta de la compraventa de la finca situada en Turís, número registral 3.497 del Registro de la Propiedad de Chiva 2, Parcela 200 Polígono 27 del Catastro Parcelario de Turis, según contrato privado de fecha 30 de julio de 2008, tal y como informa la concursada. Se detallan a continuación los referidos anticipos:

Bien/Derecho	Descripción	Importe
Derecho de crédito	Anticipo a Maria del Carmen Iranzo Ibars	139.000,00 €
Derecho de crédito	Anticipo a José Ricardo Iranzo Ibars	139.000,00 €
Derecho de crédito	Anticipo a Ismael Iranzo Ibars	139.000,00 €
TOTAL DERECHOS DE CRÉDITO		417.000,00 €

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 de los mismos asciende a **2.957.414,00 €**.

2.- Procedimientos judiciales abiertos y acciones de reintegración

a) Procedimientos judiciales abiertos.

Ver Punto II.1.2.5.- Procedimiento Judiciales y otros. (Pág. 46 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 diremos que por ahora la Administración Concursal no ha detectado ninguna operación que pudiera estar comprendida en estos supuestos.

B.- INVENTARIO DE LA MASA PASIVA

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

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

En función de lo expuesto a continuación detallamos:

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

1.- Créditos contra el deudor que conforman la masa pasiva

Nº DE REF.	ACREEDOR	ORIGEN	SOLICITUD CONCURSO	CONTABILIDAD CONCURSADA	COMUNICADO ACREEDOR	RECONOCIDO ADMINISTRACION CONCURSAL	CLASIFICACIÓN
1	AGENCIA TRIBUTARIA	IMPUESTOS	53.624,33 €	53.624,33 €	57.825,91 €	57.825,91 €	21.349,82 €.- PRIVILEGIADO GENERAL ART.91.4 LC 21.349,82 €.- ORDINARIO ART. 89.3 LC 15.126,27 €.- SUBORDINADO
2	AUREN CONSULTORES MEDITERRÁNEO,S.L	FACTURAS COMERCIALES	1.662,96 €	1.662,96 €		1.662,96 €	ORDINARIO ART. 89.3 LC
3	BANCO SABADELL, S.A.	CUENTA CORRIENTE/ AVAL	26,33 €	7.129,29	140.000,00 €		CONTINGENTE ORDINARIO ART. 87.3 LC
4	BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	GARANTÍA HIPOTECARIA	4.667,38 €				CONTINGENTE PRIVILEGIADO ESPECIAL ²
5	DIPUTACIÓN DE VALENCIA				301,80 €	301,80 €	107,58 €.- PRIVILEGIADO ESPECIAL ART.90.1 LC 58,68 €.- PRIVILEGIADO GENERAL ART.91.4 LC 58,68 €.- ORDINARIO ART. 89.3 LC 76,86 €.- SUBORDINADO
6	HIDRÁULICA AGRÍCOLA Y MEDIOAMBIENTAL, S.L.	FACTURAS COMERCIALES	6.082,38 €	6.082,38 €		6.082,38 €	ORDINARIO ART. 89.3 LC
7	ITRAE DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S.L.	FACTURAS COMERCIALES	148.975,66 €	150.469,40 €		150.469,40 €	SUBORDINADO
8	BBVA	SALDO CUENTA CORRIENTE		26,33 €		26,33 €	ORDINARIO ART. 89.3 LC

2.- Créditos contra la masa vencidos y pendientes de cobro.

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.

² Ver ficha individual del acreedor

3.- Resumen

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

CREDITOS CONTRA EL CONCURSO

CREDITOS CON PRIVILEGIO GENERAL (ART.91.4 LC)	21.349,82 €
CREDITOS ORDINARIOS (ART. 89.3)	36.250,78 €
CREDITOS SUBORDINADOS (ART.92)	165.595,67 €
TOTAL	223.196,27 €

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 dado que la misma interesó la apertura de liquidación.

D.- PLAN DE LIQUIDACIÓN

En cuanto al correspondiente plan de liquidación de los bienes y derechos de la concursada, esta administración procedió a su presentación dentro del plazo de 15 días conferido mediante Auto dictado el pasado 22 de octubre de 2.013, por lo cual en este apartado nos remitimos al contenido del mismo.

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

Como causa originadora de la situación de insolvencia de la concursada se ha de resaltar el hecho de que fue constituida por su entidad matriz, ITRAE DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S.L., con el objeto de la adjudicación y desarrollo urbanístico del Programa de Actuación Integrada del Sector Residencial Horta Baixa del Plan General de Turís.

Como quiera que dicha actuación, por motivos de sobra conocidos y detalladamente expuestos en el cuerpo de este informe, no se pudo llevar a efecto, resulta que la sociedad concursada ha venido careciendo de actividad real en los últimos años, lo que ha desembocado en la solicitud de declaración de concurso y apertura de la fase de liquidación.

La sociedad concursada, como se ha dicho, está únicamente compuesta por la entidad ITRAE DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S.L., que también se encuentra en situación concursal y en liquidación. Resulta cuando menos digno de destacar que ésta (confluyendo en ella el cargo de administrador único de la concursada) utilizase en 2009 el patrimonio de ésta al objeto de prestarlo como garantía por importe de 4.200.000 € frente a una entidad bancaria, de manera que la concursada se convirtió en hipotecante no deudora por dicho importe frente a la entidad bancaria para responder hasta esa suma de un crédito del que dispuso su matriz. Es evidente que si la situación de la concursada ya resultaba difícil, ahora se antoja desesperada, ya que materialmente le resultará imposible levantar la carga hipotecaria que pesa sobre su patrimonio.

La composición del activo de la concursada, que viene constituido principalmente por las fincas adquiridas con el objeto de realizar la promoción urbanística proyectada, denota su absoluta falta de liquidez, que impide realizar cualquier pago a sus particulares acreedores.

Debemos igualmente dejar constancia, que el análisis que hemos efectuado sobre la concursada se basa principalmente en la documentación facilitada por ésta. Desde un punto de vista contable, si bien se nos entregaron las cuentas anuales y un balance de sumas y saldos fechado a octubre de 2.013, no se nos ha hecho entrega del resto de la documentación contable exigida, de manera que nos ha sido posible profundizar en los apuntes que se contienen en dicho balance de una forma más rigurosa.

Para terminar dejar expuesto que dado que el informe se presenta el día en que vence el plazo de un mes 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 comunicado, 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 29 de octubre, 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 2 de Valencia 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

Valencia, a 09 de diciembre de 2013