

PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005, S.L. “EN LIQUIDACIÓN”

CONCURSO ABREVIADO 22/2014



Antonio Caballero Otaolaurruchi

ADMINISTRADOR CONCURSAL

acaballero@articulo27.es

jerez2005@articulo27.es

c/ Balbino Marrón nº 6
Edificio Viapol, Planta 3,
Oficina 14
Sevilla

Tel: 954.29.66.17

Fax: 954.29.67.26

28/03/2014

INDICE

I.- <u>NOTAS INTRODUCTORIAS</u>	5
1.-Introducción.....	6
2.- Objeto y alcance del presente informe.....	7
II.- <u>CONTENIDO DEL INFORME. APARTADO PRIMERO DEL ARTÍCULO 75.1 LC</u>	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.....	15
1.3.- Verificación en el Registro Mercantil.....	16
1.4.- Grupo de empresas.....	22
1.5.- Negocios jurídicos.....	23
1.6.- Procedimientos judiciales y otros.....	33
2.- HISTORIA ECONÓMICA.....	36
2.1.-Análisis de los principales aspectos económicos que destaca la administración concursal.....	36
2.2. Análisis económico y financiero.....	47
2.3.- Principales causas de la situación actual de la concursada.....	65
2.4.-Actividad a la que se ha dedicado durante los tres últimos años. Establecimientos de los que es titular.....	66
2.5.- Auditoría de cuentas.....	67

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).....68

1.- Introducción.....	68
2.- Del estado de la contabilidad de la concursada.....	69
3.- Cuentas Anuales, estados financieros, informes y memoria.....	73
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.	75
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.....	75
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.....	75
7.- Supuesto previsto en el art. 142.1. Primero.....	75
8.- Formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la presentación del concurso.....	76

3.- PRIMERO 3º MEMORIA DE ACTUACIONES Y DECISIONES DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL (art. 75.1.3º LC).....77

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

A. INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA.....	80
B. INVENTARIO DE LA MASA PASIVA.....	106
C. EVALUACION DE LA PROPUESTA DE CONVENIO.....	111
D. PLAN DE LIQUIDACIÓN.....	112

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.....113

ANEXO I. ACTAS DE REUNIONES

ANEXO II. FICHA DE ACREEDORES

ANEXO III. INVENTARIO DE BIENES Y DERECHOS

GRAFICOS Y TABLAS

Gráficos

Gráfico 1.- Estructura del Informe.....	8
Gráfico 2.- Distribución del capital social a la fecha de la constitución.....	12
Gráfico 3.- Distribución del capital social tras las ampliaciones de capital.....	14
Gráfico 4.- Distribución del capital social en la actualidad.....	15
Gráfico 5.- Evolución de la construcción de viviendas según su calificación.....	39
Gráfico 6.- Evolución de las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de viviendas.....	41
Gráfico 7.- Evolución de las hipotecas urbanas registradas. Periodo 2003-2010.....	42
Gráfico 8.- Evolución del número de hipotecas inmobiliarias. Periodo 2005-2013.....	43
Gráfico 9.- Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por m2 de vivienda comprado. Periodo 2003-2012.....	43
Gráfico 10.- Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por m2 de vivienda comprado. Periodo 2004-2012.....	44
Gráfico 11.- Evolución del Índice de Precios de Vivienda. Base 2007. Periodo 2007-2013...	45
Gráfico 12.- Evolución del precio de las viviendas. Periodo 2000-2013.....	45
Gráfico 13.- Evolución del valor de la hipoteca media y número de hipotecas. Periodo 2003-2013.....	46
Gráfico 14.- Evolución del crédito hipotecario, cuota hipotecaria, salario destinado para hipoteca y tipos de interés en los créditos hipotecarios.....	47
Gráfico 15.- Evolución de la cifra de negocio. Periodo 2010-2013.....	49
Gráfico 16.- Evolución de la variación de existencias. Periodo 2010-2013.....	49
Gráfico 17.- Evolución de aprovisionamientos. Periodo 2010-2013.....	50
Gráfico 18.- Evolución de gastos de personal. Periodo 2010-2013.....	50
Gráfico 19.- Evolución de otros gastos de explotación. Periodo 2010-2013.....	51
Gráfico 20.- Evolución de la dotación para amortizaciones. Periodo 2010-2013.....	51
Gráfico 21.- Evolución del resultado financiero. Periodo 2010-2013.....	52
Gráfico 22.- Evolución del desglose de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Periodo 2010-2013.....	53
Gráfico 23.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2010-2013.....	55

Gráfico 24.- Evolución de la participación de las Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2010-2013.....	57
Gráfico 25.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2010-2013.....	57
Gráfico 26.- Evolución de la participación de las Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2010-2013.....	58
Gráfico 27.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Activo en base 2010. Periodo 2010-2013.....	59
Gráfico 28.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Pasivo en base 2010. Periodo 2010-2013.....	59
Gráfico 29.- Evolución del Fondo de Maniobra. Periodo 2010-2013.....	60
Gráfico 30.- Evolución de los Ratios Financieros de crecimiento positivo. Periodo 2010-2013.....	62
Gráfico 31.- Evolución de los Ratios Financieros de crecimiento negativo. Periodo 2010-2013.....	63
Gráfico 32.- Ratios Operativos. Periodo 2010-2013.....	63
Gráfico 33.- Ratios de Rentabilidad. Periodo 2010-2013.....	63
Gráfico 34.- Evolución de los ratios de Rentabilidad de los Capitales. Periodo 2010-2013....	64
Gráfico 35.- Evolución de los Ratios de Rentabilidad de las Ventas. Periodo 2010-2013.....	65

Tablas

Tabla 1.- Cuentas de Pérdidas y Ganancias	48
Tabla 2.- Balances de Situación	54
Tabla 3.- Masas Patrimoniales Activo	55
Tabla 4.- Masas Patrimoniales Pasivo	55
Tabla 5.- Ratios financieros	61
Tabla 6.- Evolución de condiciones de causas de disolución. Periodo 2010-2012.....	66
Tabla 7.- Condiciones para presentación del modelo de CCAA para PYMES. Periodo 2010-2012.....	74

I.- NOTAS INTRODUCTORIAS

INDICE

1.-INTRODUCCIÓN

2.- OBJETO Y ALCANCE DEL PRESENTE INFORME

1.- INTRODUCCION

Mediante escrito de fecha 19 de septiembre de 2.013 la mercantil PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005, S.L. "En Liquidación", procedió a presentar escrito en el Juzgado de lo Mercantil de Cádiz comunicando el inicio de negociaciones al objeto de alcanzar un acuerdo de refinanciación o, en su caso, adhesiones a propuestas anticipadas de convenio de conformidad con lo establecido en el art. 5 bis de la Ley 22/2003 de 9 de julio, Concursal (redacción dada por la ley 38/2011 de 10 de octubre), el cual fue admitido a trámite mediante Decreto dictado el día 29 de octubre de 2.013 dictado por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Cádiz (nº autos 956/2013-Q).

Habiendo resultado infructuosas las negociaciones mantenidas, según hace constar la concursada en su solicitud de concurso, mediante escrito de fecha 18 de diciembre de 2.013, la procuradora de los Tribunales Doña María Fernández Roche, en nombre de la entidad PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005, S.L. "En Liquidación", presentó escrito formulando solicitud de concurso voluntario.

La misma fue turnada al Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Cádiz, registrada con número de autos 22/2014, el cual, en fecha 28 de enero de 2.014 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 Don Antonio Caballero Otaolauruchi.
- 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.

El día 27 de febrero de 2.014 fue presentado por quien suscribe escrito solicitando una prórroga de cinco días para la presentación del presente informe a contar desde el día 22 de marzo de 2.014, 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, accediéndose a lo solicitado mediante Auto dictado el pasado 4 de marzo.

El pasado 22 de febrero de 2.014 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.

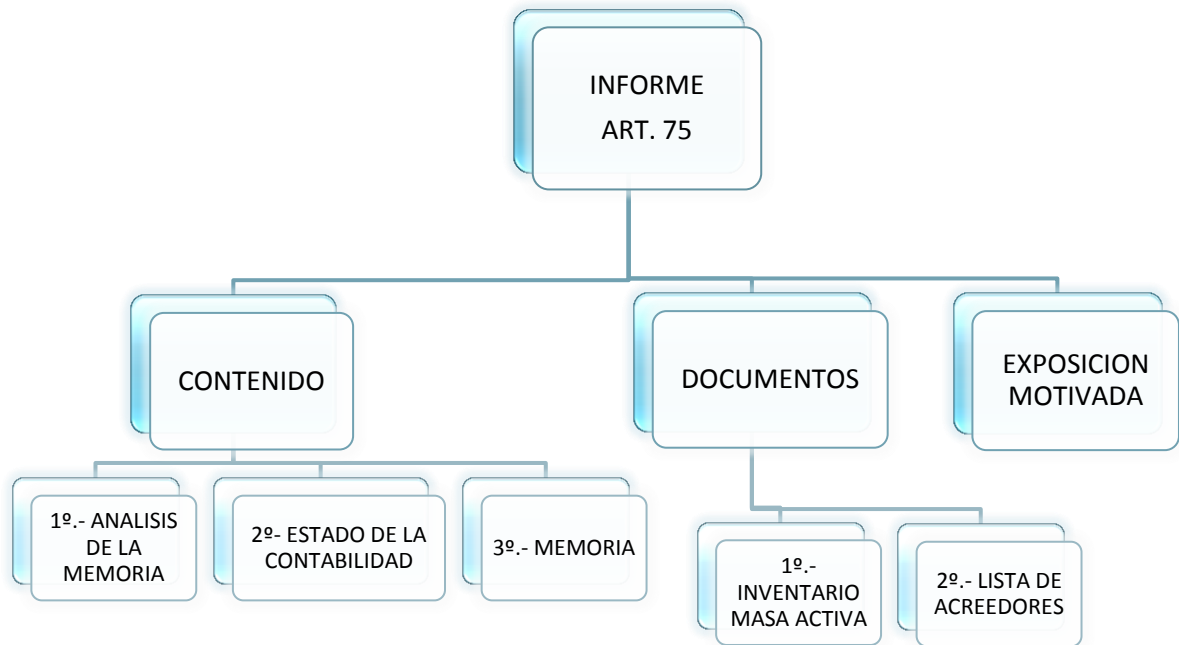
c).- Evaluación, en su caso, de la propuesta anticipada de convenio efectuada por la deudora.

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 2013 y en lo que ha transcurrido de 2014.

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, PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005, S.L., presentó, como documento nº 8, Certificación Literal emitida por el Registro Mercantil de Cádiz 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 30 de diciembre del año 2.004 ante el Notario Oscar Alberto Fernández Ayala, con el número 6.992 de su protocolo, se constituyó la entidad PROMOCIONES Y EDIFICACIONES JEREZ 2005, S.L., con nacionalidad española, provista de C.I.F. B-11.833.019 e inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, al tomo 1.723 folio 47, CA-28955.

En la referida información mercantil, se recoge:

a.- Objeto social (artículo 2º Estatutos Sociales):

El objeto social de la concursada se encuentra formado por *"La adquisición y enajenación de fincas rústicas y urbanas y derechos reales, personales o de cualquier otra índole sobre las mismas, su parcelación, urbanización construcción, promoción administrativa, tasación y explotación directa o indirecta incluso la forma de arrendamiento"*.

Asimismo, seguidamente se hacía constar que: *"Se excluyen del objeto aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no sean cumplidos por esta sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna de las actividades comprendidas en el objeto social título profesional o autorización administrativa o la inscripción en registros públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de personas que ostenten la titulación requerida y, en su caso no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.- Tales actividades podrán ser realizadas por la Sociedad, total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de objeto análogo o indirecto"*.

b.- Domicilio social (artículo 5º Estatutos Sociales):

"El domicilio social radica en Jerez de la Frontera, Ctra. Madrid-Cádiz, Km 642".

c.- Capital social (artículo 6º Estatutos Sociales)

El capital social fue fijado en 3.500,00 €, representado por 3.500 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la número 1 a la número 3.500, ambas inclusive.

Según se refleja en la cláusula segunda de la escritura pública de constitución de la sociedad, el capital social fue totalmente suscrito y desembolsado de la siguiente manera:

- **Don Andrés Briosso Berraquero**, suscribió 1.575 participaciones sociales, las numeradas de la 1 a la 1.575 ambas inclusive, por un valor global de 1.575,00 €, pasando a ostentar un 45 % del capital social.
- **Doña María de la Luz Mata de la Calle**, suscribe 1.575 participaciones sociales, de la número 1.576 a la 3.150, ambas inclusive, por un valor global de 1.575,00 €, pasando a ostentar un 45 % del capital social.
- **Doña María Beatriz Briosso Vázquez**, suscribe 350 participaciones sociales, las numeradas de la 3.151 a la 3.500, ambas inclusive, por un valor total nominal de 350,00 €, pasando a ostentar un 10% del capital social.

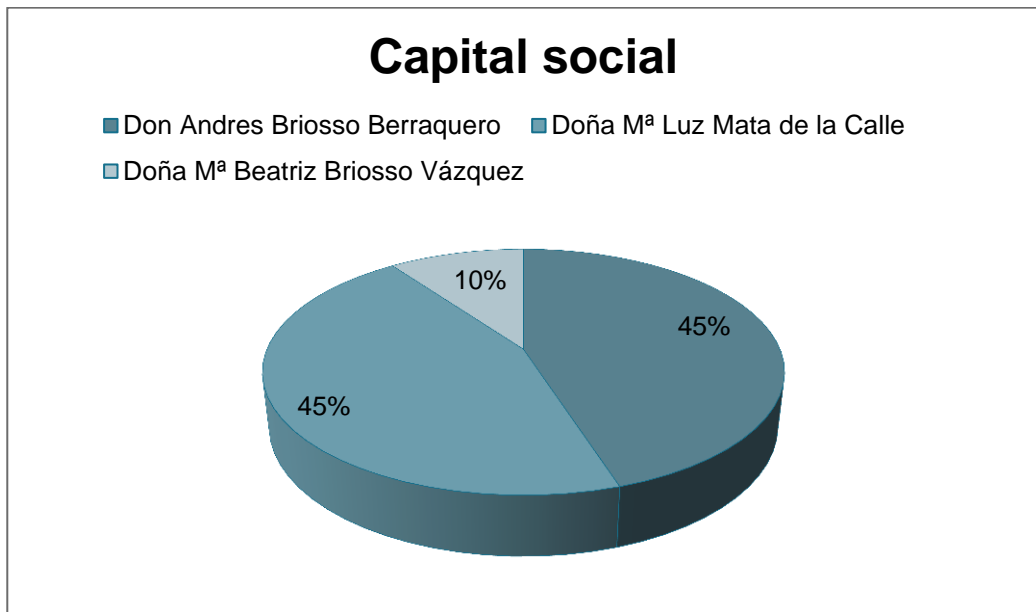


Gráfico 2.- Distribución del capital social a la fecha de constitución.

d.- Órgano de Administración

En la escritura fundacional se nombró como administradora única de la entidad a Doña María de la Luz Mata de la Calle por plazo indefinido.

B.- Modificaciones

a.- Capital Social, de la diferente documentación referente a la entidad PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005, S.L. a la que esta administración ha tenido acceso, se desprenden las siguientes modificaciones que en relación al capital social se producen a lo largo de la historia de la concursada:

- Mediante escritura pública otorgada el día 8 de junio de 2.005 ante el Notario Don Oscar Alberto Fernández Ayala, bajo el nº 2.777 de su protocolo, se acordó ampliar el capital de la sociedad en 200.000,00 €, mediante la creación y puesta en circulación de 200.000 participaciones sociales, numeradas de la 3.501 a la 203.500 ambas inclusive, de un euro de valor nominal cada una de ellas, quedando fijado a partir de ese momento el capital social en **DOSCIENTOS TRES MIL QUINIENTOS EUROS (203.500,00 €)** repartido en 203.500 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

Dichas participaciones sociales fueron íntegramente suscritas por sus socios fundadores de la siguiente manera:

- **Don Andrés Briosso Berraquero**, suscribió 120.000 participaciones sociales, las numeradas de la 3501 a la 123.500 ambas inclusive, por su valor global de 120.000,00 €, pasando a ostentar un 59 % del capital social.
 - **Doña María de la Luz Mata de la Calle**, suscribe 80.000 participaciones sociales, de la número 123.501 a la 203.500, ambas inclusive, por un valor global de 80.000,00 €, pasando a ostentar un 40 % del capital social.
- Mediante escritura pública otorgada el día 21 de junio de 2.013 ante el Notario Don Oscar Alberto Fernández Ayala, bajo el nº 1.740 de su protocolo, se formalizó escritura de compraventa de participaciones sociales mediante la cual Doña María Beatriz Briosso Vázquez vendió a Don Andrés Briosso Berraquero 350 participaciones sociales de la concursada por su valor nominal de 350,00 €.

- Mediante escritura pública otorgada el día 12 de noviembre de 2.013 ante el Notario Don Oscar Alberto Fernández Ayala, bajo el nº 1.777 de su protocolo, se subsanó la anterior escritura de compraventa de participaciones sociales en el sentido de hacer constar que Doña María Beatriz Brioso Vázquez vendió a Doña María Luz Mata de la Calle 350 participaciones sociales de la concursada por su valor nominal de 350,00 €.

Tras las referidas modificaciones, el capital social de la concursada queda según se recoge en el siguiente gráfico:

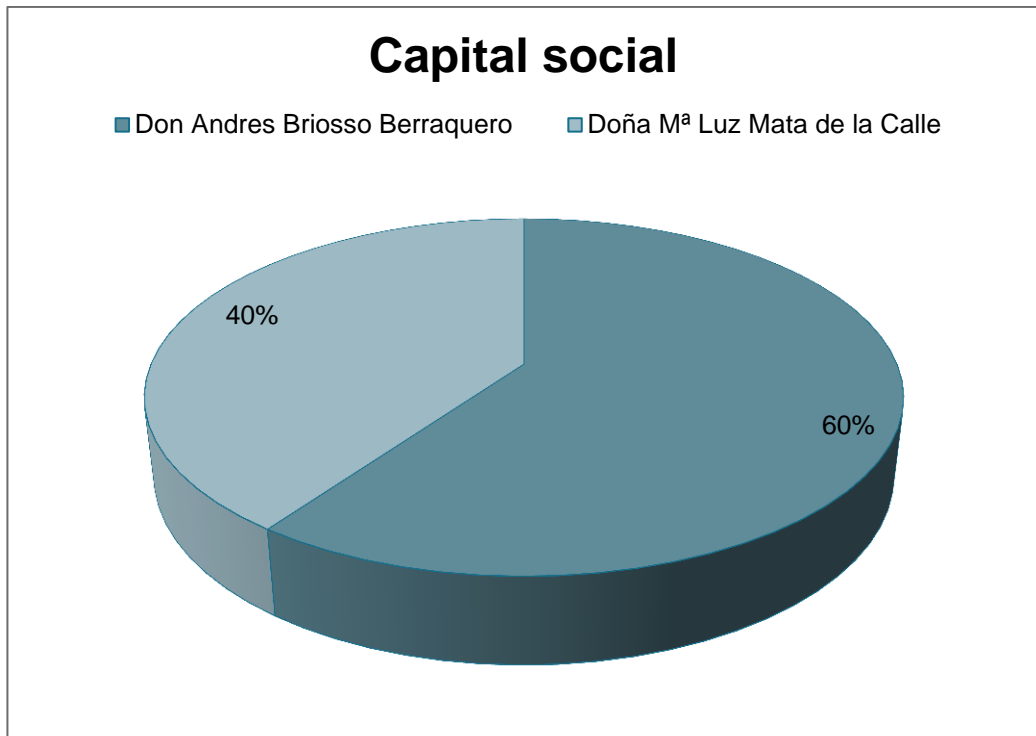


Gráfico 3.- Distribución del capital social tras las ampliaciones de capital.

b.- Disolución

- Mediante escritura pública de fecha 12 de noviembre de 2.013 otorgada ante el Notario Don Ricardo Molina Aranda, bajo el nº 1.797 de su protocolo, fue formalizado el acuerdo social alcanzado en Junta General Universal de 7 de noviembre de 2.013 consistente en la disolución de la sociedad así como la aprobación de la presentación de solicitud de concurso de acreedores, acordándose el nombramiento de Doña María Luz Mata de la Calle como la liquidadora única de PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005, S.L.

c.- Apoderamientos

- Mediante escritura formalizada el día 30 de diciembre de 2.004 otorgada ante el Notario D. Oscar Alberto Fernández Ayala, bajo el nº 6.993 de su protocolo, la administradora única de la entidad otorgó poder a favor de D. Andrés Briosso Berraquero.

1.2.- CIRCUNSTANCIAS ACTUALES

a.- Capital Social

El capital social de la concursada se encuentra fijado en 203.500,00 € y representado por 203.500 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la número 1 a la número 203.500, ambas inclusive.

b.- Actuales socios de la sociedad

Tras las diversas modificaciones que se han producido desde la constitución de la concursada, la composición social de PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005, S.L. ha quedado según se recoge en el siguiente gráfico:

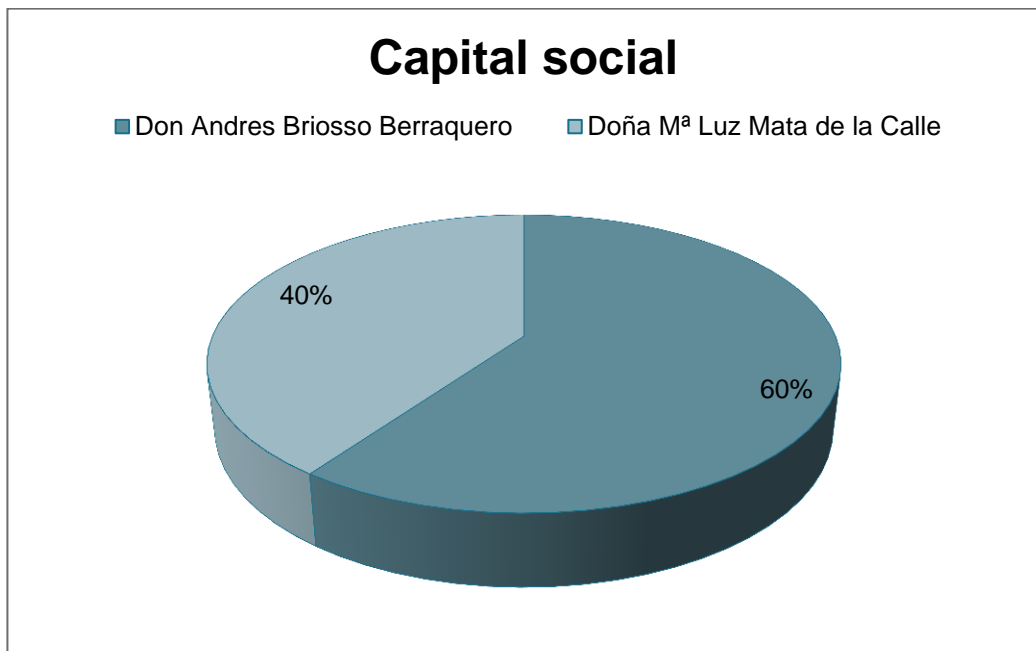


Gráfico 4.- Distribución del capital social en la actualidad.

c.- Actual Órgano de Administración

A consecuencia de la disolución de la entidad formalizada mediante escritura pública de fecha 12 de noviembre de 2.013, la concursada está regida y administrada por una liquidadora única, Doña María Luz Mata de la Calle.

d.- Objeto Social

El objeto social de la concursada no ha sufrido modificaciones desde su constitución, encontrándose formado por *"La adquisición y enajenación de fincas rústicas y urbanas y derechos reales, personales o de cualquier otra índole sobre las mismas, su parcelación, urbanización construcción, promoción administrativa, tasación y explotación directa o indirecta incluso la forma de arrendamiento"*.

e.- Domicilio Social

Dado que el domicilio social no ha sufrido modificaciones desde la constitución de la sociedad, el mismo se encuentra situado en Jerez de la Frontera, Ctra. Madrid-Cádiz, Km 642.

f.- Disolución

Mediante escritura pública de fecha 12 de noviembre de 2.013 otorgada ante el Notario Don Ricardo Molina Aranda, bajo el nº 1.797 de su protocolo, fue formalizado el acuerdo social alcanzado en Junta General Universal de 7 de noviembre de 2.013 consistente en la disolución de la sociedad, haciendo constar desde entonces la concursada en su denominación social *"En liquidación"*.

g.- Declaración de concurso

En fecha 28 de enero de 2.014 se declaró en concurso voluntario abreviado a la entidad PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005, S.L. "EN LIQUIDACIÓN" acordándose inscribir tal circunstancia en el Registro Mercantil.

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 certificación mercantil adjuntada a la solicitud de concurso, transcribimos nota obtenida de AXESOR, evitando de esta forma solicitar nueva certificación al Registro Mercantil que supondría gastos para el concurso.

1. Datos identificativos

Denominación Social: PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005 SL EN LIQUIDACION

NIF: B11833019

Easy Number: 00003499069483

Forma jurídica: SOCIEDAD LIMITADA

Fecha de Constitución: 30/12/2004

Datos Registrales: Registro CADIZ. Sección 8. Hoja 28955.

Última Publicación BORME: 10/12/2013 (Disolución. Voluntaria)

Capital suscrito: 203.500,00 €

Capital desembolsado: 203.500,00 €

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

Observaciones: El estado de esta sociedad ha sido obtenido a partir de Incidencias Judiciales.

Localización

Domicilio Social: CRTA. MADRID-CADIZ N IV, KM 642.

Domicilio Comercial: CRTA. MADRID-CADIZ N IV, KM 642. , 11407 JEREZ DE LA FRONTERA (CADIZ)

[Ver en mapa](#)

Actividad: Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia

CNAE: 6810 - Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia

CNAE declarado (BALANCE): 4110 - Promoción inmobiliaria

Objeto social: LA ADQUISICION Y ENAJENACION DE FINCAS RUSTICAS Y URBANAS Y DERECHOS REALES, PERSONALES O DE CUALQUIER INDOLE SOBRE LAS MISMAS, SU PARCELACION, URBANIZACION, CONSTRUCCION, PROMOCION, ADMINISTRATIVA, TASACION Y EXPLOTACION DIRECTA O INDIRECTA, INCLUSO BAJO LA FORMA DE ARRENDAMIENTO

Fecha de publicación: 25/01/2005

Resumen cronológico de Actos Mercantiles

MR Muy Relevante **R** Relevante

Entre paréntesis le indicamos el número de actos publicados

2013

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

[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2012)

[Disolución](#) (1) **MR**

[Nombramientos / Reecciones](#) (1)

2010

[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2009)

2005

[Ampliación de Capital](#) (1) **MR**

[Constitución](#) (1)

[Nombramientos / Reecciones](#) (2)

Evolución del capital social

2012

[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2011)

2011

[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2010)

2009

[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2008)

2008

[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2007)



2. Órganos Sociales

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

Órganos Sociales Activos - Total: 1

Cargo Publicado	Nombre Órgano Social	Versiones publicadas	Fecha Acto	Cargos totales
LIQUIDADOR:	MARIA LUZ MATA CALLE	2	28/11/2013	1
Versiones publicadas:				
MATA DE LA CALLE MARIA DE LA LUZ, MATA DE LA CALLE MARIA LUZ.				

Órganos Sociales Históricos - Total: 2

Nombre Órgano Social	Versiones publicadas	Cargo Publicado	Fecha Baja	Cargos totales
ANDRES BRIOSSO BERRAQUERO	1	APODERADO	28/11/2013	1
Versiones publicadas:				
BRIOSSO BERRAQUERO ANDRES.				
MARIA LUZ MATA CALLE	2	ADMINISTRADOR UNICO	28/11/2013	2
Versiones publicadas:				
MATA DE LA CALLE MARIA DE LA LUZ, MATA DE LA CALLE MARIA LUZ.				

3. Lista de Referencias en el Registro Mercantil

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

MR Muy Relevante **R** Relevante

Ejercicio 2013

Fecha: 28/11/2013

Sección: Actos inscritos

Publicado por: PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005 SL EN LIQUIDACION

Datos Registrales: Inscrita el 28/11/2013. Tomo: 1723 , Folio: 49, Sección: 8, Hoja: 28955 , Inscripción: 4

Datos Publicación: Publicada el 10/12/2013 en CADIZ. Boletín: 235, Referencia: 526243

MR DISOLUCIÓN. VOLUNTARIA

CESES/DIMISIONES

ADMINISTRADOR UNICO: [MARIA LUZ MATA CALLE](#) (Publicado como MATA DE LA CALLE MARIA DE LA LUZ)

NOMBRAMIENTOS

LIQUIDADOR: [MARIA LUZ MATA CALLE](#) (Publicado como MATA DE LA CALLE MARIA LUZ)

Fecha: 19/09/2013

Publicado por: PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005 SL EN LIQUIDACION

Depósito de cuentas anuales

Año de depósito: 2.013

Año de ejercicio: 2.012

Mes de depósito: Septiembre

Ejercicio 2012

Fecha: 16/08/2012

Publicado por: PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005 SL EN LIQUIDACION

Depósito de cuentas anuales

Año de depósito: 2.012

Año de ejercicio: 2.011

Mes de depósito: Agosto

Ejercicio 2011

Fecha: 11/10/2011

Sección: Otros actos publicados

Publicado por: PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005 SL

Datos Publicación: Publicada el 11/10/2011 en CADIZ. Boletín: 194, Referencia: 776906

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

Año de ejercicio: 2.010

Año de depósito: 2.011

Mes de depósito: Septiembre

Ejercicio 2010

Fecha: 21/09/2010

Sección: Otros actos publicados

Publicado por: PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005 SL

Datos Publicación: Publicada el 21/09/2010 en CADIZ. Boletín: 182, Referencia: 623946

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

Año de ejercicio: 2.009

Año de depósito: 2.010

Mes de depósito: Septiembre

Ejercicio 2009

Fecha: 09/12/2009

Sección: Otros actos publicados

Publicado por: PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005 SL

Datos Publicación: Publicada el 09/12/2009 en CADIZ. Boletín: 234, Referencia: 985154

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

Año de ejercicio: 2.008

Año de depósito: 2.009

Mes de depósito: Noviembre

Ejercicio 2008

Fecha: 27/10/2008

Sección: Otros actos publicados

Publicado por: PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005 SL

Datos Publicación: Publicada el 27/10/2008 en CADIZ. Boletín: 205, Referencia: 955189

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

Año de ejercicio: 2.007

Año de depósito: 2.008

Mes de depósito: Octubre

Ejercicio 2005

Fecha: 07/07/2005

Sección: Actos inscritos

Publicado por: PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005 SL

Datos Registrales: Inscrita el 07/07/2005. Tomo: 1723 , Folio: 49, Sección: 8, Hoja: 28955 , Inscripción: 3

Datos Publicación: Publicada el 20/07/2005 en CADIZ. Boletín: 138, Referencia: 326104

MR AMPLIACIÓN DE CAPITAL

Suscrito en la ampliación: 200.000 EUROS

Desembolsado en la ampliación: 200.000 EUROS

Resultante suscrito: 203.500 EUROS

Resultante desembolsado: 203.500 EUROS

Fecha: 25/01/2005

Sección: Actos inscritos

Publicado por: PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005 SL

Datos Registrales: Inscrita el 25/01/2005. Tomo: 1723 , Folio: 48, Sección: 8, Hoja: 28955 , Inscripción: 2

Datos Publicación: Publicada el 07/02/2005 en CADIZ. Boletín: 25, Referencia: 53478

NOMBRAMIENTOS

APODERADO: [ANDRES BRIOSSO BERRAQUERO](#) (Publicado como BRIOSSO BERRAQUERO ANDRES)

Fecha: 25/01/2005

Sección: Actos inscritos

Publicado por: PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005 SL

Datos Registrales: Inscrita el 25/01/2005. Tomo: 1723 , Folio: 47, Sección: 8, Hoja: 28955 , Inscripción: 1

Datos Publicación: Publicada el 09/02/2005 en CADIZ. Boletín: 27, Referencia: 59336

CONSTITUCIÓN

Comienzo de operaciones: 30/12/2004

Duración: INDEF

Objeto social: LA ADQUISICION Y ENAJENACION DE FINCAS RUSTICAS Y URBANAS Y DERECHOS REALES, PERSONALES O DE CUALQUIER INDOLE SOBRE LAS MISMAS, SU PARCELACION, URBANIZACION, CONSTRUCCION, PROMOCION, ADMINISTRATIVA, TASACION Y EXPLOTACION DIRECTA O INDIRECTA, INCLUSO BAJO LA FORMA DE ARRENDAMIENTO

Domicilio: CRTA. MADRID-CADIZ N IV, KM 642. (JEREZ DE LA FRONTERA)

Capital Suscrito: 3.500 EUROS

Capital desembolsado: 3.500 EUROS

NOMBRAMIENTOS

ADMINISTRADOR UNICO: [MARIA LUZ MATA CALLE](#) (Publicado como MATA DE LA CALLE MARIA DE LA LUZ)

4. Depósitos de cuentas

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

Ejercicios presentados

Ejercicio	Tipo de cuentas anuales	Modelo	Mes y año	Fecha de cierre
2012	Individuales	Abreviado07	Septiembre 2013	31/12/2012
2011	Individuales	Abreviado07	Agosto 2012	31/12/2011
2010	Individuales		Septiembre 2011	
2009	Individuales		Septiembre 2010	
2008	Individuales	Abreviado07	Noviembre 2009	31/12/2008
2007	Individuales		Octubre 2008	

1.4.- GRUPO DE EMPRESAS

De acuerdo con el Código de Comercio, artículos 42 a 49, existe un grupo de empresas cuando varias sociedades constituyen una unidad de decisión. Entre otros supuestos, se presume que existe unidad de decisión cuando, por cualquier medio, una o varias sociedades se hallan bajo una dirección única. A este respecto, entendemos que PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005, S.L. "En liquidación" no forma parte en sentido estricto de ningún grupo de sociedades.

Por otro lado, esta administración concursal ha podido constatar que la socia única y administradora única de la concursada, Doña María Luz Mata de la Calle, no ostenta cargos de representación en ninguna otra entidad:

REGISTRO MERCANTIL DE CADIZ


MATA DE LA CALLE MARIA LUZ (Administrador-Cargo)

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

LISTADO DE SOCIEDADES EN LAS QUE FIGURA EL REPRESENTANTE SOCIAL

Sociedades: 1 - 1

Total Sociedades: 1

	DENOMINACIÓN SOCIAL	CIF
	PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005 SL EN LIQUIDACION	B11833019

Asimismo, se ha comprobado que el socio mayoritario de la concursada, Don Andrés Brioso Berraquero, si ostenta en la actualidad cargos de representación en otras entidades.

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

REGISTRO MERCANTIL DE CADIZ


BRIOSO BERRAQUERO ANDRES (Administrador-Cargo)

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

LISTADO DE SOCIEDADES EN LAS QUE FIGURA EL REPRESENTANTE SOCIAL

Sociedades: 1 - 1

Total Sociedades: 1

	DENOMINACIÓN SOCIAL	CIF
	CM BRIOSO SA	A11625779

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

REGISTRO MERCANTIL

PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005, 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:

- Préstamos hipotecarios
- Contrato mercantil de afianzamiento
- Compraventas
- Cuentas corrientes

Préstamos hipotecarios

a.- El día 18 de octubre de 2.005 fue otorgada ante el Notario D. Oscar Alberto Fernández Ayala, bajo el número 4.839 de su protocolo, escritura de préstamo con garantía hipotecaria a favor de **CAJASUR** por importe de TRESCIENTOS OCHO MIL EUROS (308.000,00 €) de principal y cuya amortización fue establecida en 126 cuotas mensuales.

Para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas se constituyó a favor de la entidad bancaria hipoteca sobre sobre las siguientes fincas registrales propiedad de la concursada:

1.- Finca registral nº 5.080 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera al tomo 354, folio 86 (vivienda en c/ Corral de San Antón nº 15 de Jerez de la Frontera), la cual quedó respondiendo del pago de 82.800,00 € euros de principal (en la actualidad se corresponde a las fincas 56.203, 56.205, 56.207, 56.209, 56.211, 56.213, 56.215, 56.217, 56.219, 56.223, 56.225, 56.227)

2.- Finca registral nº 2.436 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera al tomo 338, folio 110 (vivienda en c/ Encaramada nº 8 de Jerez de la Frontera), la cual quedó respondiendo del pago de 58.100,00 € euros de principal (en la actualidad se corresponde a las fincas 59.828, 59.830, 59.832)

3.- Finca registral nº 21.428 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera al tomo 1.186, libro 214, folio 82 (vivienda en c/ Zarza nº 16 de Jerez de la Frontera), la cual quedó respondiendo del pago de 93.900 € euros de principal (en la actualidad se corresponde a las fincas 59.558, 59.560, 59.562, 59.564, 59.566, 59.568, 59.570, 59.572, 59.574, 59.576, 59.578, 59.580, 59.582, 59.584).

4.- Finca registral nº 4.784 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera al tomo 823, libro 43, folio 118 (vivienda en c/ Álamos nº 28 de Jerez de la Frontera), la cual quedó respondiendo del pago de 73.200,00 € euros de principal. En la actualidad dicha finca se corresponde con la **finca registral nº 55.931** (solar en c/ Álamos nº 28 de Jerez de la Frontera) inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera al tomo 1.921, libro 901, folio 109 propiedad de la concursada.

La carga hipotecaria que fue trabada sobre las fincas registrales nº 5.080, 2.436 y 21.428 se encuentran canceladas, **continuando únicamente vigente la hipoteca constituida sobre la finca 55.931**, que resultó ampliada para responder de 283.000,00 € mediante escritura formalizada el día 12 de abril de 2.006 ante el Notario D. Oscar Alberto Fernández Ayala, ampliándose a un importe de 283.000,00 €.

Asimismo, el préstamo fue modificado mediante escritura otorgada el día 24 de diciembre de 2.009 ante el Notario D. Oscar Alberto Fernández Ayala, procediéndose a ampliar el plazo de carencia en 24 meses finalizando el día 18 de agosto de 2.011.

En la actualidad, el importe pendiente de amortizar en concepto de la referida operación según comunicación de créditos efectuada por la entidad bancaria es de **DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS Y OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (268.557,81 €)**.

b.- El día 14 de septiembre de 2.006 fue otorgada ante el Notario D. Oscar Alberto Fernández Ayala, bajo el número 4.272 de su protocolo, escritura de préstamo con garantía hipotecaria a favor de **CAJASUR** por importe de SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DIECIOCHO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (786.018,58 €) de principal y cuya amortización fue establecida en 384 cuotas mensuales.

Para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas se constituyó a favor de la entidad bancaria hipoteca sobre las siguientes fincas registrales propiedad de la concursada que nacen de la segregación de la finca 5.080:

- Finca registral nº 56.203 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera al tomo 1.928, libro 908, folio 162 (plaza de aparcamiento nº 1 c/ San Antón), la cual quedó respondiendo del pago de 111.148,48 € euros de principal.

- Finca registral nº 56.205 (plaza de aparcamiento nº 2 c/ San Antón) inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera al tomo 1.928, libro 908, folio 164, la cual quedó respondiendo del pago de 11.645,16 € euros de principal.
- Finca registral nº 56.207 (plaza de aparcamiento nº 3 c/ San Antón) inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera al tomo 1.928, libro 908, folio 166, la cual quedó respondiendo del pago de 11.746,80 € euros de principal.
- Finca registral nº 56.209 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera al tomo 1.928, libro 908, folio 168, la cual quedó respondiendo del pago de 14.886,96 € euros de principal.
- Finca registral nº 56.211(plaza de aparcamiento y trastero nº 5 c/ San Antón) inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera al tomo 1.928, libro 908, folio 170, la cual quedó respondiendo del pago de 14.622,48 € euros de principal.
- Finca registral nº 56.219 (vivienda nº 1 planta baja c/ San Antón) inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera al tomo 1.928, libro 908, folio 178, la cual quedó respondiendo del pago de 129.818,66 € euros de principal.
- Finca registral nº 56.221 (vivienda nº 2 planta baja c/ San Antón) inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera al tomo 1.928, libro 908, folio 180, la cual quedó respondiendo del pago de 134.597,40 € euros de principal.
- Finca registral nº 56.223 (vivienda nº 3 planta primera c/ San Antón) inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera al tomo 1.928, libro 908, folio 182, la cual quedó respondiendo del pago de 151.616,00 € euros de principal.
- Finca registral nº 56.225 (vivienda nº 4 planta primera c/ San Antón) inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera al tomo 1.928, libro 908, folio 184, la cual quedó respondiendo del pago de 171.241,20 € euros de principal.
- Finca registral nº 56.227 (vivienda nº 5 planta ático c/ San Antón) inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera al tomo 1.928, libro 908, folio 186, la cual quedó respondiendo del pago de 134.695,44 € euros de principal.

A pesar de la segregación recogida en el Registro de la Propiedad, que divide la finca 5.080 en viviendas, plazas de aparcamiento y trasteros, hemos de poner de relieve que, tras visita efectuada por esta administración, las referidas fincas se corresponden con el solar situado en la c/ San Antón nº 15

de Jerez de la Frontera propiedad de la concursada, dado que la promoción hipotecada no fue llevada a cabo por la orden de paralización recibida.

El referido préstamo hipotecario fue modificado mediante escritura otorgada el día 24 de diciembre de 2.009 ante el Notario D. Oscar Alberto Fernández Ayala, bajo el número 4.246 de su protocolo, procediéndose a ampliar el plazo de carencia en 24 meses a contar desde el 14 de septiembre de 2.009 y modificándose el plazo de amortización a 360 meses.

Según comunicación de créditos de la entidad bancaria la cantidad adeudada por la concursada en concepto de la referida operación asciende al importe total de **TRESICENTOS UN MIL SEISCIENTOS VEINTE EUROS Y CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (301.620,44 €)**, sin que haya procedido a individualizar el capital que se encuentra pendiente de amortizar según responsabilidad hipotecaria por cada una de las fincas.

c.- El día 14 de septiembre de 2.006 fue otorgada ante el Notario D. Oscar Alberto Fernández Ayala, bajo el número 4.273 de su protocolo, escritura de préstamo con garantía hipotecaria a favor de **CAJASUR** por importe de **SEISCIENTOS CUARENTA Y UN CIENTO CUARENTA Y TRES EUROS Y OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS (641.143,82 €)** de principal y cuya amortización fue establecida en 384 cuotas mensuales.

Para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas se constituyó a favor de la entidad bancaria hipoteca sobre las siguientes fincas registrales propiedad de la concursada que nacen de la segregación de la finca 2.436:

- Finca registral nº 59.828 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera al tomo 1.925, libro 905, folio 210 la cual quedó respondiendo del pago de 143.609,76 € euros de principal (nº de referencia operación bancaria 85560801074).

Según la comunicación de crédito de la entidad bancaria el importe adeudado en concepto de la referida operación asciende en la actualidad a **CIENTO SESENTA Y SIETE MIL SETENTA Y CINCO EUROS Y SESENTA Y TRES CÉNTIMOS (167.075,63 €)**.

- Finca registral nº 59.830 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera al tomo 1.925, libro 905, folio 212 la cual quedó respondiendo del pago de 209.527,06 € euros de principal (nº de referencia operación bancaria 85560801089).

Según la comunicación de crédito de la entidad bancaria el importe adeudado en concepto de la referida operación asciende en la actualidad a **DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES EUROS Y OCHENTA Y SÉIS CÉNTIMOS (243.763,86 €)**.

- Finca registral nº 59.832 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera al tomo 1.925, libro 905, folio 214 la cual quedó respondiendo del pago de 145.007,00 € euros de principal (nº de referencia operación bancaria 85560801093).

Según la comunicación de crédito de la entidad bancaria el importe adeudado en concepto de la referida operación asciende en la actualidad a **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS Y NOVENTA Y UN CÉNTIMOS (154.479,91 €)**.

- Finca registral nº 59.834 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera al tomo 1.925, libro 905, folio 214 la cual quedó respondiendo del pago de 143.000,00 € euros de principal, la cual no pertenece en la actualidad a la concursada dado que fue transmitida a un tercero.

Asimismo, la referida operación de préstamo se encuentra garantizada solidariamente por Don Andrés Briosso Berraquero con renuncia expresa a los beneficios de orden, excusión y división.

El referido préstamo hipotecario fue modificado mediante escritura otorgada el día 17 de febrero de 2.009 ante el Notario D. Oscar Alberto Fernández Ayala, bajo el número 461 de su protocolo, procediéndose a ampliar el plazo de carencia en 12 meses a contar desde el 14 de septiembre de 2.009.

Asimismo, la referida operación bancaria resultó nuevamente modificada respecto de las fincas 59.828, 59.830 y 59.832 mediante escritura otorgada el día 24 de diciembre de 2.009 ante el Notario D. Oscar Alberto Fernández Ayala, bajo el número 4.246 de su protocolo, procediéndose a ampliar el plazo de carencia en 24 meses a contar desde el 14 de septiembre de 2.009 y modificándose el plazo de amortización a 360 meses.

d.- El día 14 de septiembre de 2.006 fue otorgada ante el Notario D. Oscar Alberto Fernández Ayala, bajo el número 4.274 de su protocolo, escritura de préstamo con garantía hipotecaria a favor de **CAJASUR** por importe de OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS Y DOS CÉNTIMOS (838.599,02 €) de principal y cuya amortización fue establecida en 384 cuotas mensuales.

Para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas se constituyó a favor de la entidad bancaria hipoteca sobre las siguientes fincas registrales propiedad de la concursada que nacen de la segregación de la finca 21.428:

- Finca registral nº 59.558 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera al tomo 1.923, libro 903, folio 165 la cual quedó respondiendo del pago de 13.722,48 € euros de principal (nº de referencia operación bancaria 8556080879).

Según la comunicación de crédito de la entidad bancaria el importe adeudado en concepto de la referida operación asciende en la actualidad a **TRECE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UN EUROS Y CINCUENTA Y SÉIS CÉNTIMOS (13.961,56 €)**.

- Finca registral nº 59.560 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera al tomo 1.923, libro 903, folio 167 la cual quedó respondiendo del pago de 10.889,28 € euros de principal (nº de referencia operación bancaria 8556080883).

Según la comunicación de crédito de la entidad bancaria el importe adeudado en concepto de la referida operación asciende en la actualidad a **ONCE MIL SETENTA Y OCHO EUROS Y NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS (11.078,95 €)**.

- Finca registral nº 59.564 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera al tomo 1.923, libro 903, folio 171 la cual quedó respondiendo del pago de 10.889,28 € euros de principal (nº de referencia operación bancaria 8556080898).

Según la comunicación de crédito de la entidad bancaria el importe adeudado en concepto de la referida operación asciende en la actualidad a **ONCE MIL SETENTA Y OCHO EUROS Y NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS (11.078,95 €)**.

- Finca registral nº 59.566 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera al tomo 1.923, libro 903, folio 173 la cual quedó respondiendo del pago de 10.889,28 € euros de principal (nº de referencia operación bancaria 8556080904).

Según la comunicación de crédito de la entidad bancaria el importe adeudado en concepto de la referida operación asciende en la actualidad a **ONCE MIL SETENTA Y OCHO EUROS Y NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (11.078,94 €)**.

- Finca registral nº 59.576 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera al tomo 1.923, libro 903, folio 183 la cual quedó respondiendo del pago de 141.676,40 € euros de principal (nº de referencia operación bancaria 8556080919).

Según la comunicación de crédito de la entidad bancaria el importe adeudado en concepto de la referida operación asciende en la actualidad a **CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO EUROS Y CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS (144.144,52 €)**.

- Finca registral nº 59.578 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera al tomo 1.923, libro 903, folio 185 la cual quedó respondiendo del pago de 149.056,00 € euros de principal (nº de referencia operación bancaria 85560808923).

Según la comunicación de crédito de la entidad bancaria el importe adeudado en concepto de la referida operación asciende en la actualidad a **CIENTO CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS Y SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (151.652,67 €)**.

- Finca registral nº 59.580 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera al tomo 1.923, libro 903, folio 187 la cual quedó respondiendo del pago de 180.325,92 € euros de principal (nº de referencia operación bancaria 85560808938).

Según la comunicación de crédito de la entidad bancaria el importe adeudado en concepto de la referida operación asciende en la actualidad a **CIENTO OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS Y VEINTIOCHO CÉNTIMOS (183.467,28 €)**.

- Finca registral nº 59.582 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera al tomo 1.923, libro 903, folio 189 la cual quedó respondiendo del pago de 169.695,36 € euros de principal (nº de referencia operación bancaria 85560808942).

Según la comunicación de crédito de la entidad bancaria el importe adeudado en concepto de la referida operación asciende en la actualidad a **CIENTO SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS Y CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS (172.651,52 €)**.

- Finca registral nº 59.584 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera al tomo 1.923, libro 903, folio 191 la cual quedó respondiendo del pago de 151.455,02 € euros de principal (nº de referencia operación bancaria 85560808957).

Según la comunicación de crédito de la entidad bancaria el importe adeudado en concepto de la referida operación asciende en la actualidad a **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVENTA Y TRES EUROS Y CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS (154.093,47 €)**.

Asimismo, la referida operación de préstamo se encuentra garantizada solidariamente por Don Andrés Briosso Berraquero con renuncia expresa a los beneficios de orden, excusión y división.

El referido préstamo hipotecario fue modificado mediante escritura otorgada el día 24 de diciembre de 2.009 ante el Notario D. Oscar Alberto Fernández Ayala, bajo el número 4.244 de su protocolo, procediéndose a ampliar el plazo de carencia en 24 meses a contar desde el 14 de septiembre de 2.009 y modificándose el plazo de amortización a 360 meses.

e.- El día 24 de diciembre de 2.009 fue otorgada ante el Notario D. Oscar Alberto Fernández Ayala, bajo el número 4.243 de su protocolo, escritura de préstamo con garantía hipotecaria a favor de **CAJASUR** por importe de **TRESCIENTOS MIL EUROS (33.600,00 €)** de principal y cuya amortización fue establecida en 240 cuotas mensuales.

Para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas se constituyó a favor de la entidad bancaria hipoteca sobre las siguientes fincas registrales propiedad de Don Andrés Briosso Berraquero y Doña María Luz Mata de la Calle:

- Finca registral nº 16.443 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Jerez de la Frontera al tomo 1.061, libro 149, folio 143 la cual quedó respondiendo del pago de 16.800,00 € euros de principal.
- Finca registral nº 16.445 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Jerez de la Frontera al tomo 1.061, libro 149, folio 155 la cual quedó respondiendo del pago de 16.800,00 € euros de principal.

Asimismo, la referida operación de préstamo se encuentra garantizada solidariamente por Don Andrés Briosso Berraquero con renuncia expresa a los beneficios de orden, excusión y división.

Según comunicación de la entidad bancaria la cantidad adeudada en concepto de la referida operación asciende a **TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS Y TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS (34.689,38 €)**.

No obstante la deuda comunicada por la entidad bancaria, se ha de reflejar en el presente informe que según ha manifestado la concursada a quien suscribe, los pagos efectuados en concepto de amortización de la referida operación por la misma han sido imputados por CAJASUR a otra operación bancaria, por lo que se procederá a comprobar tal extremo por si el crédito ordinario reconocido a la entidad bancaria tuviera que ser objeto de modificación en los textos definitivos.

Contrato mercantil de afianzamiento

a.- El día 23 de mayo de 2.008 fue suscrito entre la concursada y **CAJASUR** Contrato mercantil de afianzamiento nº 59700366850006 por importe de 39.188,41 € y cuyo plazo máximo de validez fue fijado hasta el 23 de mayo de 2.009.

El beneficiario de la referida operación fue la entidad MGF GESTION DE NEGOCIOS, S.L.U., quien procedió a la reclamación judicial del mismo a la entidad bancaria en autos de juicio ordinario 636/2009 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 4 de Jerez de la Frontera, habiendo abonado CAJASUR al beneficiario 39.188,40 € de principal más 17.849,96 € en concepto de intereses y costas.

Asimismo, por la entidad bancaria fue iniciado contra la concursada el procedimiento de ejecución de títulos no judiciales 917/2011-EG en reclamación de 69.101,79 € de principal y que ampliaremos seguidamente en el 1.6.- Procedimientos judiciales.

Compraventas

a.- Contrato privado de compraventa suscrito el día 19 de mayo de 2.006 entre la concursada en calidad de parte vendedora y **DON MANUEL LERMA LÓPEZ** en calidad de comprador, cuyo objeto consiste en la vivienda –ático perteneciente a la promoción de la c/ la Zarza nº 16 de Jerez de la Frontera.

El precio de la referida compraventa fue fijado en el importe de CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (189.318,76 €) más IVA, de los cuales 40.514,18 € resultaron abonados por el vendedor a la firma del contrato de compraventa, estipulándose que el resto del precio sería satisfecho a la entrega de llaves de la vivienda por la concursada mediante la subrogación en el préstamo hipotecario que grava el inmueble a favor de la entidad CAJASUR.

b.- Contrato privado de compraventa suscrito el día 22 de mayo de 2.006 entre la concursada en calidad de parte vendedora y **DON MANUEL LERMA LÓPEZ** en calidad de comprador, cuyo objeto consiste en la plaza de garaje nº 3 perteneciente a la promoción de la c/ la Zarza nº 16 de Jerez de la Frontera.

El precio de la referida compraventa fue fijado en el importe de QUINCE MIL VEINTICINCO EUROS Y TREINTA CÉNTIMOS (15.025,30 €) más IVA, de los cuales 3.485,86 € resultaron abonados por el vendedor a la firma del contrato de compraventa, estipulándose que el resto del precio sería satisfecho a la entrega de llave del inmueble y firma de la correspondiente escritura pública.

Según ha comunicado la concursada a quien suscribe, **las contratos de compraventa relacionados en el apartado a).- y b).- fueron resueltos por PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005, S.L.** ante el

incumplimiento contractual de la parte compradora de comparecer al otorgamiento de escritura pública de compraventa, habiéndose devengado un crédito a favor de la misma un crédito por importe de 71.763,87 € en concepto de intereses estipulados en el referido contrato, según se ha indicado a esta administración.

c.- Contrato privado de compraventa suscrito el día 30 de mayo de 2.007 entre la concursada en calidad de parte vendedora y **DOÑA ANA MARÍA ROSADO DELGADO** en calidad de compradora, cuyo objeto consiste en la vivienda nº 1 perteneciente a la promoción de la c/ la Zarza nº 16 de Jerez de la Frontera.

d.- Contrato privado de compraventa suscrito el día 30 de mayo de 2.007 entre la concursada en calidad de parte vendedora y **DOÑA ANA MARÍA ROSADO DELGADO** en calidad de compradora, cuyo objeto consiste en la plaza de garaje nº 2 perteneciente a la promoción de la c/ la Zarza nº 16 de Jerez de la Frontera.

El precio de la referida compraventa fue fijado en el importe de VIENTIDOS MIL TRESCIENTOS NUEVE EUROS Y CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS (22.309,57 €), de los cuales 4.461,91 € resultaron abonados por el vendedor a la firma del contrato de compraventa, estipulándose que el resto del precio sería satisfecho mediante cinco plazos mensuales por importe de 892,38 € cada uno y el importe restante de 11.539, 45 € a la entrega de llave del inmueble y firma de la correspondiente escritura pública.

e.- Contrato privado de compraventa suscrito el día 30 de mayo de 2.007 entre la concursada en calidad de parte vendedora y **DOÑA ANA MARÍA ROSADO DELGADO** en calidad de compradora, cuyo objeto consiste en la plaza de trastero nº 4 perteneciente a la promoción de la c/ la Zarza nº 16 de Jerez de la Frontera.

El precio de la referida compraventa fue fijado en el importe de CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE EUROS Y SIETE CÉNTIMOS (4.227,07 €), de los cuales 1.690,83 € resultaron abonados por el vendedor a la firma del contrato de compraventa, estipulándose que el resto del precio sería satisfecho a la entrega de llave del inmueble y firma de la correspondiente escritura pública.

Los contratos de compraventas relacionados en los apartados c.-, d.- y e.- resultaron resueltos judicialmente por la compradora, información que se detallará en el apartado 1.6.- del presente informe "Procedimientos Judiciales".

Cuentas Corrientes

ENTIDAD BANCARIA	NUMERO DE CTA	SALDO
BANKIA	2038 9836 18 6000197202	-5,45 €
CAJASUR	0237 0933 70 9162331865	-29,79 €
CAJASUR	0237 0416 80 9162880204	-6,10 €
CAJASUR	0237 0933 70 9167605845	-65,79 €

1.6.- PROCEDIMIENTOS JUDICIALES Y OTROS

Según la información obrante en poder de quien suscribe, se ha podido constatar que hasta la fecha existen los siguientes procedimientos judiciales seguidos contra la concursada.

1.6.1.- Procedimientos judiciales en los que PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005, S.L. es parte demandada:

- i. **Procedimiento de ejecución de títulos judiciales nº 625/2012-EG** seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 5 de Jerez de la Frontera a instancia de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA C/ ENCARAMADA Nº 8 contra la concursada.

- Principal reclamado: 7.426,33 €.
- Estado actual de las actuaciones: Mediante Auto dictado en el referido procedimiento el día 17 de octubre de 2.012 fue acordada la acumulación al proceso del procedimiento de ejecución de títulos no judiciales 1159/12 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Jerez de la Frontera en reclamación de 3.450,85 €.

A consecuencia del referido procedimiento fue anotado un embargo preventivo con letra "A" sobre la finca registral nº 59.832 propiedad de la concursada.

A la fecha de cierre de este informe se ha procedido por quien suscribe a presentar escrito en el referido procedimiento solicitando la suspensión de las actuaciones en virtud de lo dispuesto en el art. 55.2 de la LC.

- ii. **Procedimiento de ejecución de títulos judiciales nº 1564/2013-C** seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 5 de Jerez de la Frontera a instancia de DOÑA ANA MARÍA ROSADO DELGADO contra la concursada (deviene de procedimiento ordinario nº 2099/10 iniciado por la misma a fin de proceder a la resolución judicial de los contratos de compraventas que han sido expuestos en los apartados c).- , d).- y e).- del punto 1.5.- Contratos de compraventa) y en el que fue

dictada Sentencia el día 28 de mayo de 2.012 estimando la demanda, que ha resultado confirmada por la Audiencia Provincial de Cádiz mediante Sentencia dictada el día 12 de julio de 2.013).

- Principal reclamado: 50.342,63 €.
- Estado actual de las actuaciones: Mediante Auto dictado el día 28 de octubre de 2.013 se acordó despachar ejecución contra la concursada por las cantidades de 50.342,63 € de principal, 5.858,37 € en concepto de intereses vencidos más 16.860,00 € presupuestados para el pago de intereses y costas del procedimiento.

A la fecha de cierre de este informe se ha procedido por quien suscribe a presentar escrito en el referido procedimiento solicitando la suspensión de las actuaciones en virtud de lo dispuesto en el art. 55.2 de la LC.

iii. Procedimiento de ejecución de títulos judiciales nº 917/2011-EG seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 5 de Jerez de la Frontera a instancia de BBK BANK CAJASUR, S.A. contra la concursada.

- Principal reclamado: 59.101,79 €.
- Estado actual de las actuaciones: El día 14 de octubre de 2.011 fue presentado por la concursada escrito de oposición a la ejecución despachada contra la entidad bancaria, sin que a la fecha de cierre del presente informe le conste a quien suscribe si la misma resultó estimada y la cantidad que resultó finalmente objeto de la ejecución a consecuencia de ello, pese a que dicha información ha sido solicitada a la concursada.

A consecuencia del referido procedimiento fue anotado un embargo ejecutivo con letra "A" sobre la finca registral nº 55.931 propiedad de la concursada.

A la fecha de cierre de este informe se ha procedido por quien suscribe a presentar escrito en el referido procedimiento solicitando la suspensión de las actuaciones en virtud de lo dispuesto en el art. 55.2 de la LC.

1.6.2.- Procedimientos administrativos en los que PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005, S.L. es parte apremiada:

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 y lo manifestado por la misma en su solicitud de concurso, PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005, S.L., mantiene abierto el siguiente procedimiento administrativo de apremio:

- i. **Procedimiento administrativo de apremio EJE/1001339** seguido contra la concursada por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera por un importe de 20.353,75 € de principal.

A consecuencia de dicho procedimiento se fue anotado por dicho organismo un embargo administrativo sobre la siguiente finca titularidad de la concursada:

- **Finca registral nº 55.931**, el cual fue anotado con letra B por el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera el día 8 de noviembre de 2.012, según consta en la nota simple de la referida finca emitida por dicho Registro de la Propiedad, respondiendo la misma de un importe de 20.353,75 € de principal y 2.950,00 € en concepto de intereses y costas.

2.- HISTORIA ECONÓMICA DE LA CONCURSADA

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

Análisis del Sector.

Evolución reciente de la economía española.

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

El último Boletín Económico de 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 trayendo 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.

Evolución del sector de Promociones inmobiliarias.

Debido a que el objeto social de la concursada es la adquisición y enajenación de fincas rústicas y urbanas y derechos reales, personales o de cualquier índole sobre las mismas; su parcelación, urbanización, construcción, promoción, administración, tasación y explotación directa o indirecta, incluso bajo la forma de arrendamiento, 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 el siguiente subsector "**Promoción inmobiliaria**" (Clase 411, 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 un 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 aumentó 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 los desencadenantes de la desaceleración citada en la segunda mitad del año.

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

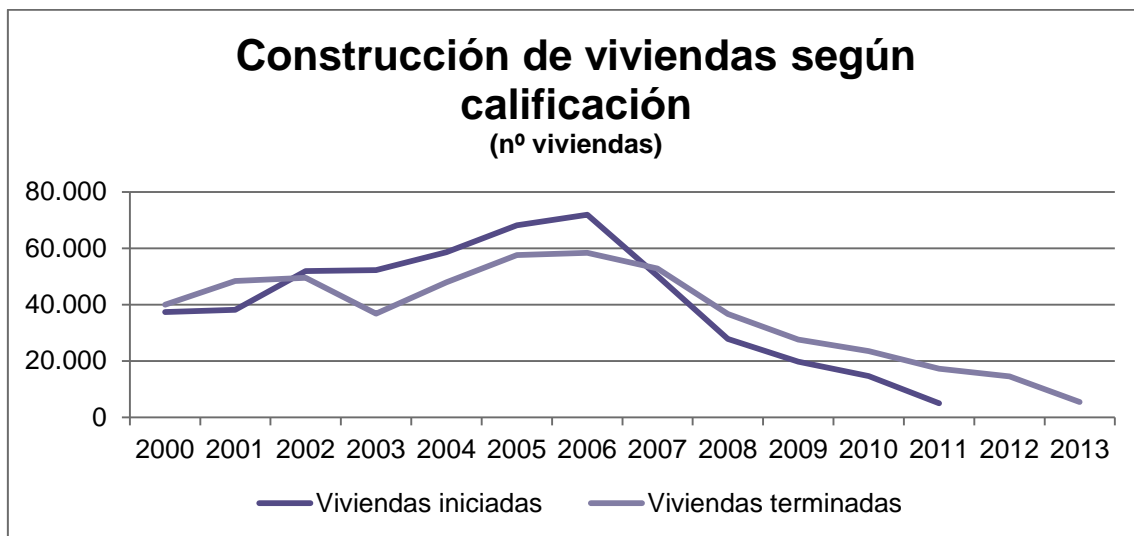


Gráfico 5.- Evolución de la construcción de viviendas según su calificación
 Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Estadísticas de la construcción.

De los datos expuestos se desprende lo siguiente:

- Las viviendas iniciadas pasaron de un máximo de 71.948 unidades a finales de 2006 a un valor mínimo de 5.009 unidades a finales de 2011 (fecha con los últimos valores en el INE), lo que equivale a una caída del 93,00% para dicho periodo.

- Las viviendas terminadas pasaron de un máximo de 58.446 unidades a finales de 2006 a un valor mínimo de 5.372 unidades a junio de 2013, lo cual refleja una caída del 90,80%.
- Se observa que las viviendas terminadas tienen un descenso apreciable en 2003, con un mínimo de 36.810, aunque se recupera en el periodo 2003-2006, año a partir del cual va bajando de manera sostenida hasta el mencionado valor mínimo.
- De igual forma se observa en la obra iniciada un estancamiento en 2003 con un incremento casi imperceptible de apenas 2.000 viviendas sobre el año anterior. A partir de 2003 se percibe un crecimiento muy plano hasta alcanzar su máximo en 2006, año a partir del cual también se produce una caída abrupta hasta su nivel mínimo.
- Es importante resaltar que en el año 2007 se inician un menor número de viviendas que las realmente se finalizan en dicho año, lo cual indica que el sector apreció en dicho ejercicio el adelanto de la crisis que se estaba produciendo.

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

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

En principio todo parece indicar una continuidad en el ritmo bajista ya que a pesar del buen comportamiento de factores clásicos de demanda de vivienda (descenso de precios, bajos tipos de interés, buenos indicadores de accesibilidad...), las variables macroeconómicas están condicionando en mayor grado la evolución del propio mercado inmobiliario. La situación económica previsiblemente mantendrá su tendencia a corto plazo, caracterizada por un elevado nivel de desempleo y limitaciones de acceso al crédito, por lo que el constante descenso de compraventas de vivienda se mantendrá durante los próximos trimestres, pudiendo llegar a niveles anuales próximos a las 300.000 compraventas.

El endeudamiento hipotecario ha mantenido la intensidad descendente de los últimos trimestres, situándose en los 1.157 €/m², un -3,74% inferior al tercer trimestre. Esta cuantía supone el nivel más bajo de los últimos diez años, con cuantías similares a las de comienzos de 2004.

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

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

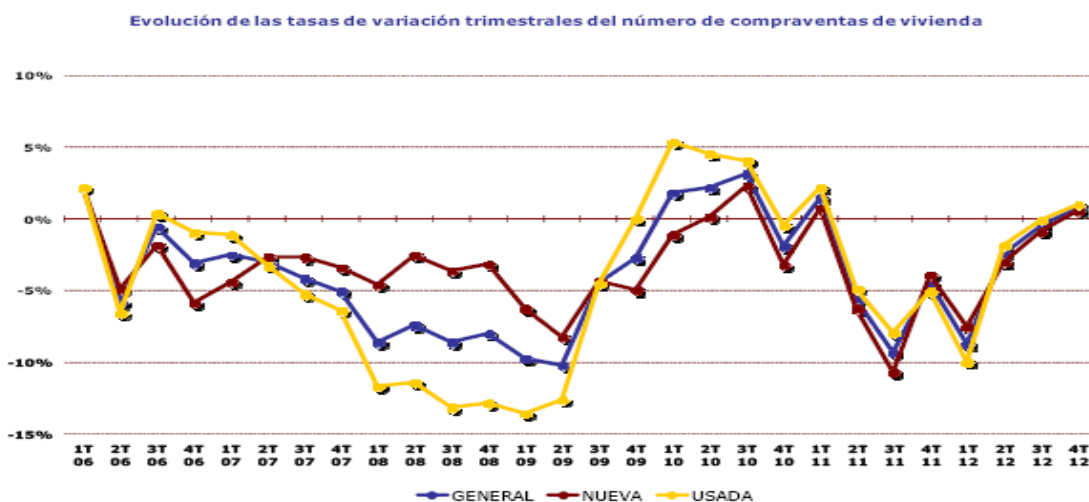


Gráfico 6.- Evolución de las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de viviendas.

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:

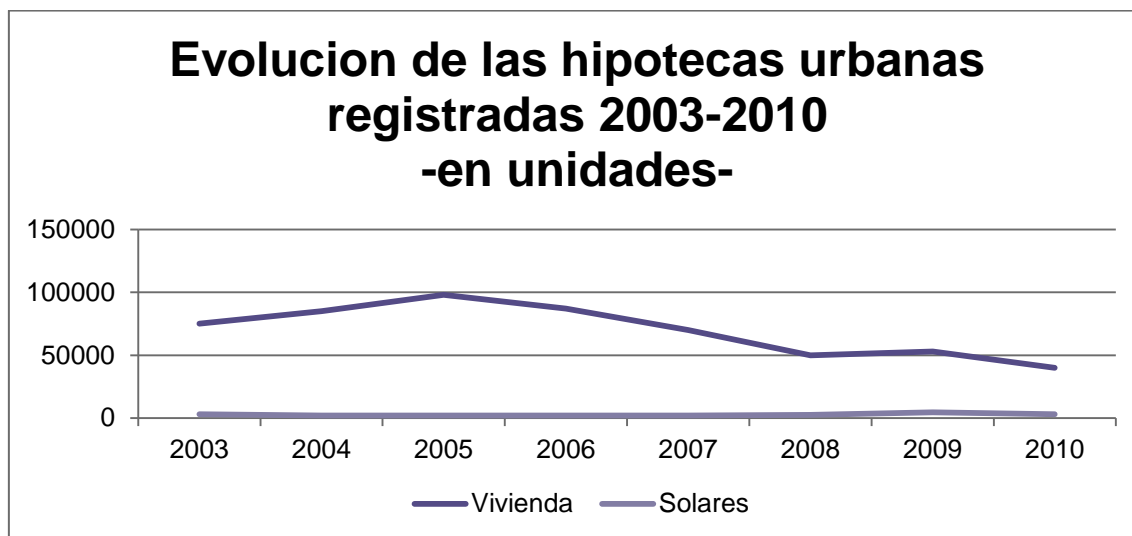


Gráfico 7.- Evolución de las hipotecas urbanas registradas. Periodo 2003-2010
Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Estadísticas de la construcción.

Según los datos expuestos se concluye lo siguiente:

- 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 supuso una caída del 44,7%
- En el ejercicio 2009, sin embargo, comienza a revertirse esta situación incrementándose en un 7,2% alcanzando el número de hipotecas las 55.690 unidades.
- En 2010 decreció en un 25,1% llegando a las 41.686 unidades.

Si incluimos las fincas rústicas y urbanas con los datos más actualizados ofrecidos por el INE, la tendencia bajista es palpable como puede observarse en el siguiente gráfico:

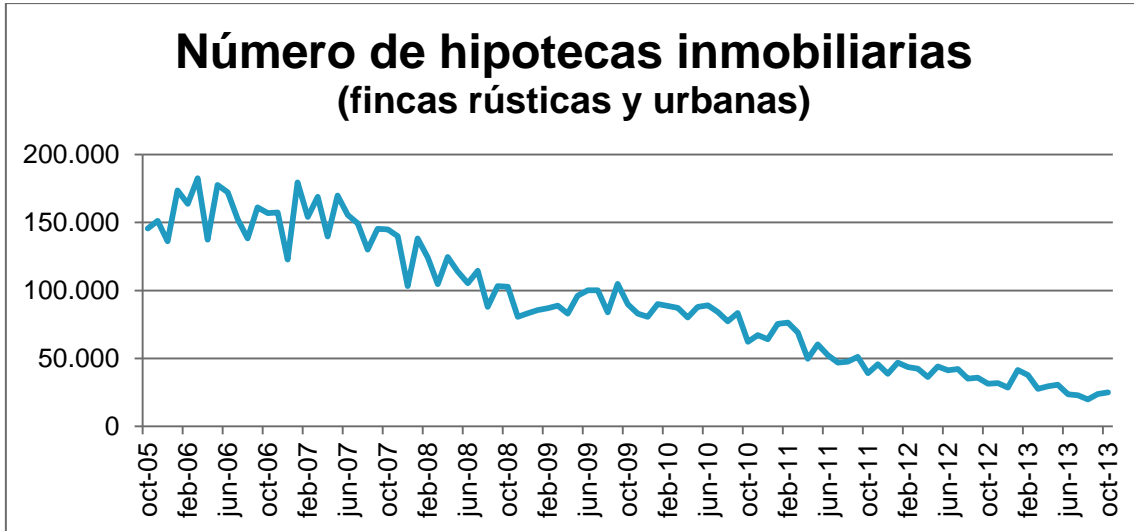


Gráfico 8.- Evolución del número de hipotecas inmobiliarias. Periodo 2005-2013
 Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Estadísticas de la construcción.

El descenso del precio de la vivienda y las restricciones de crédito por parte de las entidades financieras sigue arrastrando a la baja al endeudamiento hipotecario. En el cuarto trimestre del año el endeudamiento hipotecario se ha situado en los 1.157 €/m², descendiendo un -3,74% con respecto al tercer trimestre.

Estos resultados suponen el nivel mínimo de la serie histórica de resultados trimestrales, es decir, los niveles de endeudamiento hipotecario más bajos de los últimos diez años. La tasa de variación trimestral desestacionalizada proporciona un descenso todavía más intenso, concretamente del -4,02%, dando lugar a nueve trimestres consecutivos de descensos.

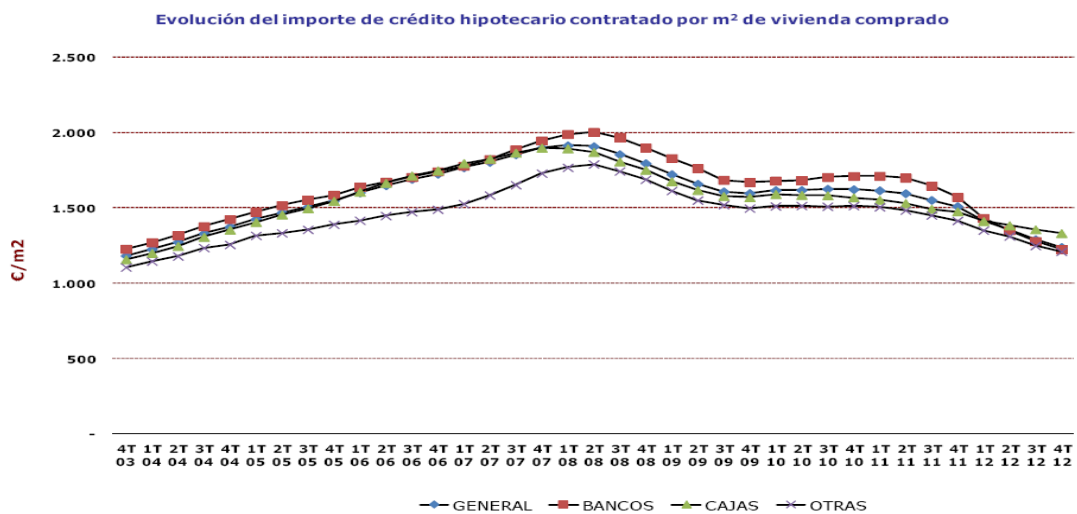


Gráfico 9.- Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. Periodo 2003-2012
 Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria.

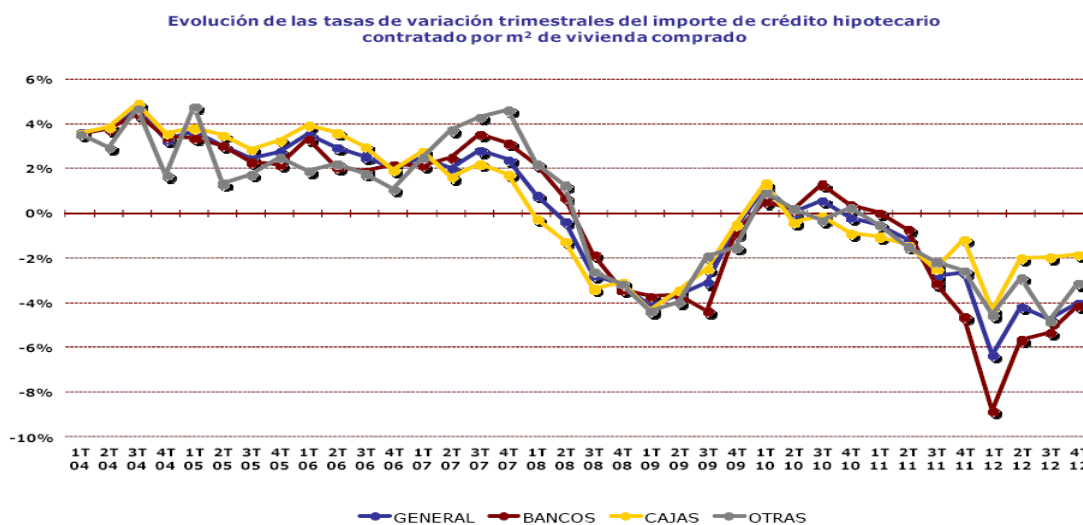


Gráfico 10.- Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. Periodo 2004-2012.

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

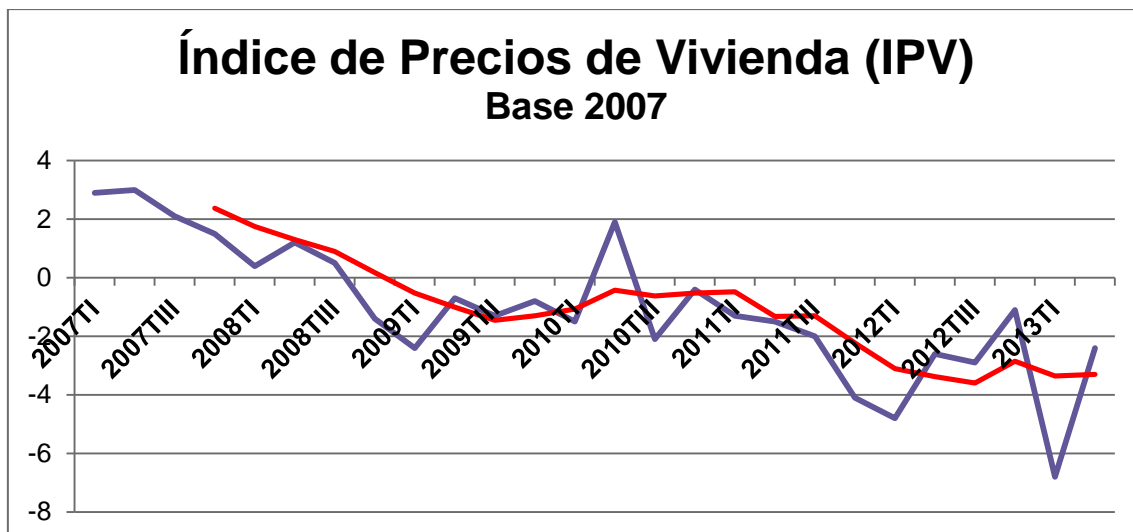


Gráfico 11.- Evolución del Índice de Precios de Vivienda. Base 2007. Período 2007-2013.
 Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Estadísticas de la construcción.

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

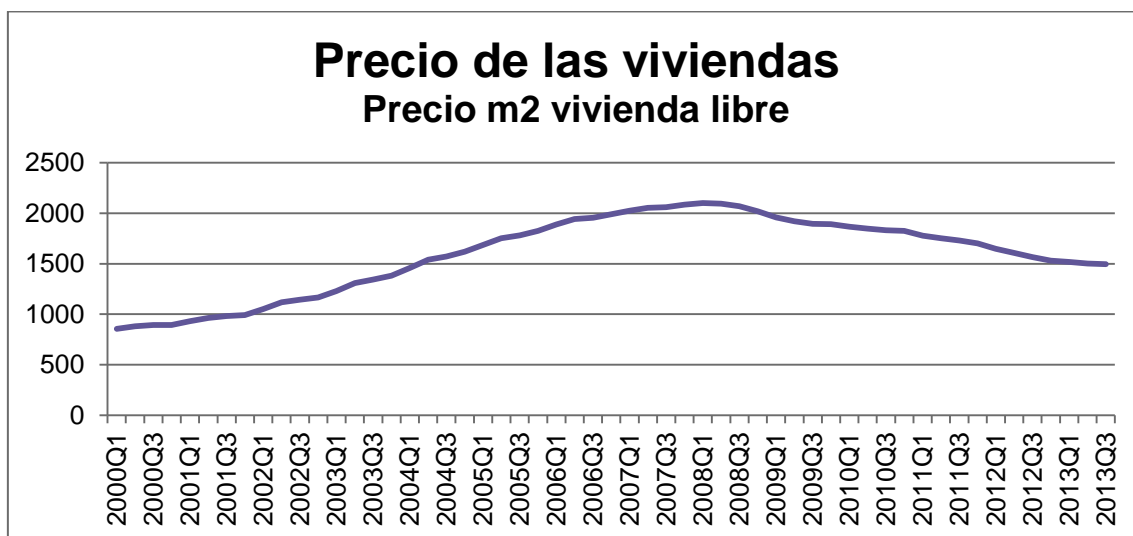


Gráfico 12.- Evolución del precio de las viviendas. Período 2000-2013.
 Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Estadísticas de la construcción.

De la tabla anterior se observa lo siguiente:

- El precio de la vivienda está tendiendo hacia su punto de equilibrio, continuando su ajuste, a un ritmo descendente constante.
- Desde finales de 2012 se percibe una cierta desaceleración en la caída, con valores relativamente estables.

- Según la serie histórica de esta estadística, el precio medio por metro cuadrado alcanzó su máximo en el último trimestre de 2008, situándose en 2.085,50 euros por metro cuadrado, frente a los 1.495,3 euros de media en el primer trimestre de 2013, es decir, el precio medio de la vivienda ha descendido un 28,30% entre estos años.

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

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

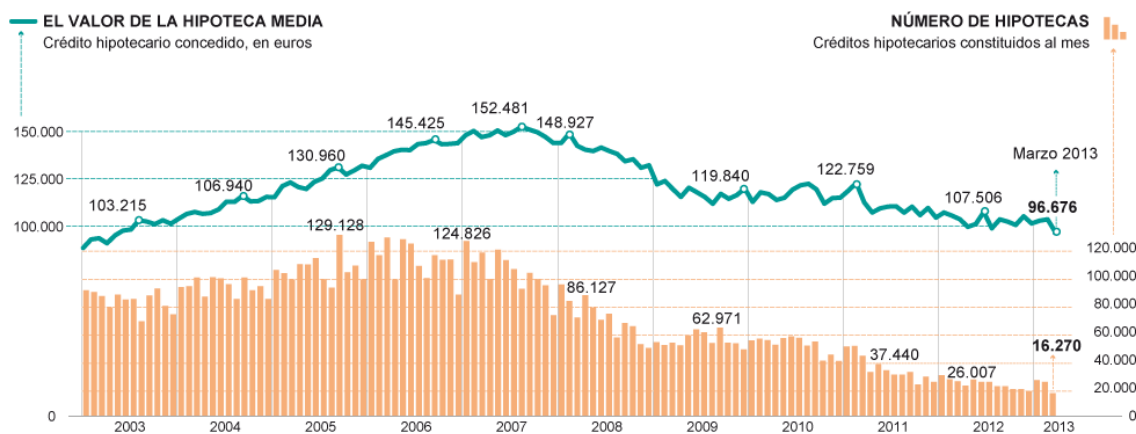


Gráfico 13.- Evolución del valor de la hipoteca media y número de hipotecas. Periodo 2003-2013.

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.

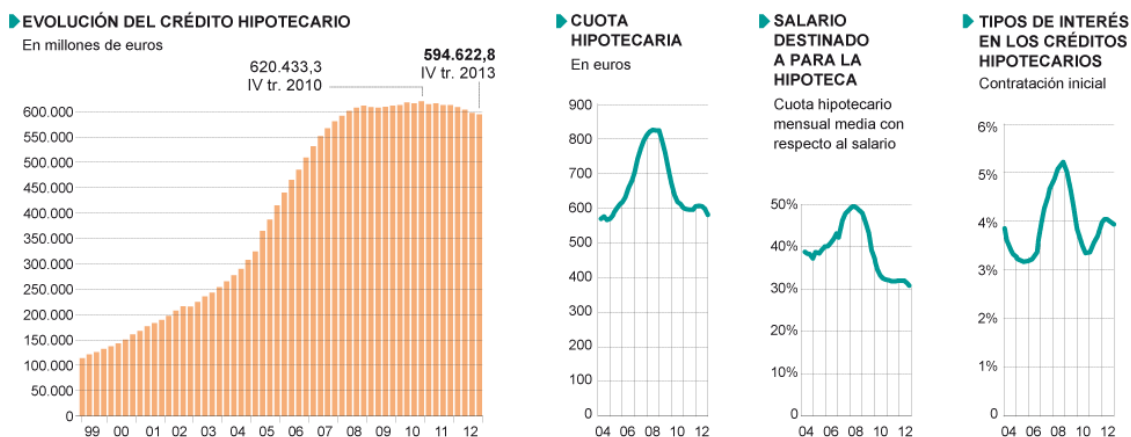


Gráfico 14.- Evolución del crédito hipotecario, cuota hipotecaria, salario destinado para hipoteca y tipos de interés en los créditos hipotecarios.

2.2.- ANALISIS ECONOMICO-FINANCIERO

En primer lugar, mostraremos las cuentas anuales depositadas por la concursada en el Registro Mercantil correspondientes a los tres ejercicios anteriores a la presentación de la solicitud de concurso voluntario, 2010 y 2011 y 2012, así como lo acontecido hasta 31/10/2013.

Se ha de indicar que con posterioridad a la elaboración del presente análisis la concursada ha remitido a quien suscribe contabilidad actualizada a fecha 31 de enero de 2.014, sin que la misma ofrezca modificaciones sustanciales respecto a la tomada como referencia en este punto cerrada a fecha 31/10/2013.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE PYMES	2.010	2.011	2.012	2.013
1 Importe neto de la cifra de negocios				
2 Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	5.068,01			
3 Trabajos realizados por la empresa para su activo				
4 Aprovisionamientos	-5.068,01	100,78		
5 Otros ingresos de explotación				
6 Gastos de personal	-9,86			
7 Otros gastos de explotación	-28.094,58	-9.097,26	-22.681,95	-22.132,92
8 Amortización del inmovilizado	-238,78	-59,07		
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		981,22		-16.269,10
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12)	-28.343,22	-8.074,33	-22.681,95	-38.402,02
13 Ingresos financieros	0,00	0,00	0,00	71.763,87
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero				
b) Otros ingresos financieros				71.763,87
14 Gastos financieros	-77.586,61	-93.789,83	-34.650,02	-50.855,59
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	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)	-77.586,61	-93.789,83	-34.650,02	20.908,28
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	-105.929,83	-101.864,16	-57.331,97	-17.493,74
19 Impuestos sobre beneficios	26.482,46	25.465,06	14.332,99	
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	-79.447,37	-76.399,10	-42.998,98	-17.493,74

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

En una primera aproximación sobre la **cifra de negocios** podemos observar que arroja cifras nulas durante toda la serie de estudio. No obstante y como se concluirá en el presente informe ello se debe tanto a la paralización de las construcciones que la concursada estaba llevando a cabo en la c/ San Antón y en la c/ Álamos de Jerez de la Frontera como a la imposibilidad de vender las edificaciones ya construidas en la c/ Zarza y Encaramada de la referida localidad.

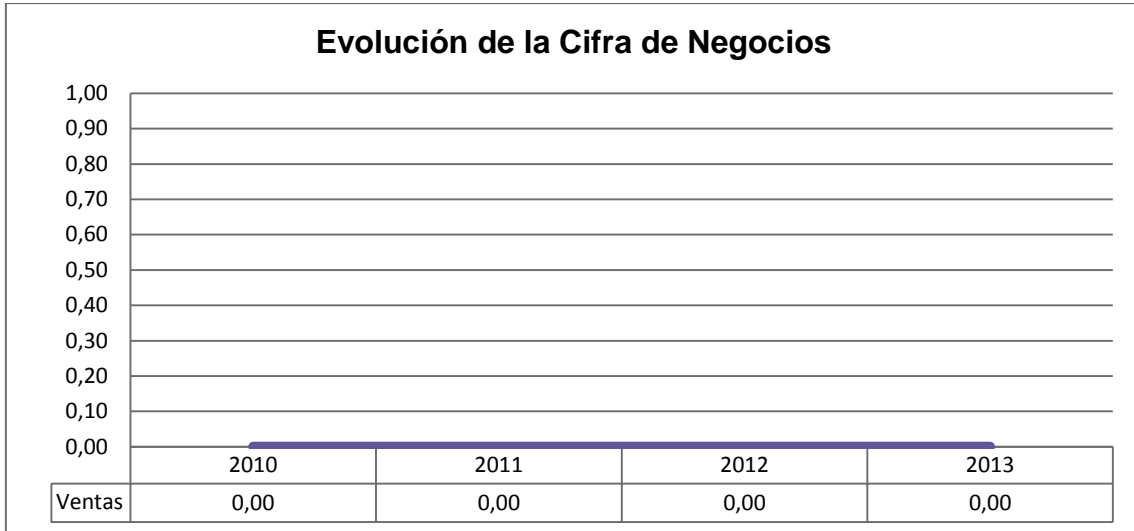


Gráfico 15.- Evolución de la cifra de negocio. Periodo 2010-2013.

La partida de **variación de existencias** arroja un único valor durante toda la serie. Se trata del ejercicio 2010, que a su vez coincide con la cifra de aprovisionamientos en el mismo ejercicio, con lo que ambas se anularían sin provocar efecto alguno sobre el resultado de explotación, aunque la proporción sobre este no alcanza ni el 18%.



Gráfico 16.- Evolución de la variación de existencias. Periodo 2010-2013.

Una de las partidas de gasto más importante como son los **Aprovisionamientos** tiene igualmente un comportamiento poco significativo sobre el resultado de explotación, pues el ejercicio 2010 coincide como ya hemos comentado con la cifra de variación de existencias y al año siguiente la partida refleja a su vez un valor muy poco relevante, no obstante ello se debe a que la construcción de dos promociones se encontraba paralizada y que el desarrollo de la actividad de venta de los inmuebles ya construidos no necesitaba aprovisionamiento.

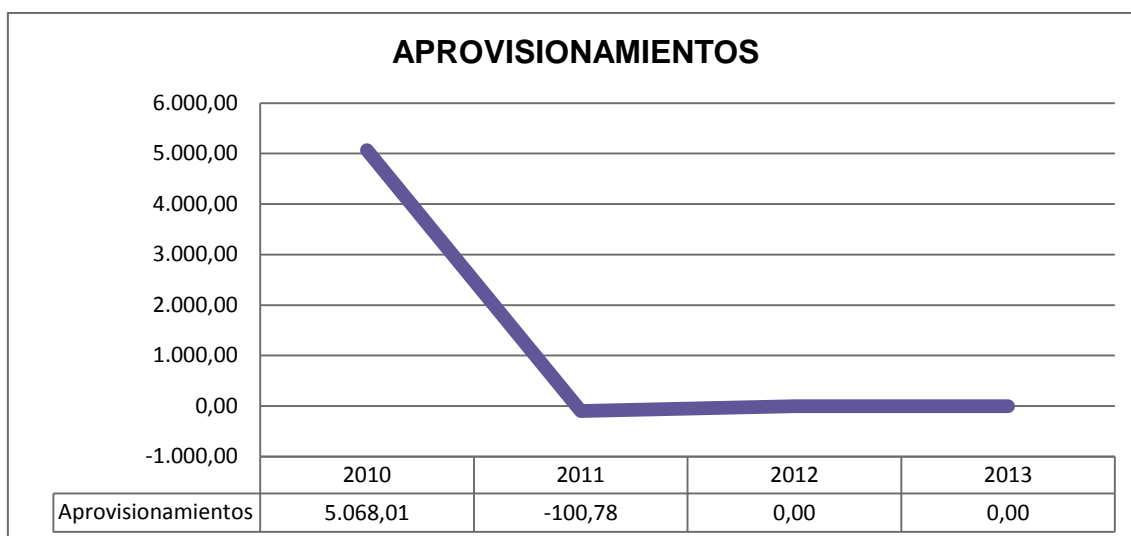


Gráfico 17.- Evolución de aprovisionamientos. Periodo 2010-2013.

Asimismo, la partida de **Gastos de Personal** no merece ninguna atención, pues el único ejercicio que presenta resultado es el 2010 pero es totalmente insignificante, pues no alcanza los 10,00 €.



Gráfico 18.- Evolución de gastos de personal. Periodo 2010-2013.

En cuanto a la partida correspondiente a **Otros Gastos de Explotación**, podemos manifestar que es la que presenta mayor importancia en relación al resultado de explotación pues mantiene una proporción sobre este muy elevada durante toda la serie con porcentajes en la banda del 99%-112% entre 2010 y 2012, reduciéndose en el último periodo hasta un 57,63% por la aparición de otros resultados negativos en dicho ejercicio que analizaremos a continuación.

En relación a su evolución cuantitativa, podemos manifestar que presenta su mayor variación en el ejercicio 2011 con una disminución del 67,62% respecto al 2010, pero que se incrementa a partir del año siguiente, alcanzando cifras cercanas, aunque levemente inferiores a las del inicio de la serie, tanto en 2012 como en 2013.

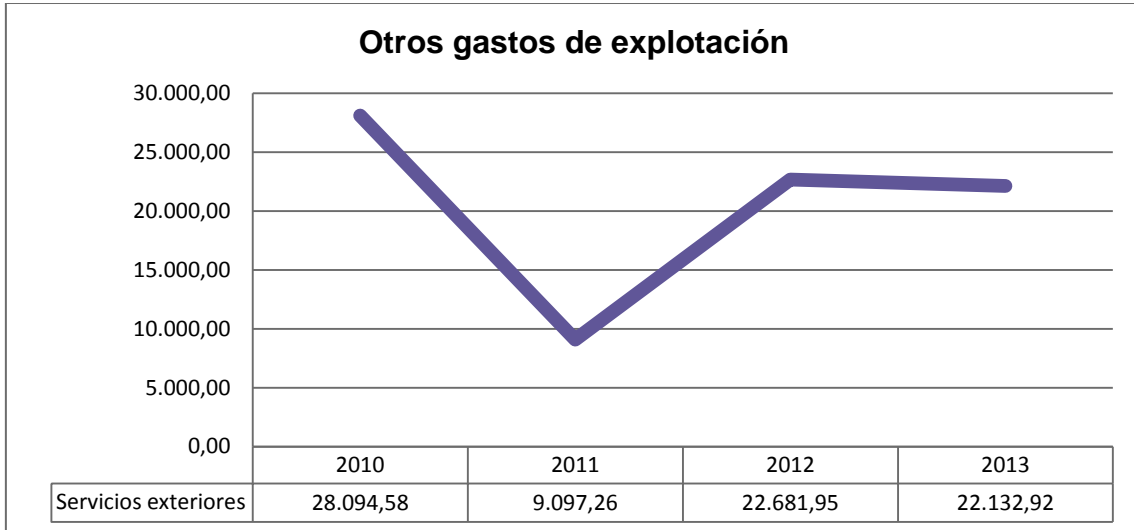


Gráfico 19.- Evolución de otros gastos de explotación. Periodo 2010-2013.

Una de las partidas de gasto que no comportan movimiento de efectivo son las **Amortizaciones**, las cuales no presentan relevancia alguna, pues sólo arrojan registros en 2010 y 2011 y estos se presentan casi inexistentes pues la mayor cifra no alcanza los 240,00 €. En el resto de los ejercicios las dotaciones a la amortización son nulas, debido fundamentalmente a la práctica inexistencia de inmovilizaciones amortizables.

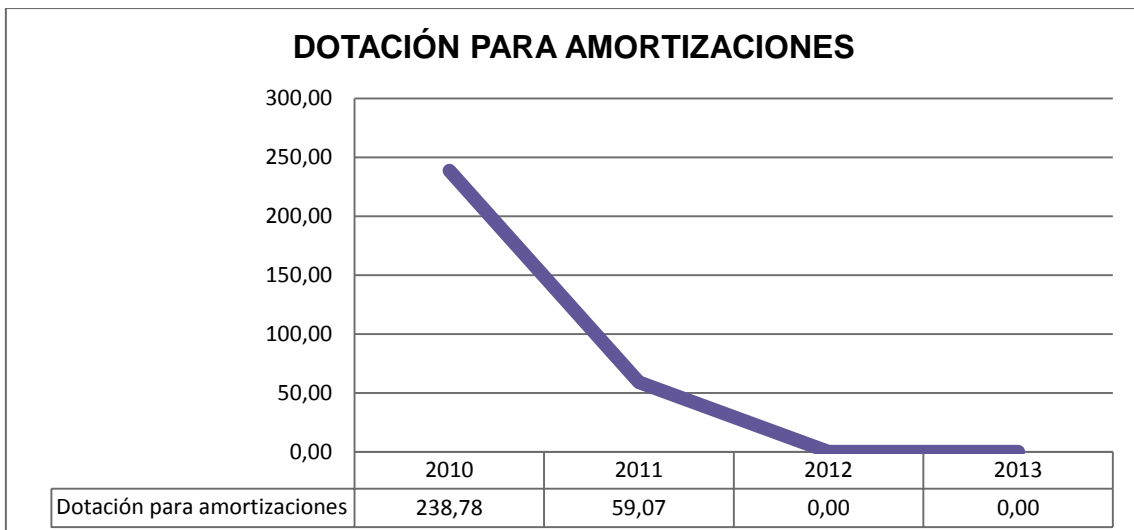


Gráfico 20.- Evolución de la dotación para amortizaciones. Periodo 2010-2013.

En cuanto a la partida de gastos financieros la podemos analizar dentro de la evolución del **Resultado financiero**, pues los ingresos financieros se presentan nulos a excepción del último ejercicio. Se aprecia una evolución muy oscilante, pues pasan de incrementos a decrementos sucesivamente durante toda la serie de estudio. De este modo la mayor variación se recoge en el periodo comprendido entre 2010 y 2011 con un aumento del 63,06%, dando como resultado la mayor cuantía de la serie, que supera los 93.000,00 €.

Cifras tan importantes como estas demuestran que merece especial atención centrar el análisis en la importancia de dicha partida sobre el conjunto de datos, pues presenta un porcentaje muy elevado sobre el resultado del ejercicio, siendo por ejemplo del 92% en 2011. A su vez, la relevancia de esta partida se percibe claramente si la comparamos con la otra partida más importante, los gastos de explotación, pues llegan a ser superiores a estos hasta 10 veces, en el ejercicio 2011, casi los triplican en 2010 y 2013 y prácticamente los doblan en 2012. Por tanto, podemos afirmar sin ningún lugar a dudas la absoluta preeminencia de los gastos financieros en las partidas de gastos de la concursada.

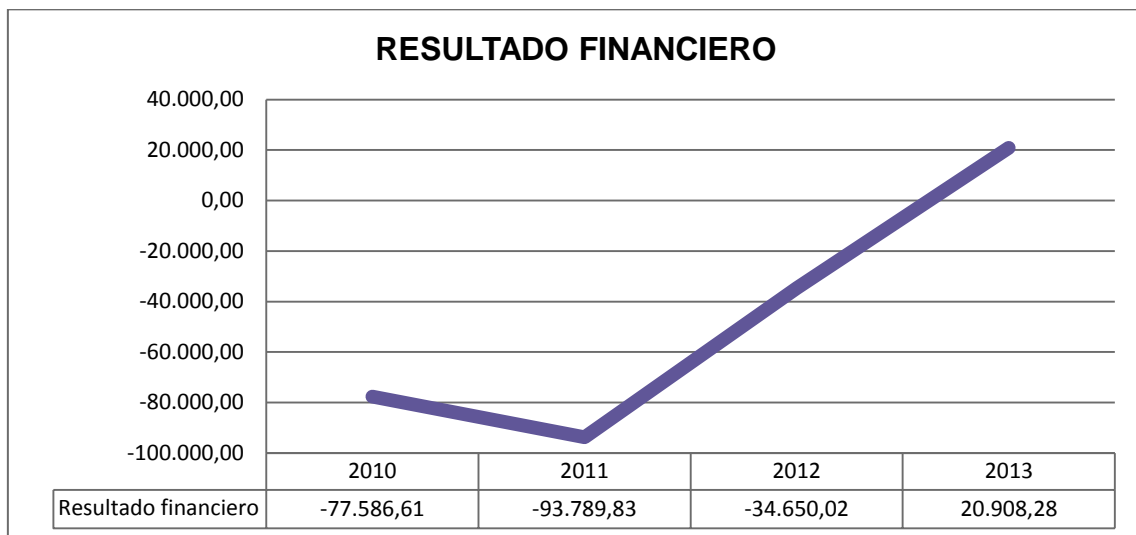


Gráfico 21.- Evolución del resultado financiero. Periodo 2010-2013.

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

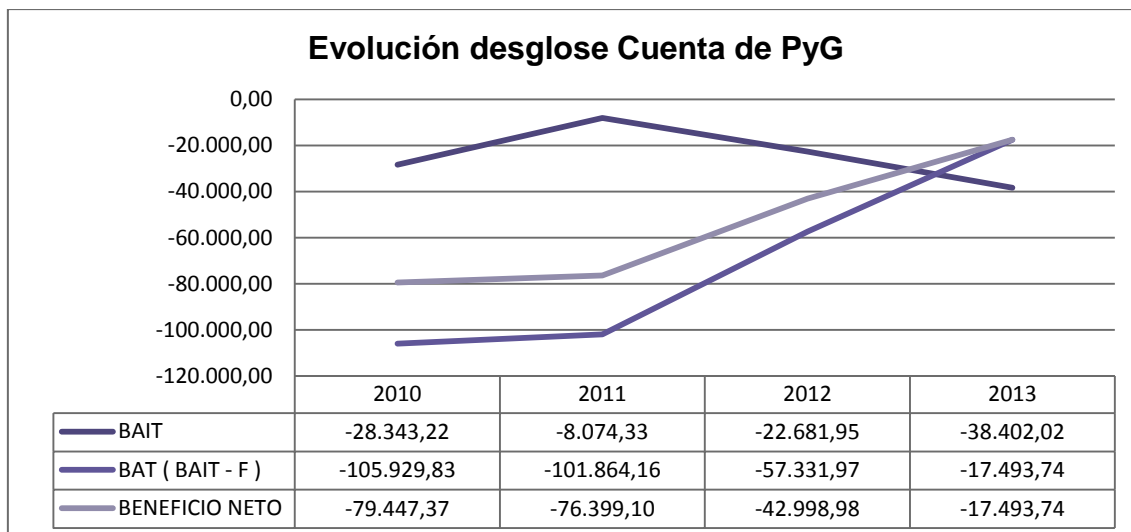


Gráfico 22.- Evolución del desglose de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Periodo 2010-2013.

En dicho gráfico se puede verificar lo expuesto sobre los datos de resultados de los diferentes ejercicios, los denominados "bottom line". Los **BAIT** de todos los ejercicios se presentan negativos, y con un incremento respecto al inicio y final de la serie de 10.000,00 €.

En cuanto a 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, mostrando la importancia ya comentada anteriormente de esta partida.

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, aparece en todos los ejercicios a excepción del año 2013. En el último ejercicio por tanto, la sociedad no ha estimado contabilizar el crédito a favor de la compañía por la futura compensación fiscal de las bases imponibles negativas en la normativa del Impuesto sobre Sociedades en los restantes ejercicios, ya que la fiscalidad de dicho Impuesto permite compensar pérdidas con beneficios en un plazo máximo de 15 años, lo cual habría mejorado esas cifras de Resultado del Ejercicio.

Todos los **Resultados de Explotación** son negativos, y en una cuantía bastante apreciable, aunque es en 2013 cuando arroja las mayores pérdidas que se presentan difícilmente recuperables.

En cuanto a los **Resultados de Ejercicios**, siguen un comportamiento muy similar a los Resultados de Explotación, aunque agravados por la decisiva influencia de los Resultados Financieros en la determinación final de los resultados del ejercicio.

Observaciones: Aunque los datos económicos que han sido expuestos reflejan una casi inexistente actividad, hemos de resaltar que estos datos son el resultado de la paralización de las promociones que la concursada estaba desarrollando en la c/ San Antón y c/ Álamo de Jerez de la Frontera, centrando la concursada su actividad en la venta de las edificaciones construidas durante estos años, rama de la promoción que no genera gastos ni ingresos salvo que se hubiera producido la venta de alguno de los inmuebles, por lo que la apariencia de inactividad no es tal en el presente supuesto.

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

ACTIVO	2.010	2.011	2.012	2.013
A) ACTIVO NO CORRIENTE	94.347,91	235.219,66	134.086,89	134.086,89
I Inmovilizado intangible				
II Inmovilizado material	59,07			
III Inversiones inmobiliarias				
IV Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo				
V Inversiones financieras a largo plazo	654,15	116.119,91	654,15	654,15
VI Activos por impuesto diferido	93.634,69	119.099,75	133.432,74	133.432,74
VII Deudores comerciales no corrientes				
B) ACTIVO CORRIENTE	1.925.402,41	1.930.350,98	1.929.189,49	1.997.795,25
I Existencias	1.847.965,28	1.847.965,28	1.847.965,28	1.848.642,59
II Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	68.112,78	72.086,31	73.343,78	140.202,64
III Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo				
IV Inversiones financieras a corto plazo	7.816,11	10.816,11	7.816,11	9.016,11
V Periodificaciones a corto plazo				
VI Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.508,24	-516,72	64,32	-66,09
TOTAL ACTIVO (A + B)	2.019.750,32	2.165.570,64	2.063.276,38	2.131.882,14
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.010	2.011	2.012	2.013
A) PATRIMONIO NETO	48.165,41	80.336,71	61.305,02	48.572,92
A-1 Fondos propios	48.165,41	80.336,71	61.305,02	48.572,92
I Capital	203.500,00	203.500,00	203.500,00	203.500,00
II Prima de emisión				
III Reservas				
IV (Acciones y participaciones en patrimonio propias)				
V Resultados de ejercicios anteriores	-176.320,98	-255.768,35	-332.167,45	-387.121,80
VI Otras aportaciones de socios	100.433,76	209.004,16	232.971,45	249.688,46
VII Resultado del ejercicio	-79.447,37	-76.399,10	-42.998,98	-17.493,74
VII (Dividendo a cuenta)				
A-2 Ajustes en patrimonio neto				
A-3 Subvenciones, donaciones y legados recibidos				
B) PASIVO NO CORRIENTE	1.731.633,77	1.846.338,02	1.729.229,68	1.719.861,41
I Provisiones a largo plazo				
II Deudas a largo plazo	1.731.633,77	1.846.338,02	1.729.229,68	1.719.861,41
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	239.951,14	238.895,91	272.741,68	363.447,81
I Provisiones a corto plazo				
II Deudas a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00
III Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo				
IV Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	239.951,14	238.895,91	272.741,68	363.447,81
V Periodificaciones a corto plazo				
VI Deuda con características especiales a corto plazo				
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	2.019.750,32	2.165.570,64	2.063.276,38	2.131.882,14

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

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

	2010	2011	2012	2013
ACTIVO NO CORRIENTE	94.347,91	235.219,66	134.086,89	134.086,89
ACTIVO CORRIENTE	1.925.402,41	1.930.350,98	1.929.189,49	1.997.795,25
Existencias	1.847.965,28	1.847.965,28	1.847.965,28	1.848.642,59
Realizable	75.928,89	82.902,42	81.159,89	149.218,75
Disponibile	1.508,24	-516,72	64,32	-66,09
TOTAL ACTIVO	2.019.750,32	2.165.570,64	2.063.276,38	2.131.882,14

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

	2010	2011	2012	2013
PATRIMONIO NETO	48.165,41	80.336,71	61.305,02	48.572,92
PASIVO NO CORRIENTE	1.731.633,77	1.846.338,02	1.729.229,68	1.719.861,41
PASIVO CORRIENTE	239.951,14	238.895,91	272.741,68	363.447,81
TOTAL PASIVO	2.019.750,32	2.165.570,64	2.063.276,38	2.131.882,14

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

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

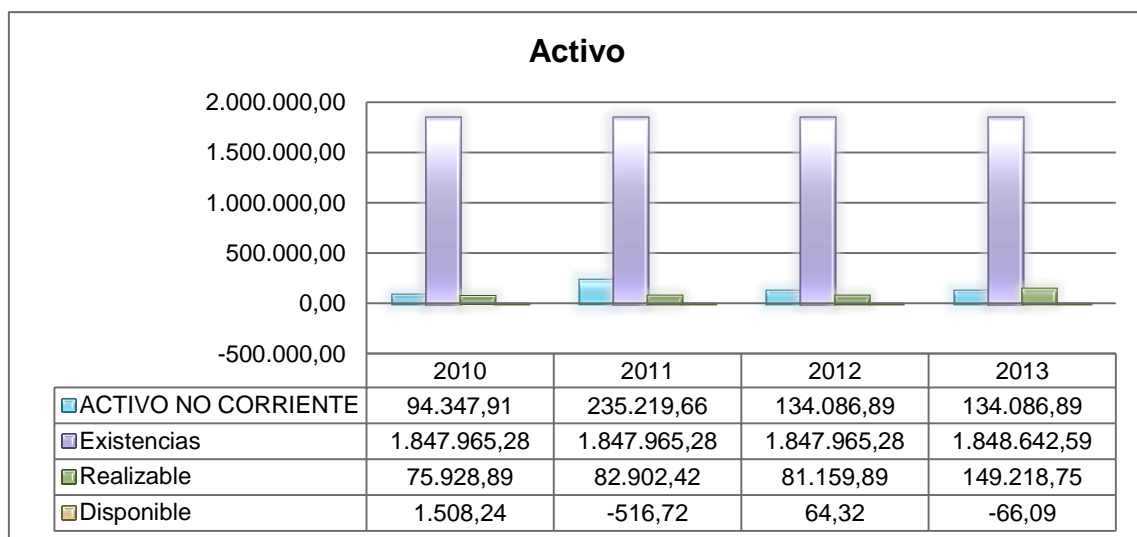


Gráfico 23.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2010-2013.

El **Activo No Corriente o Activo Fijo**, inmovilizado que garantiza la actividad a largo plazo, presenta un fuerte incremento entre los ejercicios 2010 y 2011, del 149,31%. Sin embargo, en el ejercicio 2012 decrece levemente, ya que se observa una minoración respecto al 2011 del 43%, manteniéndose completamente constante en el siguiente y último ejercicio de la serie.

En cuanto a las proporciones de participación en el Activo total, no son muy elevadas, pues presentan la mayor cifra, como es lógico, en el ejercicio 2011 pero esta no alcanza ni un 11% sobre el activo total.

Dentro del **Activo Corriente**, encontramos que las **Existencias** presentan una evolución absolutamente estable año a año con valores constantes de 1.847.965,28€ en el periodo 2010-2012.

En el año 2013, se produce un leve incremento pero resulta insignificante al ser del 0,04% respecto a las cifras anteriores. La participación de las mismas en el Activo total tiene unos niveles muy elevados, representando la mayor proporción dentro de las masas del activo, pues se mantienen durante toda la serie en la horquilla del 87%-91%, lo cual pudiera reflejar una falta de actividad de la concursada durante cuatro ejercicios.

Observaciones: no obstante los datos aquí expuestos, se ha de manifestar que los mismos son el resultado de la paralización de las promociones que la concursada estaba desarrollando en la c/ San Antón y c/ Álamo de Jerez de la Frontera, centrando la concursada su actividad en la venta de las edificaciones construidas a los que no puede dar salida en el mercado, manteniendo un alto nivel de stock que causa un alto coste de oportunidad al tener que hacer frente a los elevados gastos financieros con los que financió su construcción.

El **Activo Realizable**, la segunda partida del Activo más líquida que el Disponible (que es líquido 100%), debe recoger principalmente los derechos de cobro a favor de la empresa, a los que hace falta una sola fase en la gestión para hacerlos líquidos plenamente. Esta partida presenta una evolución ascendente en su conjunto, a pesar de que entre 2011 y 2012 se disminuya en un 2,1%. De este modo, podemos observar el mayor incremento entre los ejercicios 2012 y 2013, del 83,86%, dando la mayor cifra de la serie que supera los 149.000€ a pesar de se trate de un leve 7% de proporción sobre el activo total.

Los derechos de cobro a favor de la mercantil, por tanto, se incrementan durante la serie analizada pero su baja importancia en relación a las demás masas de activo, principalmente las existencias, muestran la escasa capacidad de materializar en efectivo los créditos a favor de la concursada, a causa de diversos factores acontecidos a lo largo de la historia económica de la concursada entre los que cabe destacar la paralización de las obras y la resolución de contratos de compraventa.

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. La mayor cifra de toda la serie se presenta en el primer ejercicio percibiéndose como insuficiente en relación al conjunto de datos, pues es de 1.508,24€, pero representa un insignificante 0,07% sobre el activo total. Sin embargo la situación se empeora notablemente a partir del siguiente ejercicio pues dicha partida sufre un decremento del 134,26% dando

lugar a cifras negativas tanto en 2011 como en 2013. Los porcentajes de relevancia dentro del Activo total son representativos de la escasa liquidez que tiene la concursada, puesto que no pasan en ningún caso del 0,07% anteriormente mencionado, y acaban siendo negativos, lo cual indica el nefasto nivel del Activo total como garante de las operaciones mercantiles.

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

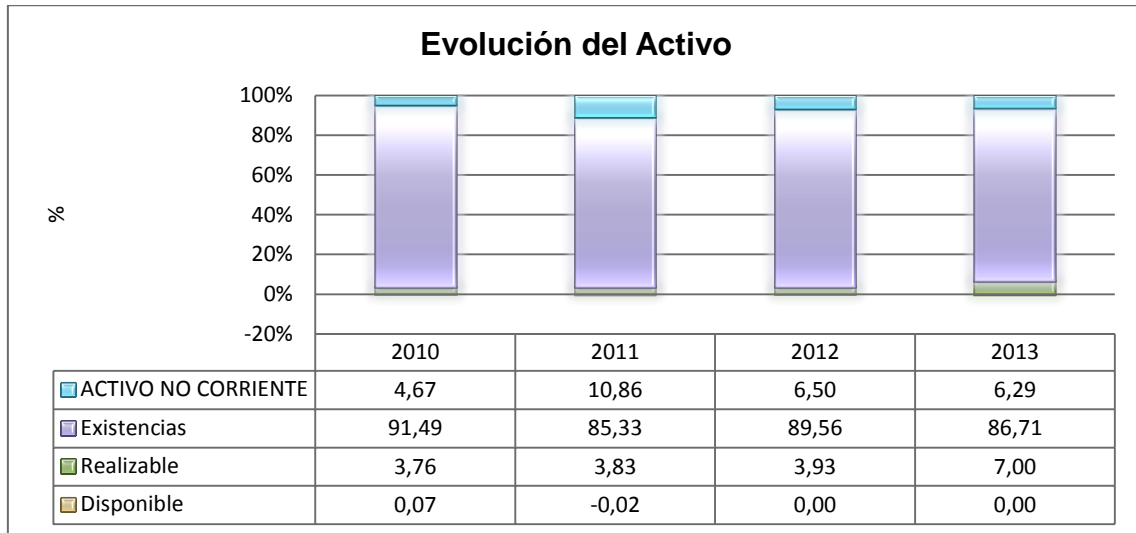


Gráfico 24.- Evolución de la participación de las Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2010-2013.

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

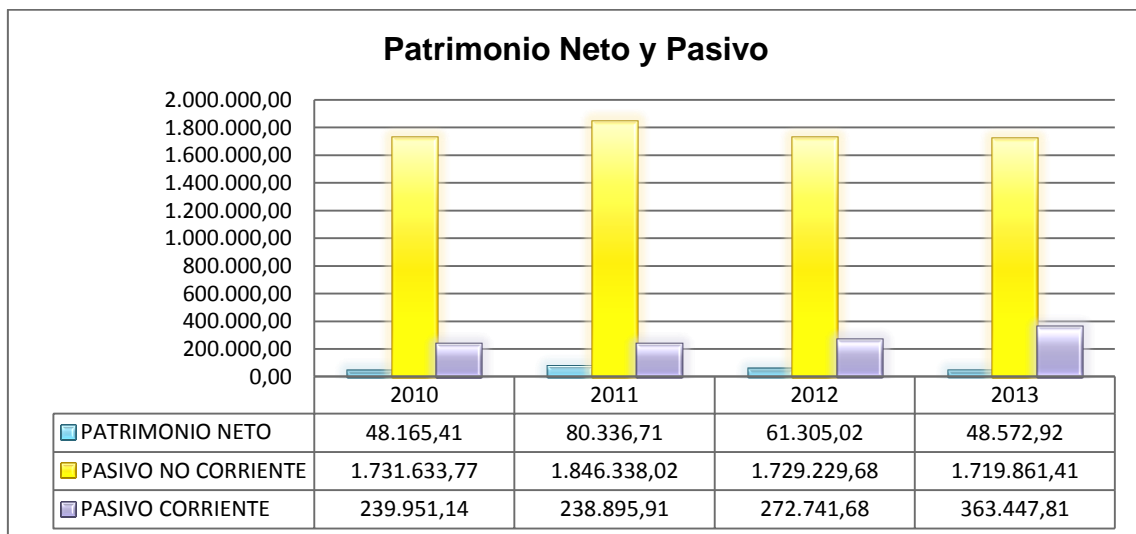


Gráfico 25.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2010-2013.

De dicho gráfico, se puede apreciar a simple vista, la inexistencia de cambios bruscos en las masas del pasivo durante la serie de estudio. En cuanto al **Patrimonio Neto** podemos comprobar cómo mantiene cifras positivas durante todos los ejercicios estudiados, experimentando una etapa ascendente en 2011 y 2012, pero que desciende casi en la misma medida en el último ejercicio pues vuelve a cifras muy similares a las del inicio de la serie. No obstante lo anterior, cuando centramos la atención en la participación relativa del Patrimonio Neto advertimos que es poco significativa pues arroja su mayor proporción respecto al pasivo global en 2011, con un 3,71%. Una de las causas que no provocan una mayor caída del Patrimonio Neto es la existencia de aportaciones de socios por elevadas cuantías de periodicidad anual que compensan las pérdidas que cada ejercicio generarían la disminución paulatina de los Fondos Propios.

El **Pasivo No Corriente o Pasivo Fijo** presenta asimismo una evolución casi constante durante el periodo analizado, pues su mayor oscilación tiene lugar entre 2010 y 2011 con un incremento del 6,62%, que decrece en la misma medida en el siguiente periodo. De este modo se presentan cifras muy similares todos los años de 1.757.000,00 € de media aproximadamente y un porcentaje relativo dentro del pasivo total muy elevado en una banda del 81%-86%. Esta masa refleja fundamentalmente la deuda a largo plazo con la principal entidad de crédito que ha financiado la actividad inmobiliaria de la concursada (Cajasur).

Respecto del **Pasivo Corriente o a Corto Plazo**, a diferencia de las anteriores partidas, se observa que tiene un comportamiento ascendente durante los cuatro periodos analizados, con valores cuantitativos que se incrementan un 51,47% si comparamos el inicio y el final de la serie. En cuanto a su proporción respecto al resto de partidas del pasivo, representa un porcentaje poco significativo, pues presenta su mayor cifra en 2013, siendo del 17,05%, a causa del fuerte volumen de pasivo fijo recientemente analizado.

Lo expuesto se puede observar en el siguiente gráfico.

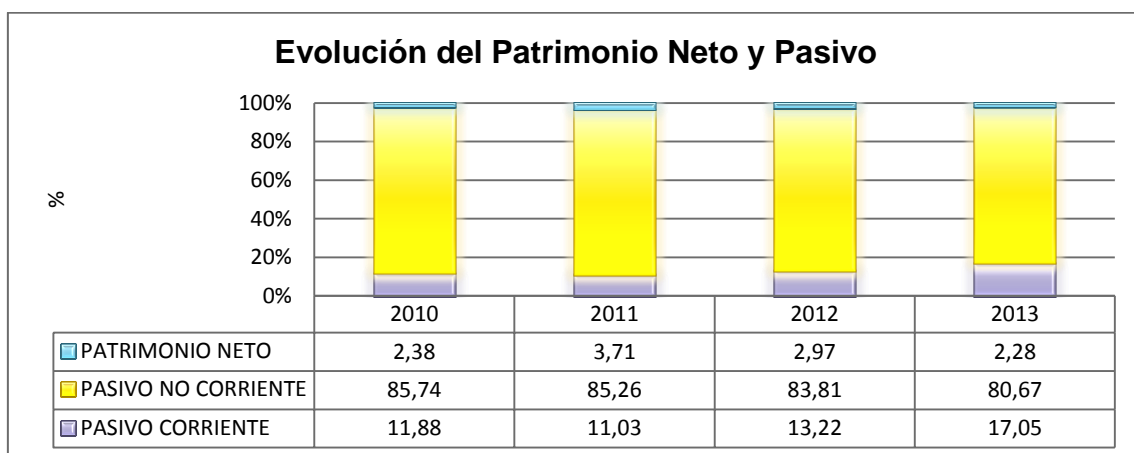


Gráfico 26.- Evolución de la participación de las Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2010-2013.

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

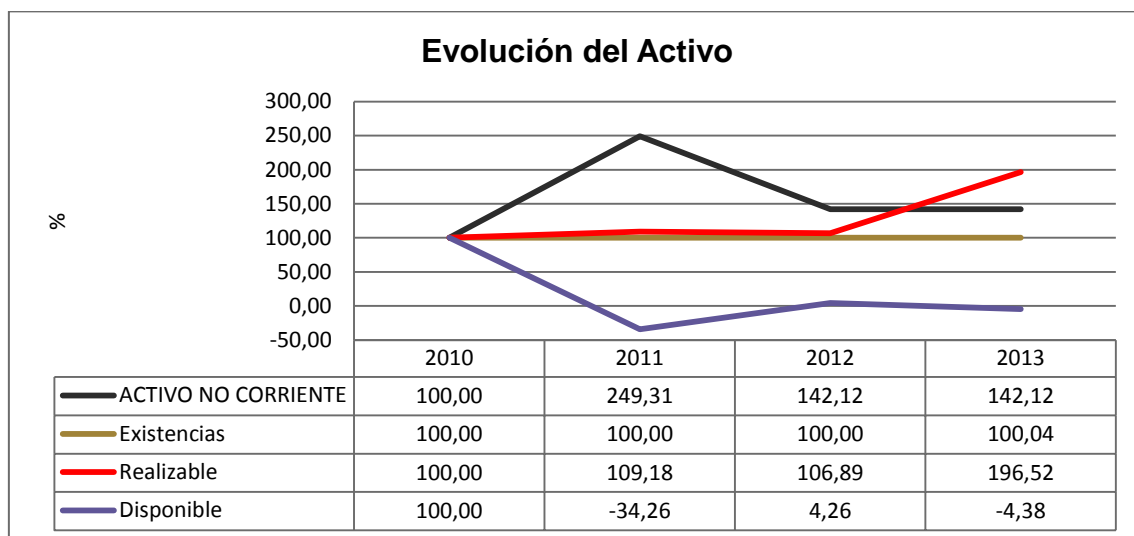


Gráfico 27.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Activo en base 2010. Periodo 2010-2013.

En el anterior gráfico se puede apreciar las variaciones anuales de las proporciones de las masas patrimoniales de Activo, cuyos comportamientos han sido descritos anteriormente. De un vistazo, se puede percibir que en el ejercicio 2013 el Activo No Corriente y el Realizable se incrementan, las Existencias permanecen constantes, y el Disponible sufre un fuerte decremento hasta cifras negativas.

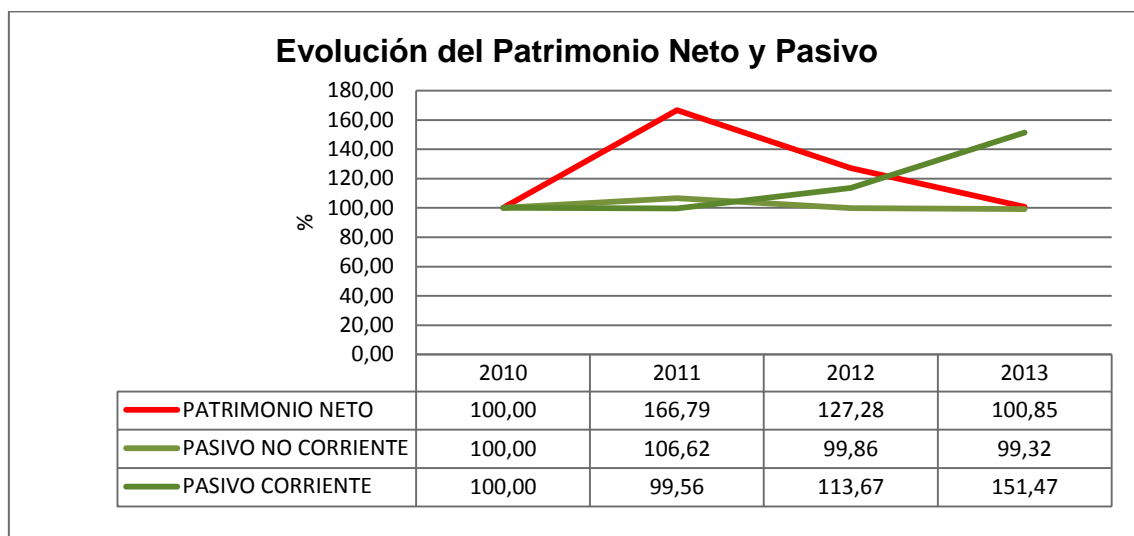


Gráfico 28.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Pasivo en base 2010. Periodo 2010-2013.

De la misma forma podemos advertir la evolución en la participación de los niveles de las diferentes masas patrimoniales del Pasivo. Si centramos el análisis en el último ejercicio el cambio más significativo lo encontramos con el aumento del Pasivo Corriente, pues el Patrimonio Neto y el Pasivo No Corriente mantienen cifras bastante similares al inicio de la serie.

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:

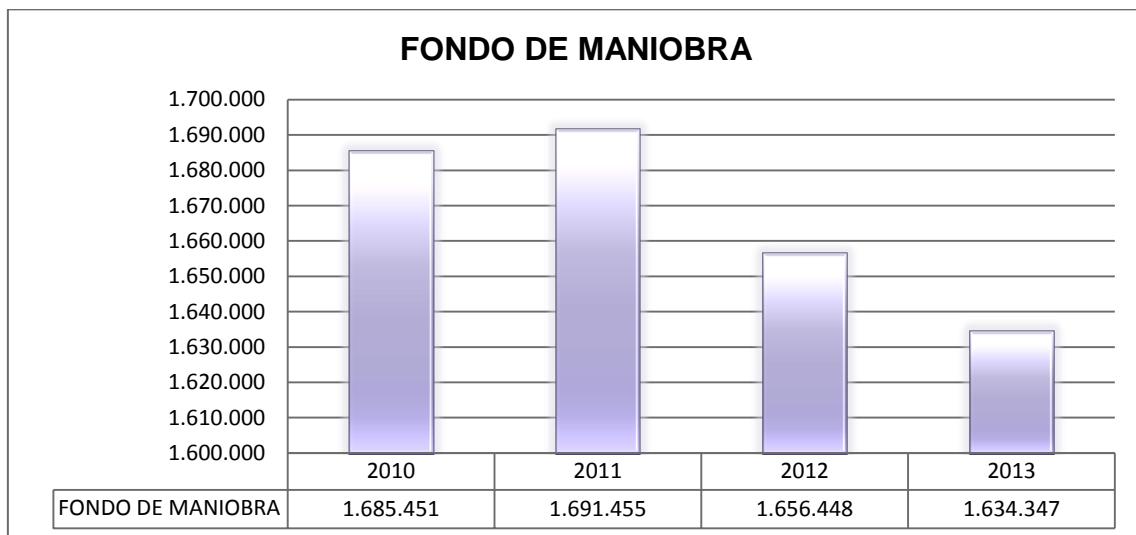


Gráfico 29.- Evolución del Fondo de Maniobra. Periodo 2010-2013.

En dicho cuadro se aprecia que las cifras del Fondo de Maniobra o Capital Circulante son permanentemente positivas, y en unas cantidades perfectamente aceptables que se mantienen relativamente constantes, torno a un intervalo de 1.634.000,00 €-1.691.000,00 €, lo cual nos indica una considerable financiación de Circulante, aunque la evolución se presenta decreciente a partir del ejercicio 2011.

ANALISIS DE LOS RATIOS

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	2013
TESORERÍA	0,32	0,34	0,30	0,41
LIQUIDEZ (TEST ACIDO)	8,02	8,08	7,07	5,50
PRUEBA DEFENSIVA	0,01	0,00	0,00	0,00
AUTONOMÍA	0,02	0,04	0,03	0,02
ENDEUDAMIENTO	0,98	0,96	0,97	0,98
ESTABILIDAD	0,05	0,12	0,07	0,08
RATIO FONDO DE MANIOBRA	7,02	7,08	6,07	4,50

Tabla 5.- Ratios Financieros. Periodo 2010-2013.

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

El **ratio de Liquidez o Test ácido** refleja la capacidad para hacer frente a las obligaciones a corto basándose en la realización del activo circulante y su valor de referencia es 1,5. Podemos manifestar que todos los ejercicios de la serie superan de manera muy holgada ese mínimo necesario para afrontar deudas inmediatamente exigibles. Por tanto, la capacidad real de hacer líquido el circulante con el fin de pagar sus deudas a corto plazo es suficiente. Sin embargo, hemos de tener en cuenta que este ratio incluye el stock de Existencias, cuya incapacidad de materializarse es la causa principal de situación de insolvencia de la mercantil.

El **ratio de la Prueba Defensiva** indica la capacidad de la empresa para operar con sus activos más líquidos, sin recurrir a sus flujos de venta o capacidad efectiva de la empresa en el corto plazo. Este ratio tiene un comportamiento incluso peor que el de Tesorería, puesto que todos los valores de la serie son nulos, aunque en 2010 sea ligeramente superior a cero, lo cual manifiesta un comportamiento la liquidez a muy corto plazo insuficiente.

El **ratio de Autonomía** enseña la autonomía financiera que indica nivel de autofinanciación y debe tener valores superiores a 0,4. Este ratio presenta valores muy por debajo de los límites orientativos, pues no llegan a alcanzar el 0,1. Dichas cifras ponen de manifiesto síntomas inequívocos de graves problemas financieros.

El **ratio de Endeudamiento** ha de ser menor de 0,6 para que nos indique que no existe una estructura financiera arriesgada. Todos los valores del mismo en la serie de referencia muestran valores superiores al valor de referencia, lo cual manifiesta una estructura financiera arriesgada 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 buena proporción a pesar de que se presenta en descenso, tal como vimos cuando analizamos la versión patrimonial del análisis cuantitativo del Fondo de Maniobra. Esto pone de manifiesto un aceptable equilibrio patrimonio-financiero teórico.

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

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

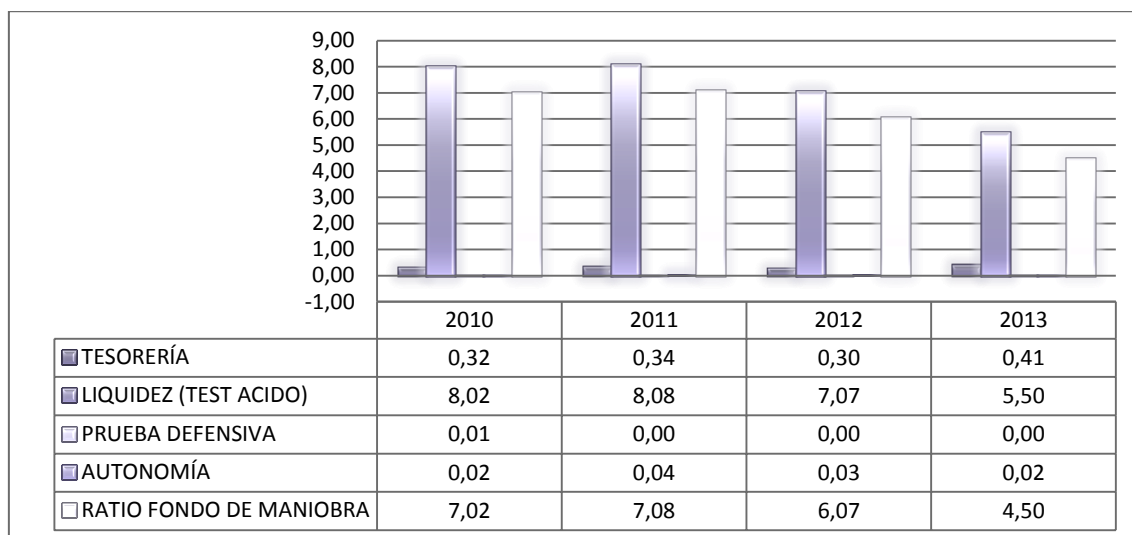


Gráfico 30.- Evolución de los Ratios Financieros de crecimiento positivo. Periodo 2010-2013.

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

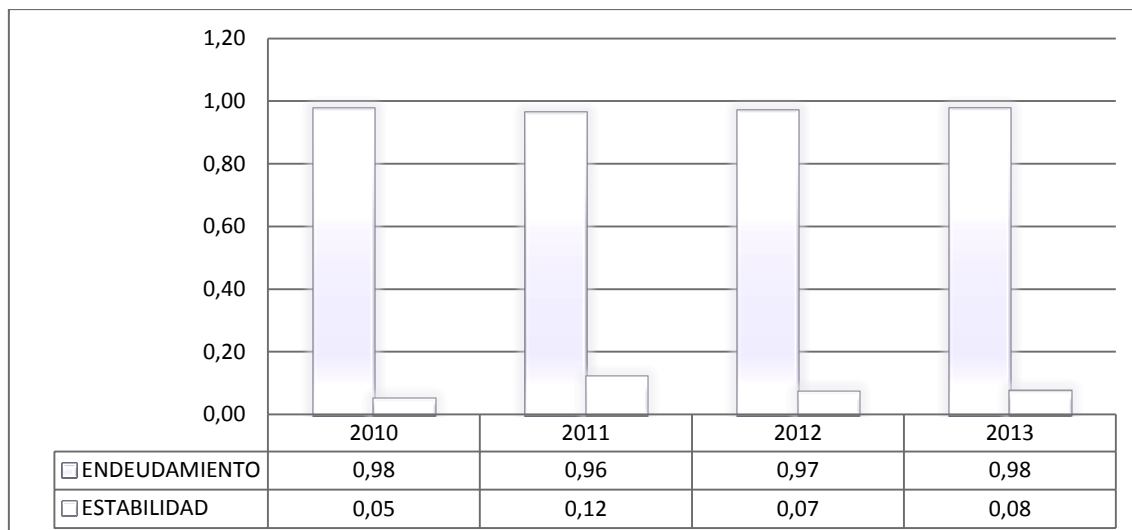


Gráfico 31.- Evolución de los Ratios Financieros de crecimiento negativo. Periodo 2010-2013.

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

RATIOS	2.010	2.011	2.012	2.013
ROTACIÓN DE TESORERÍA	108,62	1.871,43	0,00	0,00
PRODUCTIVIDAD	-2.850,35	0,00	0,00	0,00

Gráfico 32.- Ratios Operativos. Periodo 2010-2013.

La **Rotación de Tesorería** nos indica los días de compra cubiertos con el saldo disponible. Aunque los primeros ejercicios nos señalan valores aceptables, incluso excesivos, podemos apreciar que los años 2012 y 2013 son nulos, lo cual nos exponen claros indicios de insolvencia.

El **ratio de Productividad** manifiesta la relación entre el resultado de la gestión y los gastos de personal. Los datos muestran una serie con un valor negativo muy elevado en 2010, y valores nulos en el resto de ejercicios. La serie expone una Productividad de los gastos de personal o muy baja o insostenible, dado el nivel de inactividad de la concursada. Por tanto, esos valores nos muestran también déficits en la gestión operativa del modelo de negocio.

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

	2010	2011	2012	2013
FINANCIERA	-7,77%	-7,86%	-3,76%	0,16%
RECURSOS PROPIOS	-164,95%	-95,10%	-70,14%	-36,02%
GLOBAL	-3,93%	-3,53%	-2,08%	-0,82%
DEL CAPITAL	-39,04%	-37,54%	-21,13%	-8,60%
RENT. VENTAS	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
MARGEN SOBRE VENTAS	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Gráfico 33.- Ratios de Rentabilidad. Periodo 2010-2013.

La **Rentabilidad Financiera** nos indica la rentabilidad financiera de todos los recursos empleados por la sociedad. Todos los datos de la serie presentan rentabilidades negativas por un bajo nivel en el periodo 2010-2012, en 2013 se aprecia positiva aunque muy cercana a cero, lo cual muestra las dificultades de mantener una actividad con rentabilidades negativas sostenidas y tan elevadas durante un periodo de 4 años.

La **Rentabilidad de los Recursos Propios** (en inglés, **ROE o Return On Equity**) muestra la rentabilidad de los recursos propios únicamente. Las magnitudes reflejadas muestran valores constantemente negativos, y por tanto insuficientes para el mantenimiento del modelo de negocio. La continuidad de las cifras negativas aunque se observen en leve mejoría, muestra claramente la inviabilidad de la posible continuidad de las operaciones.

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

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

La **Rentabilidad de las Ventas** revela la rentabilidad de las mismas, es decir, el porcentaje que representa el Beneficio Neto sobre las Ventas. Esta se presenta nula durante toda la serie.

El **Margen sobre las Ventas** indica el porcentaje sobre el margen bruto que la sociedad obtiene en sus ventas. Dicho margen evidencia el trabajo de la mercantil con un nulo margen comercial, lo cual se pone de manifiesto dado el inexistente nivel de ventas en todos los ejercicios analizados.

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

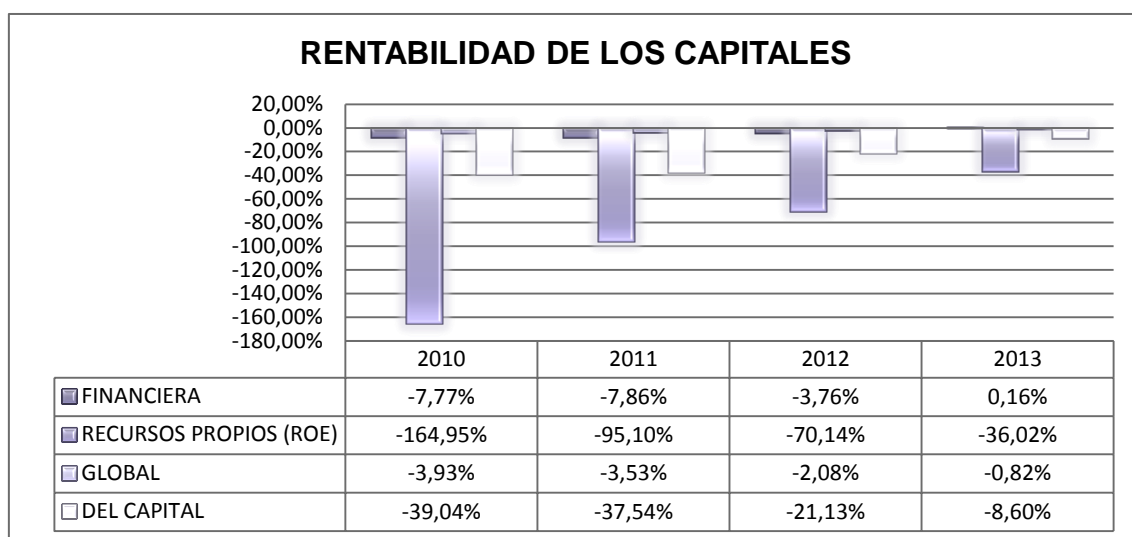


Gráfico 34.- Evolución de los ratios de Rentabilidad de los Capitales. Periodo 2010-2013.

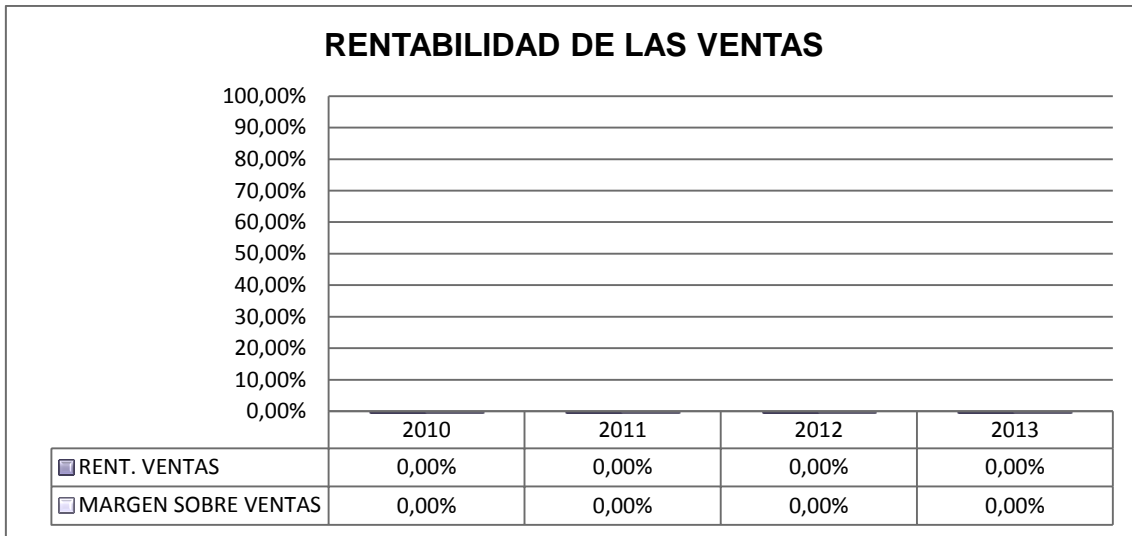


Gráfico 35.- Evolución de los Ratios de Rentabilidad de las Ventas. Periodo 2010-2013.

2.3 PRINCIPALES CAUSAS DE LA SITUACION ACTUAL DE LA CONCURSADA Y CONCLUSIONES

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 son las siguientes:

a).- La paralización sufrida en las obras relativas a la edificación de viviendas en la c/ San Antón nº 15 y c/ Álamos nº 28 que estaba desarrollando la concursada en la localidad de Jerez de la Frontera y que fue producida a consecuencia de órdenes judiciales así como distintos problemas surgidos en la demolición llevada a cabo sobre dichos terrenos.

b).- Imposibilidad de venta de los inmuebles relativos a las promociones realizadas en la c/ Zarza y c/ Encaramada de Jerez de la Frontera, debido a la crisis económica y su especial repercusión en el sector inmobiliario en la que el país se encuentra incurso desde el año 2.008.

c).- Resolución contractual de cinco contratos de compraventa, resoluciones que han sido producidas tanto judicialmente, en el caso de los contratos de compraventa suscritos con Dña. María Rosa Redondo, ocasionándose con ello importantes gastos a la concursada derivados tanto del reintegro de las cantidades satisfechas en concepto de precio de compraventa, como a consecuencia de su defensa judicial y condena en costas tanto en primera y segunda instancia en el procedimiento, como a instancia de la propia concursada, en el caso de los contratos suscritos con D. Manuel Lerma.

d).- La imposibilidad de hacer frente a las cargas hipotecarias que pesan sobre las fincas de su propiedad por inexistencia de liquidez con la que poder satisfacer las mismas, provocada por los resultados indeseados e improductivos que se han generado con el desarrollo de su actividad, pues la concursada ha llevado a cabo promociones de viviendas que han resultado infructuosas, generando únicamente gastos en paulatino incremento ante la inexistencia de ventas.

e).- Los fondos propios de la sociedad, materializados en la partida de Patrimonio Neto, son positivos en los tres ejercicios anteriores a la presentación de la solicitud de concurso 2010-2012 y 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.	101.750,00 €	101.750,00 €	101.750,00 €
Patrimonio Neto	48.165,41 €	80.336,71 €	61.305,02 €
Causa de disolución / concurso voluntario	SI	SI	SI

Tabla 6.- Evolución de condiciones de causas de disolución. Periodo 2010-2012.

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

Junto con la solicitud de Concurso Voluntario, PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005, S.L, presentaba la Memoria expresiva de la Historia Jurídico-Económica de la Sociedad en la que se expresaban las causas de la solicitud de declaración del concurso, en la que se recogía la evolución económica de la sociedad desde el ejercicio 2004, año de su constitución.

Según la información mercantil a la que esta administración concursal ha tenido acceso el domicilio social de la concursada se encuentra situado en Ctra. Madrid-Cádiz, km.642 de Jerez de la Frontera, Cádiz, el cual no ha sufrido modificaciones desde su constitución según se ha manifestado en apartados anteriores.

La actividad de la concursada desde su constitución, se encuentra constituida por *"adquisición y enajenación de fincas rústicas y urbanas y derechos reales, personales o de cualquier índole sobre las mismas; su parcelación, urbanización, construcción, promoción, administración, tasación y explotación directa o indirecta, incluso bajo la forma de arrendamiento"*.

La actividad a la que la concursada ha dedicado sus recursos ha sido a la promoción inmobiliaria.

2.6.- AUDITORIA 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. 142.1.1 LC.

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 mediante la emisión del informe provisional, es que se lleguen a establecer los valores que, previa las oportunas evaluaciones y comprobaciones, ha determinado la administración concursal, no deja de ser interesante la referencia especial que del sistema contable y recogida de datos del mismo pueda dedicarse, y sin que ello suponga ni mucho menos, un completo estudio y desarrollo del contenido de los libros.

La Ley Concursal reserva un apartado específico y diferenciado al estudio del estado de la contabilidad del concursado, al disponer el artículo 75, relativo a la Estructura del Informe, en el nº 2º, que contendrá "Estado de la contabilidad del deudor y, en su caso, juicio sobre las cuentas, estados financieros e informes y memoria a que se refiere el apartado 3, del artículo 6". Pretende la Ley, con esta exigencia, que por la administración concursal se expongan técnicamente los comentarios que procedan sobre la contabilidad del concursado, si la llevare.

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

económica del comerciante para los diferentes interesados en el devenir de la misma.

Desde esta perspectiva y aplicado al caso particular que nos ocupa, lo que el legislador ha pretendido al incorporar al informe el estudio de la contabilidad y de los estado financieros, si los hubiere, es que por la administración concursal se ofrezca a los terceros interesados una información sobre el grado de cumplimiento de las obligaciones contables por parte de la concursada y del exacto reflejo de los hechos económicos que, finalmente, se recogen en los datos contables, no sólo como el puro efecto reflejo mecánico y cuantitativo de operaciones aritméticas, sino también como el resultado de la aplicación de una serie de criterios que deben garantizar, mediante su generalidad y homogeneidad, el que la información suministrada sea captada en forma ordenada por el destinatario de la misma, con un grado de fiabilidad aceptable, de acuerdo con técnicas generalmente aceptadas.

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

Aplicación de los principios contables

Antes de exponer la administración concursal su valoración sobre la contabilidad de la Concursada y su llevanza, considera oportuno mostrar las normas a que deben ajustarse, establecidas por el Código de Comercio y por el Plan General de Contabilidad, de forma que el juicio que se emita sea una consecuencia razonada y razonable del cumplimiento o de la inobservancia de los Principios de Contabilidad generalmente aceptados y de las normas que el Código establece sobre la llevanza de la contabilidad y cómo debe plasmarse en los Libros Oficiales.

Consecuente con lo expuesto, pasamos a indicar los Principios de Contabilidad generalmente aceptados, a fin de determinar si se han puesto de manifiesto errores o incumplimientos graves en su aplicación por parte del órgano de administración de la Concursada.

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

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

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

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

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

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

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

La concursada utilizaba para la llevanza de su contabilidad un sistema mecanizado por ordenador de nombre comercial Contaplus. A priori, este software permite cumplir con los requisitos exigidos por la legislación mercantil en materia de llevanza de contabilidad, es decir, llevanza de una contabilidad ordenada y adecuada que permita un seguimiento cronológico de todas sus operaciones, impresión de libro diario, así como la elaboración balances trimestrales, para su transcripción a los libros oficiales.

La mercantil concursada, en el aspecto contable, ha entregado copias de los Libros de Diario, de Mayor o extractos de cuentas auxiliares de los ejercicios 2010, 2011, 2012, 2013 y lo acontecido hasta Enero de 2014. 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.

Libro de Diario

La concursada ha entregado a quien suscribe los Libros de Diario correspondientes 2010, 2011, 2012, 2013 y lo acontecido hasta Enero de 2014.

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: 20/09/2013
Ejercicio 2012	Fecha de legalización: 29/11/2013
Ejercicio 2011	Fecha de legalización: 20/09/2013
Ejercicio 2011	Fecha de legalización: 29/11/2013
Ejercicio 2010	Fecha de legalización: 20/09/2013
Ejercicio 2010	Fecha de legalización: 29/11/2013
Ejercicio 2009	Fecha de legalización: 18/11/2013
Ejercicio 2008	Fecha de legalización: 18/11/2013
Ejercicio VARIABLE	Fecha de legalización: 08/07/2013
Ejercicio VARIABLE	Fecha de legalización: 13/09/2013

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

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

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

- Operación de resolución de contrato con Manuel Lerma López de fecha 01/07/2013. Se ha solicitado mayor información a la concursada al respecto.

Desde el punto de vista formal, dadas las salvedades realizadas, podemos calificar la llevanza del Libro de ajustada a la normativa vigente. No obstante esta administración concursal se reserva lo que resulte de ulteriores revisiones tras la recepción de la documentación a entregar.

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

Otros Libros y Registros

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

Libro de Actas

La sociedad no ha aportado el Libro de Actas. Algunos de los acuerdos tomados por los órganos de la misma han sido recogidos en escritura pública al tratarse de actos inscribibles, y otros, como la aprobación de cuentas, se recogen en las cuentas anuales presentadas en el Registro Mercantil.

Libro de Registro de Socios

La empresa concursada no ha aportado el Libro de Registro de Socios.

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

PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005, S.L. no excediendo de los límites recogidos en el RD 1.151/2.007, de 16 de noviembre, según se desprende de la documentación que acompaña a la declaración de concurso, se ajusta al modelo de cuentas anuales para PYMES en los ejercicios 2010, 2011 y 2012.

PYME: Requisitos		Ejercicios			Cumplimiento		
	Límite	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Activo	2.850.000 €	2.019.750,32 €	2.165.570,64 €	2.063.276,38 €	SI	SI	SI
Cifra Negocio Anual	5.700.000 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	SI	SI	SI
Trabajadores	50	1	0	0	SI	SI	SI

Tabla 7.- Condiciones para presentación del modelo de CCAA para PYMES. Periodo 2010-2012.

A.- CUENTAS ANUALES Y MEMORIA.

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

Las cuentas anuales de los tres últimos ejercicios, aportadas junto con la solicitud de concurso, 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: 12/09/2013	Fecha cierre: 31/12/2012
Ejercicio 2011:	Fecha depósito: 07/08/2012	Fecha cierre: 31/12/2011
Ejercicio 2010:	Fecha depósito: 22/09/2011	Fecha cierre: 31/12/2010

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

B.- INFORME DE AUDITORIA / INFORME DE GESTION

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

4.- MEMORIA SOBRE LOS CAMBIOS SIGNIFICATIVOS OPERADOS EN EL PATRIMONIO CON POSTERIORIDAD A LAS ÚLTIMAS CUENTAS ANUALES FORMULADAS Y DEPOSITADAS.

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

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 PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005, S.L. no ha emitido acciones admitidas a negociación, no tiene obligación legal de presentar los estados financieros intermedios, por lo que esta administración no puede realizar comentario alguno al respecto.

6.- CUENTAS ANUALES, INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADOS E INFORME DE AUDITORIA, ASÍ COMO MEMORIA EXPRESIVA DE LAS OPERACIONES REALIZADAS CON OTRAS SOCIEDADES DEL GRUPO

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

7.- SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTICULO 142.1

La concursada ha solicitado la apertura de la fase liquidación con su solicitud de concurso al amparo del art. 142.1. de la Ley Concursal, aunque a la fecha de cierre de este informe no se ha procedido a la apertura de dicha fase.

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

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

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

Tras ser designado por Auto de fecha 28 de enero de 2014 administrador concursal de la entidad PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2.005, 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, PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2.005, 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 13 de febrero de 2.014, 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.

Asimismo, ese mismo día se procedió a girar visita a los inmuebles que titula la concursada con el fin de observar la situación y el estado en el que los mismos se encontraban y a la toma de fotografías de los mismos.

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.

Aportamos como Anexo III.- Inventario de bienes y derechos de la concursada donde se encuentran adjuntadas las fotografías tomadas de los mismos.

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. 55.2 de la LC se ha procedido a presentar en los procedimientos de ejecución que se encuentran iniciados contra la concursada y que han sido relacionados en el apartado 1.6.- del presente informe, escrito solicitando la suspensión de los referidos procedimientos así como el levantamiento de los embargos que en su caso pudieran existir sobre los bienes de la concursada.

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 22 de marzo de 2.014, 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 digno 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, el cual resultó proveído mediante Providencia dictada el día 4 de marzo de 2.014.

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:

- a) La naturaleza, característica, lugar en el que se encuentra y, en su caso, datos de identificación, indicando, asimismo, los gravámenes, trabas o cargas que afectan a cada uno de los bienes y derechos.
- b) Que el avalúo de los mismos se realizará con arreglo al su valor de mercado, teniendo en cuenta los derechos, gravámenes o cargas de naturaleza perpetua, temporal o redimible que directamente les afecten e influyan en su valor, así como las garantías reales y las trabas o embargos que garanticen o aseguren deudas no incluidas en la masa pasiva.

A la fecha de cierre del Inventario de Bienes y derechos de la masa activa de **PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2005, S.L.** se resume en la siguiente tabla:

ACTIVO	VALOR CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
A. ACTIVO NO CORRIENTE	654,15	-654,15	0,00
I. Inmovilizado intangible	0,00	0,00	0,00
II. Inmovilizado material	0,00	0,00	0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0,00	0,00	0,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	654,15	-654,15	0,00
5. Otros activos financieros	654,15	-654,15	0,00
260. Fianzas constituidas a largo plazo	654,15	-654,15	0,00
VI. Activos por impuesto diferido.	0,00	0,00	0,00
VII. Deudas comerciales no corrientes	0,00	0,00	0,00
B. ACTIVO CORRIENTE	1.997.832,68	-794.011,91	1.203.820,77
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.	0,00	0,00	0,00
II. Existencias	1.848.642,59	-782.275,17	1.066.367,42
1. Comerciales.	392.380,44	-154.090,44	238.290,00
30. Comerciales	392.380,44	-154.090,44	238.290,00
3. Productos en curso	269.619,90	-184.494,90	85.125,00
33. Productos en curso	269.619,90	-184.494,90	85.125,00
4. Productos terminados	1.185.964,94	-443.012,52	742.952,42
35. Productos terminados	1.185.964,94	-443.012,52	742.952,42
6. Anticipos a proveedores	677,31	-677,31	0,00
407. Anticipos a proveedores	677,31	-677,31	0,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	140.170,85	-2.717,50	137.453,35
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	71.763,87	0,00	71.763,87
430. Clientes	71.763,87	0,00	71.763,87
3. Deudores varios.	2.717,50	-2.717,50	0,00
440. Deudores	2.717,50	-2.717,50	0,00
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas.	65.689,48	0,00	65.689,48
4700. Hacienda Pública, deudora por IVA	65.689,48	0,00	65.689,48
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0,00	0,00	0,00
V. Inversiones financieras a corto plazo	9.016,11	-9.016,11	0,00
5. Otros activos financieros	9.016,11	-9.016,11	0,00
552. Cuenta corriente con otras personas y entidades vinculadas	6,87	-6,87	0,00
566. Depósitos constituidos a corto plazo	9.009,24	-9.009,24	0,00
VI. Periodificaciones a corto plazo	0,00	0,00	0,00
VII. Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	3,13	-3,13	0,00
1. Tesorería	3,13	-3,13	0,00
572. Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros	3,13	-3,13	0,00
TOTAL ACTIVO (A+B)	1.998.486,83	-794.666,06	1.203.820,77

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 que, el valor asciende a **1.203.820,77 €**.

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

A) ACTIVO NO CORRIENTE

1.- **Inversiones financieras a largo plazo**: Recogido en la contabilidad por un importe total de **654,15€**, se compone de las siguientes partidas: Otros activos financieros.

Otros activos financieros

El valor neto contable de todas estas partidas asciende a **654,15€**.

NATURALEZA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
26000000	Dep.Garantía Credito al Promotor	654,15	-654,15	0,00
	TOTAL Fianzas constituidas a largo plazo	654,15	-654,15	0,00

Se procede a valorar esta partida en 0,00 € dado que según manifiesta la concursada sólo sería recuperable a la cancelación o subrogación de los préstamos hipotecarios otorgados a la concursada por la entidad Caja Sur.

B) ACTIVO CORRIENTE

1.- Existencias: Aparece en la contabilidad por un importe total de **1.848.642,59 €**. Esta partida recoge: Comerciales, Productos en curso, Productos terminados y Anticipos a proveedores.

En el presente informe consideramos más operativo desglosar cada una de las propiedades de la concursada para tener una visión más precisa de su situación patrimonial, con indicación de sus cargas. Así, tras cada una de las partidas, se relacionan las fichas de cada una de las fincas que comprenden la misma, junto con su valoración y las cargas que la gravan.

Las fincas relacionadas se encuentran agrupadas en torno a los siguientes núcleos residenciales:

- C/Zarza, nº16, 11403 Jerez de la Frontera
- C/Encaramada, nº8, 11403 Jerez de la Frontera
- Calle Álamos 26-28, esquina Méndez Núñez, 11401 Jerez de la Frontera
- Calle San Antón 15, esquina Calle Pollo, 11403 Jerez de la Frontera

Comerciales

El valor neto contable de todas estas partidas asciende a **392.380,44 €**.

NATURALEZA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
30040000	Solar Mendez Nuñez (Calle Álamos 26-28)	392.380,44	-154.090,44	238.290,00
	TOTAL Comerciales	392.380,44	-154.090,44	238.290,00

La referida partida se encuentra compuesta de la siguiente finca:

Naturaleza	Solar en Jerez de la Frontera
Dirección	Calle Álamos 26-28, esquina Méndez Nuñez
C.P.	11401
Rgto. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	55931
Tomo	1921
Libro	901
Folio	109
Superficie	635,44
Precio medio m2	375,00 €
Valoración	238.290,00 €

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:

- a) Hipoteca a favor de CAJASUR para responder de 283.200,00 euros de principal; de intereses ordinarios 33.984 euros de intereses ordinarios; de intereses de demora 101.952 euros; de 42.480 euros de costas y gastos; y otra cantidad en concepto de comisiones a cargo de la parte prestataria de 14.160 euros; con un plazo de amortización de 126 meses. Según la comunicación de crédito de la entidad bancaria la cantidad adeudada por la concursada en concepto de la operación garantizada asciende a 268.557,81 €.
- b) Anotación de embargo ejecutivo a favor de la entidad BBK BANK CAJASUR, S.A.U. para responder de un total de 69.101,79 euros del principal; 20.730,54 euros por intereses y costas.
- c) Anotación de embargo administrativo a favor del AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA, para responder de un total de 20.353,75 euros del principal; 2.950 euros por intereses y costas. Mandamiento administrativo de fecha 8 de Octubre de 2012 expedido en Jerez de la Frontera, con número de mandamiento EJE/1001339, según providencia de fecha 18 de Mayo de 2009.

En relación a la finca descrita hemos de hacer las siguientes manifestaciones:

- A fin de evitar los gastos que generaría para la masa la elaboración de un informe pericial que determinara el valor exacto de los inmuebles relacionados, esta administración concursal ha decidido valorar los referidos inmuebles según la media del precio del metro cuadrado de otros de similar naturaleza y localización.

Productos en curso

El valor neto contable de todas estas partidas asciende a **269.619,90€**.

NATURALEZA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
33020001	Gtos Prom. C/San Anton en Curso nº 15	218.792,36	-218.792,36	
33020002	Certificaciones C/San Atón	50.827,54	34.297,46	85.125,00
	TOTAL Productos en curso	269.619,90	-184.494,90	85.125,00

Esta partida se corresponde a la finca registral nº 5080, Tomo 354, Libro 354, Folio 86 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera.

No obstante, según información extraída del Registro de la Propiedad, esta finca no se encuentra vigente puesto que en la actualidad se encuentra segregada en las fincas registrales propiedad de la concursada: 56.203, 56.205, 56.207, 56.209, 56.211, 56.213, 56.215, 56.217, 56.219, 56.223, 56.225, 56.227, correspondientes según se hace constar a viviendas, garajes y trasteros que titula la concursada en la c/ San Antón de Jerez de la Frontera.

Pese a que en el Registro de la Propiedad consta tal descripción, se ha de reflejar en el presente informe que dichos inmuebles no se encuentran edificados al resultar paralizada por diferentes cuestiones la promoción de viviendas, garajes y trasteros que se inició por la misma en la c/ San Anón de la referida localidad.

En virtud de lo anterior y dado que pese a encontrarse la referida finca registral segregada en la actualidad en las fincas que seguidamente se expondrán, se ha procedido a valorar esta partida en el importe de 85.125,00 €, al ser el valor de mercado otorgado por quien suscribe al solar que titula la concursada en la c/ San Antón nº 15 de Jerez de la Frontera.

A continuación se detallan las trece fincas que componen en la actualidad la anteriormente comentada finca registral nº 5080 y que como hemos expuesto no se encuentran realmente edificadas:

1.- Plaza de aparcamiento nº 1 c/ San Antón nº 15 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Plaza aparcamiento 1
Dirección	Calle San Antón 15, esquina Calle Pollo
C.P.	11403
Rgtr. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	56203
Tomo	1928
Libro	908
Folio	162
Superficie	12,54

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:

- a) Hipoteca a favor de CAJASUR para responder de 11.148,48 euros de principal; 1.337,82 euros de intereses ordinarios; de intereses de demora 4.013,45 euros; de 1.672,27 euros de costas y gastos, al 15 %; y otra cantidad en concepto de pago de comisiones de 557,42 euros; con un plazo de amortización de 384 meses, a contar desde el 14 de Septiembre de 2006.

2.- Plaza de aparcamiento nº 2 c/ San Antón nº 15 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Plaza aparcamiento 2
Dirección	Calle San Antón 15, esquina Calle Pollo
C.P.	11403
Rgtr. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	56205
Tomo	1928
Libro	908
Folio	164
Superficie	13,84

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:

- a) Hipoteca a favor de CAJASUR para responder de 11.645,16 euros de principal; de 1.397,42 euros de intereses ordinarios; de intereses de demora 4.192,26 euros; de 1.746,77 euros de costas y gastos; y otra cantidad en concepto de pago de comisiones de 582,25 euros; con un plazo de amortización de 384 meses, a contar desde el 14 de Septiembre de 2006.

3.- Plaza de aparcamiento nº 3 c/ San Antón nº 15 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Plaza aparcamiento 3
Dirección	Calle San Antón 15, esquina Calle Pollo
C.P.	11403
Rgtr. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	56207
Tomo	1928
Libro	908
Folio	166
Superficie	14,23

Cargas anotadas en Registro de la Propiedad:

- a) Hipoteca a favor de CAJASUR para responder de 11.746,8 euros de principal; de intereses ordinarios 1.409,62 euros; de intereses de demora 4.228,85 euros; de 1.762,02 euros de costas y gastos; Y otra cantidad en concepto de pago de comisiones de 587,34 euros; con un plazo de amortización de 384 meses, a contar desde el 14 de Septiembre de 2006.

4.- Plaza de aparcamiento nº 4 c/ San Antón nº 15 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Plaza aparcamiento 4
Dirección	Calle San Antón 15, esquina Calle Pollo
C.P.	11403
Rgtr. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	56209
Tomo	1928
Libro	908
Folio	168
Superficie	

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:

- a) Hipoteca a favor de CAJASUR para responder de 14.886,96 euros de principal; de intereses ordinarios 1.786,44 euros de intereses ordinarios; de intereses de demora 5.359,31 euros; de 2.233,04 euros de costas y gastos; y otra cantidad en concepto de pago de comisiones de 744,34 euros; con un plazo de amortización de 384 meses, a contar desde el 14 de Septiembre de 2006.

5.- Plaza de aparcamiento nº 4 y trastero c/ San Antón nº 15 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Plaza aparcamiento 5 + Trastero
Dirección	Calle San Antón 15, esquina Calle Pollo
C.P.	11403
Rgtr. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	56211
Tomo	1928
Libro	908
Folio	170
Superficie	19,54

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:

- a) Hipoteca a favor de CAJASUR para responder de 14.622,48 euros de principal; de intereses ordinarios 1.754,7 euros de intereses ordinarios; de intereses de demora 5.264,09 euros; de 2.193,37 euros de costas y gastos; Y otra cantidad en concepto de pago de comisiones de 731,12 euros; con un plazo de amortización de 384 meses.

6.- Trastero nº 1 c/ San Antón nº 15 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Trastero 1
Dirección	Calle San Antón 15, esquina Calle Pollo
C.P.	11403
Rgtr. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	56213
Tomo	1928
Libro	908
Folio	172
Superficie	2,00

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad: Sin cargas

7.- Trastero nº 1 c/ San Antón nº 15 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Trastero 3
Dirección	Calle San Antón 15, esquina Calle Pollo
C.P.	11403
Rgtr. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	56215
Tomo	1928
Libro	908
Folio	174
Superficie	2,71

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad: Sin cargas

8.- Trastero nº 5 c/ San Antón nº 15 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Trastero 5
Dirección	Calle San Antón 15, esquina Calle Pollo
C.P.	11403
Rgtr. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	56217
Tomo	1928
Libro	908
Folio	176
Superficie	2,80

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad: Sin cargas

9.- Vivienda nº 1 c/ San Antón nº 15 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Vivienda 1
Dirección	Calle San Antón 15, esquina Calle Pollo
C.P.	11403
Rgtr. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	56219
Tomo	1928
Libro	908
Folio	178
Superficie	71,63

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:

- a) Hipoteca a favor de CAJASUR para responder de 129.818,66 euros de principal; de intereses ordinarios 15.578,24 euros; de intereses de demora 46.734,72 euros; de 19.472,79 euros de costas y gastos; Y otra cantidad en concepto de pago de comisiones de 6.490,93 euros; con un plazo de amortización de 384 meses, a contar desde el 14 de Septiembre de 2006.

10.- Vivienda nº 2 c/ San Antón nº 15 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Vivienda 2
Dirección	Calle San Antón 15, esquina Calle Pollo
C.P.	11403
Rgtr. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	56221
Tomo	1928
Libro	908
Folio	180
Superficie	54,33

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:

- a) Hipoteca a favor de CAJASUR para responder de 134.597,4 euros de principal; de intereses ordinarios 16.151,69 euros de intereses ordinarios; de intereses de demora 48.455,06 euros; de 20.189,61 euros de costas y gastos; Y otra cantidad en concepto de pago de comisiones de 6.729,87 euros; con un plazo de amortización de 384 meses.

11.- Vivienda nº 3 c/ San Antón nº 15 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Vivienda 3
Dirección	Calle San Antón 15, esquina Calle Pollo
C.P.	11403
Rgtr. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	56223
Tomo	1928
Libro	908
Folio	182
Superficie	67,17

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:

- a) Hipoteca a favor de CAJASUR para responder de 151.616 euros de principal; de intereses ordinarios 18.193,92 euros; de intereses de demora 54.581,76 euros; de 22.742,4 euros de costas y gastos; y otra cantidad en concepto de pago de comisiones de 7.580,8 euros; con un plazo de amortización de 384 meses, a contar desde el 14 de Septiembre de 2006.

12.- Vivienda nº 4 c/ San Antón nº 15 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Vivienda 4
Dirección	Calle San Antón 15, esquina Calle Pollo
C.P.	11403
Rgtr. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	56225
Tomo	1928
Libro	908
Folio	184
Superficie	77,81

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:

- a) Hipoteca a favor CAJASUR para responder de 171.241,2 euros de principal; de intereses ordinarios 20.548,94 euros; de intereses de demora 61.646,83 euros; de 25.686,18 euros de costas y gastos; Y otra cantidad en concepto de pago de comisiones de 8.562,06 euros; con un plazo de amortización de 384 meses.

13.- Vivienda nº 5 c/ San Antón nº 15 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Vivienda 5
Dirección	Calle San Antón 15, esquina Calle Pollo
C.P.	11403
Rgtr. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	56227
Tomo	1928
Libro	908
Folio	186
Superficie	40,18

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:

- a) Hipoteca a favor de CAJASUR para responder de 134.695,44 euros de principal; de intereses ordinarios 16.163,45 euros; de intereses de demora 48.490,36 euros; de 20.204,31 euros de costas y gastos; Y otra cantidad en concepto de pago de comisiones de 6.734,77 euros; con un plazo de amortización de 384 meses.

En relación a la finca descrita hemos de hacer las siguientes manifestaciones:

- A fin de evitar los gastos que generaría para la masa la elaboración de un informe pericial que determinara el valor exacto de los inmuebles relacionados, esta administración concursal ha decidido valorar los referidos inmuebles según la media del precio del metro cuadrado de otros de similar naturaleza y localización.
- Que CAJASUR, titular de los dos créditos hipotecarios que gravan las referidas fincas, ha comunicado el crédito de forma conjunta con un valor total de 301.620,44 € respecto de cada una de las hipotecas, sin que nos haya resultado posible individualizar el principal pendiente de cada una de las hipotecas inscritas sobre las diferentes fincas.

Productos terminados

El valor neto contable de todas estas partidas asciende a **1.185.964,94€**.

NATURALEZA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
35010001	Encaramada 1º Izda. (calle Encaramada, nº 8)	196.874,43	-79.879,33	116.995,10
35010002	Encaramada 1º Derecha (calle Encaramada, nº 8)	124.951,71	-59.626,41	65.325,30
35010003	Encaramada Bajo (calle Encaramada, nº 8)	134.911,26	-39.373,32	95.537,94
35020001	Zarza Vvda 1 (calle Zarza, nº 16)	120.105,27	-53.627,37	66.477,90
35020002	Zarza Vvda 2 (calle Zarza, nº 16)	125.489,49	-50.310,59	75.178,90
35020003	Zarza Vvda 3 (calle Zarza, nº 16)	146.611,07	-54.301,37	92.309,70
35020004	Zarza Vvda 4 (calle Zarza, nº 16)	139.984,71	-56.387,31	83.597,40
35020005	Zarza Atico (calle Zarza, nº 16)	130.459,09	-57.497,49	72.961,60
35020006	Zarza Garaje 1 + Trastero (calle Zarza, nº 16)	16.465,04	-350,74	16.114,30
35020007	Zarza Garaje 2 (calle Zarza, nº 16)	9.153,90	2.144,37	11.298,27
35020008	Zarza Garaje 3 (calle Zarza, nº 16)	12.052,99	-697,66	11.355,33
35020009	Zarza Garaje 4 (calle Zarza, nº 16)	12.052,99	-754,72	11.298,27
35020010	Zarza Garaje 5 (calle Zarza, nº 16)	12.052,99	-754,72	11.298,27
35020011	Trastero 2 c/Zarza (calle Zarza, nº 16)	1.200,00	3.330,72	4.530,72
35020012	Trastero 3 c/Zarza (calle Zarza, nº 16)	1.200,00	922,71	2.122,71
35020013	Trastero 4 c/Zarza (calle Zarza, nº 16)	1.200,00	2.474,79	3.674,79
35020014	Trastero 5 c/Zarza (calle Zarza, nº 16)	1.200,00	1.675,92	2.875,92
	TOTAL Productos terminados	1.185.964,94	-443.012,52	742.952,42

A continuación se detallan las fincas que componen esta partida, con sus datos registrales, valoraciones y cargas actualizadas.

1.- Garaje y trastero nº 1 c/ Zarza nº 16 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Sótano Garaje 1 + Trastero
Dirección	C/Zarza, nº16
C.P.	11403
Rgtr. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	59558
Tomo	1923
Libro	903
Folio	165
Superficie	14,12
Precio medio m2	1.141,24 €
Valoración	16.114,30 €

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:

- a) Hipoteca a favor de CAJASUR para responder de 13.722,48 euros de principal; de intereses ordinarios 1.646,7 euros de intereses ordinarios; de intereses de demora 4.940,09 euros de intereses de demora; de 2.058,37 euros de costas y gastos, con un plazo de amortización de 384 meses, en virtud de escritura otorgada de fecha 14/09/06. Según la comunicación de créditos de la entidad bancaria, la cantidad adeudada en concepto de la operación garantizada asciende a 13.961,56 €

2.- Garaje nº 2 c/ Zarza nº 16 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Sótano Garaje 2
Dirección	C/Zarza, nº16
C.P.	11403
Rgtr. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	59560
Tomo	1923
Libro	903
Folio	167
Superficie	9,90
Precio medio m2	1.141,24 €
Valoración	11.298,27 €

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:

- a) Hipoteca a favor de CAJASUR para responder de 10.889,28 euros de principal; de intereses ordinarios 1.306,71 euros de intereses ordinarios; de intereses de demora 3.920,14 euros de intereses de demora; de 1.633,39 euros de costas y gastos, al 15 %; y otra cantidad en concepto de pago de comisiones de 544,46 euros; con un plazo de amortización de 384 meses, a contar desde el 14 de Septiembre de 2006. Según la comunicación de créditos de la entidad bancaria, la cantidad adeudada en concepto de la operación garantizada asciende a 13.961,56 €.

3.- Garaje nº 3 c/ Zarza nº 16 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Sótano Garaje 3
Dirección	C/Zarza, nº16
C.P.	11403
Rgtr. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	59562
Tomo	1923
Libro	903
Folio	169
Superficie	9,95
Precio medio m2	1.141,24 €
Valoración	11.355,33 €

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad: Sin cargas

4.- Garaje nº 4 c/ Zarza nº 16 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Sótano Garaje 4
Dirección	C/Zarza, nº16
C.P.	11403
Rgtr. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	59564
Tomo	1923
Libro	903
Folio	171
Superficie	9,90
Precio medio m2	1.141,24 €
Valoración	11.298,27 €

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:

- a) Hipoteca a favor de CAJA DE AHORROS Y MONTES DE PIEDAD DE CORDOBA -CAJASUR- para responder de 10.889,28 euros de principal; de intereses ordinarios 1.306,71 euros de intereses ordinarios; de intereses de demora 3.920,14 euros de intereses de demora; de 1.633,39 euros de costas y gastos; y otra cantidad en concepto de pago de comisiones de 544,46 euros; con un plazo de amortización de 384 meses. Según la comunicación de créditos de la entidad bancaria, la cantidad adeudada en concepto de la operación garantizada asciende a 11.078,95 €

5.- Garaje nº 5 c/ Zarza nº 16 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Sótano Garaje 5
Dirección	C/Zarza, nº16
C.P.	11403
Rgto. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	59566
Tomo	1923
Libro	903
Folio	173
Superficie	9,90
Precio medio m2	1.141,24 €
Valoración	11.298,27 €

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:

- a) Hipoteca a favor de CAJASUR para responder de 10.889,28 euros de principal; de intereses ordinarios 1.306,71 euros de intereses ordinarios, durante 12 meses al 4,25% anual hasta un tipo máximo del 12% anual; de intereses de demora 3.920,14 euros de intereses de demora, durante 24 meses al 18% anual hasta un tipo máximo del 18% anual; de 1.633,39 euros de costas y gastos; y otra cantidad en concepto de pago de comisiones de 544,46 euros; con un plazo de amortización de 384 meses. Según la comunicación de créditos de la entidad bancaria, la cantidad adeudada en concepto de la operación garantizada asciende a 11.078,94 €.

6.- Trastero nº 2 c/ Zarza nº 16 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Sótano Trastero 2
Dirección	C/Zarza, nº16
C.P.	11403
Rgтро. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	59568
Tomo	1923
Libro	903
Folio	175
Superficie	3,97
Precio medio m2	1.141,24 €
Valoración	4.530,72 €

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad: Sin cargas

7.- Trastero nº 3 c/ Zarza nº 16 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Sótano Trastero 3
Dirección	C/Zarza, nº16
C.P.	11403
Rgтро. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	59570
Tomo	1923
Libro	903
Folio	177
Superficie	1,86
Precio medio m2	1.141,24 €
Valoración	2.122,71 €

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad: Sin cargas

8.- Trastero nº 4 c/ Zarza nº 16 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Sótano Trastero 4
Dirección	C/Zarza, nº16
C.P.	11403
Rgtr. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	59572
Tomo	1923
Libro	903
Folio	179
Superficie	3,22
Precio medio m2	1.141,24 €
Valoración	3.674,79 €

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad: Sin cargas

9.- Trastero nº 5 c/ Zarza nº 16 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Sótano Trastero 5
Dirección	C/Zarza, nº16
C.P.	11403
Rgtr. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	59574
Tomo	1923
Libro	903
Folio	181
Superficie	2,52
Precio medio m2	1.141,24 €
Valoración	2.875,92 €

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad: Sin cargas

10.- Vivienda bajo nº 1 c/ Zarza nº 16 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Vivienda Bajo 1
Dirección	C/Zarza, nº16
C.P.	11403
Rgtr. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	59576
Tomo	1923
Libro	903
Folio	183
Superficie	58,83
Precio medio m2	1.130,00 €
Valoración	66.477,90 €

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:

- a) Hipoteca a favor de CAJASUR para responder de 141.676,4 euros de principal; de intereses ordinarios 17.001,17 euros de intereses ordinarios; de intereses de demora 51.003,5 euros de intereses de demora; de 21.251,46 euros de costas y gastos; Y otra cantidad en concepto de pago de comisiones de 7.083,82 euros; con un plazo de amortización de 384 meses. Según la comunicación de créditos de la entidad bancaria, la cantidad adeudada en concepto de la operación garantizada asciende a 144.144,52 €.

11.- Vivienda bajo nº 2 c/ Zarza nº 16 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Vivienda Bajo 2
Dirección	C/Zarza, nº16
C.P.	11403
Rgtr. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	59578
Tomo	1923
Libro	903
Folio	185
Superficie	66,53
Precio medio m2	1.130,00 €
Valoración	75.178,90 €

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:

- a) Hipoteca a favor de CAJASUR para responder de 149.056 euros de principal; de intereses ordinarios 17.886,72 euros de intereses ordinarios; de intereses de demora 53.660; de 22.358,4 euros de costas y gastos; y otra cantidad en concepto de pago de comisiones de 7.452,8 euros; con un plazo de amortización de 384 meses. Según la comunicación de créditos de la entidad bancaria, la cantidad adeudada en concepto de la operación garantizada asciende a 151.652,67 €.

12.- Vivienda planta primera nº 3 c/ Zarza nº 16 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Vivienda Primera 3
Dirección	C/Zarza, nº16
C.P.	11403
Rgtro. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	59580
Tomo	1923
Libro	903
Folio	187
Superficie	81,69
Precio medio m2	1.130,00 €
Valoración	92.309,70 €

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:

- a) Hipoteca a favor de CAJASUR para responder de 180.325,92 euros de principal; de intereses ordinarios 21.639,11 euros de intereses ordinarios; de intereses de demora 64.917,33 euros de intereses de demora; de 27.048,89 euros de costas y gastos; y otra cantidad en concepto de pago de comisiones de 9.016,29 euros; con un plazo de amortización de 384 meses, a contar desde el 14 de Septiembre de 2006. Según la comunicación de créditos de la entidad bancaria, la cantidad adeudada en concepto de la operación garantizada asciende a 183.467,28 €.

12.- Vivienda planta primera nº 4 c/ Zarza nº 16 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Vivienda Primera 4
Dirección	C/Zarza, nº16
C.P.	11403
Rgtr. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	59582
Tomo	1923
Libro	903
Folio	189
Superficie	73,98
Precio medio m2	1.130,00 €
Valoración	83.597,40 €

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:

- a) Hipoteca a favor de CAJASUR para responder de 169.695,36 euros de principal; de intereses ordinarios 20.363,44 euros de intereses ordinarios; de intereses de demora 61.090,33 euros; de 25.454,3 euros de costas y gastos; y otra cantidad en concepto de pago de comisiones de 8.484,76 euros; con un plazo de amortización de 384 meses, a contar desde el 14 de Septiembre de 2006. Según la comunicación de créditos de la entidad bancaria, la cantidad adeudada en concepto de la operación garantizada asciende a 172.651,52 €

13.- Vivienda ático nº 5 c/ Zarza nº 16 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Vivienda Ático 5
Dirección	C/Zarza, nº16
C.P.	11403
Rgtr. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	59584
Tomo	1923
Libro	903
Folio	191
Superficie	49,60
Precio medio m2	1.471,00 €
Valoración	72.961,60 €

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:

- a) Hipoteca a favor de CAJASUR para responder de 151.455,02 euros de principal; de intereses ordinarios 18.174,6 euros de intereses ordinarios; de intereses de demora 54.523,81 euros; de 22.718,25 euros de costas y gastos; Y otra cantidad en concepto de pago de comisiones de 7.572,75 euros; con un plazo de amortización de 384 meses, a contar desde el 14 de Septiembre de 2007. Según la comunicación de créditos de la entidad bancaria, la cantidad adeudada en concepto de la operación garantizada asciende a 154.093,47 €.

14.- Vivienda bajo y aparcamiento nº 1 c/ Zarza nº 16 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	vivienda Bajo 1+ Aparcamiento 1
Dirección	C/Zarza, nº16
C.P.	11403
Rgtr. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	59828
Tomo	1925
Libro	905
Folio	210
Superficie	55,42+28,84
Precio medio m2	1.130,00 €
Valoración	95.537,94 €

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:

- a) Hipoteca a favor de CAJASUR para responder de 143.609,76 euros de principal; de intereses ordinarios 17.233,17 euros de intereses ordinarios; de intereses de demora 51.699,51 euros; de 21.541,46 euros de costas y gastos; y otra cantidad en concepto de pago de comisiones de 7.180,48 euros; con un plazo de amortización de 384 meses. Según la comunicación de créditos de la entidad bancaria, la cantidad adeudada en concepto de la operación garantizada asciende a 167.075,63 €.

15.- Vivienda primera y aparcamiento nº 2 c/ Encaramada nº 8 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Vivienda Primera 2 + Aparcamiento 2
Dirección	C/Encaramada, nº8
C.P.	11403
Rgtr. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	59830
Tomo	1925
Libro	905
Folio	212
Superficie	82,67+20,66
Precio medio m2	1.130,00 €
Valoración	116.995,10 €

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:

- a) Hipoteca a favor de CAJASUR para responder de 209.527,06 euros de principal; de intereses ordinarios 25.143,25 euros de intereses ordinarios; de intereses de demora 75.429,74 euros; de 31.429,06 euros de costas y gastos; Y otra cantidad en concepto de pago de comisiones de 10.476,35 euros; con un plazo de amortización de 384 meses. Según la comunicación de créditos de la entidad bancaria, la cantidad adeudada en concepto de la operación garantizada asciende a 243.763,86 €.

16.- Vivienda primera nº 3 c/ Encaramada nº 8 de Jerez de la Frontera

Naturaleza	Vivienda Primera 3
Dirección	C/Encaramada, nº8
C.P.	11403
Rgtr. Prop.	Jerez de la Frontera 3
Finca nº	59832
Tomo	1925
Libro	905
Folio	214
Superficie	57,81
Precio medio m2	1.130,00 €
Valoración	65.325,30 €

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:

- a) Hipoteca a favor de CAJASUR para responder de 145.007 euros de principal: de intereses ordinarios 17.400,84 euros de intereses ordinarios; de intereses de demora 52.202,52 euros de intereses de demora; de 21.751,05 euros de costas y gastos; y otra cantidad en concepto de pago de comisiones de 7.250,35 euros; con un plazo de amortización de 384 meses. Según la comunicación de créditos de la entidad bancaria, la cantidad adeudada en concepto de la operación garantizada asciende a 154.479,91 €.
- b) Anotación de embargo ejecutivo letra "A" a favor de la entidad Comunidad de Propietarios calle Encaramada nº 8, para responder de un total de 3.975,48 euros del principal y 1.192,64 euros por intereses y costas.
- c) Anotación de embargo ejecutivo letra "B" a favor de la entidad Comunidad de Propietarios calle Encaramada N° 8, para responder de un total de 3.450,85 euros del principal y 1.035,26 euros por intereses y costas.

En relación a la finca descrita hemos de hacer las siguientes manifestaciones:

- A fin de evitar los gastos que generaría para la masa la elaboración de un informe pericial que determinara el valor exacto de los inmuebles relacionados, esta administración concursal ha decidido valorar los referidos inmuebles según la media del precio del metro cuadrado de otros de similar naturaleza y localización.

Anticipos a proveedores

El valor neto contable de todas estas partidas asciende a **677,31€**.

NATURALEZA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
40700002	Anticipos Juan gonzalez Palomino	23,40	-23,40	0,00
40700003	J.Luis Romeral Blanco-Mint.Pdtes	250,00	-250,00	0,00
40700004	Antonio Rubio Caballero	403,91	-403,91	0,00
	TOTAL Anticipos a proveedores	677,31	-677,31	0,00

En relación a esta partida y en virtud de las aclaraciones facilitadas por la concursada se han realizado los siguientes ajustes:

- Cuenta nº 40700002.- según manifiesta la concursada esta cuenta se corresponde con una diferencia entre facturas emitidas y los pagos efectuados durante el año 2013, por lo que se procede a ajustar su valor a 0,00 €.

- Cuenta nº 40700003.- Dicha cuenta se corresponde a provisiones de fondos abonadas sin que hayan sido recibidas las facturas correspondientes. Se ajusta su valor a 0,00 € al corresponderse a gastos realmente devengados que serían cancelados con la facturación correspondiente.
- Cuenta nº 40700004.- Dicha cuenta se corresponde a un cargo bancario realizado sin autorización por el comprador de una vivienda en concepto de gastos. Se ajusta su valor a cero a la vista de la improbabilidad de recuperación de dicho crédito.

2.- Deudores comerciales y otras deudas a cobrar: Aparece en la contabilidad por un importe total de **140.170,85 €**. Esta partida recoge: Clientes por ventas y prestaciones de servicios, Deudores varios y Otros créditos con las Administraciones Públicas.

Cientes por ventas y prestaciones de servicios

El valor neto contable de todas estas partidas asciende a **71.763,87€**.

NATURALEZA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
43010001	Manuel Lerma López	71.763,87	0,00	71.763,87
	TOTAL Comerciales	71.763,87	0,00	71.763,87

Se procede a mantener provisionalmente el valor otorgado por la concursada en la contabilidad, dado que según las explicaciones facilitadas por la misma y de la documentación aportada a quien suscribe, dicho importe se corresponde con los intereses devengados a favor de la concursada estipulados en contratos de compraventa suscritos el día 4 de mayo de 2.006 con Don Manuel Lerma López y que resultó resuelto a instancia de la concursada ante el incumplimiento contractual del comprador por no comparecer al otorgamiento de escritura pública, a la espera de que la concursada acredite la veracidad del incumplimiento así como los requerimientos practicados al comprador.

Deudores varios

El valor neto contable de todas estas partidas asciende a **2.717,50€**.

NATURALEZA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
44000023	T-12 Gestión Inmobiliaria	533,20	-533,20	0,00
44000040	Fras.Pdtes Oscar Alberto Ayala	10,17	-10,17	0,00
44000066	Caja Sur fras.Pendientes	2.174,13	-2.174,13	0,00
	TOTAL Deudores varios	2.717,50	-2.717,50	0,00

Dado que a la fecha de presentación de este inventario no se dispone de datos actualizados que acrediten la exigibilidad de dichas cuentas, quien suscribe ha decidido ajustar esta partida a cero ya que al parecer se corresponden con gastos devengados que serían cancelados a la emisión de la oportuna facturación.

Otros créditos con las Administraciones Públicas

El valor neto contable de todas estas partidas asciende a **68.689,48€**.

NATURALEZA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
47010000	H.P. Deudor por Iva a comensar	65.689,48	0,00	65.689,48
	TOTAL Comerciales	65.689,48	0,00	65.689,48

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

3.- Inversiones financieras a corto plazo: Aparece en la contabilidad por un importe total de **9.016,11€**. Esta partida recoge: Otros activos financieros.

Otros activos financieros

El valor neto contable de todas estas partidas asciende a **9.016,11€**.

NATURALEZA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
55100000	Cta.cte. con Socios y Administradores	6,87	-6,87	0,00
	TOTAL Cuenta corriente con socios y admtdores	6,87	-6,87	0,00

NATURALEZA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
56600000	Depositos Judiciales	9.009,24	-9.009,24	0,00
	TOTAL Depósitos constituidos a corto plazo	9.009,24	-9.009,24	0,00

Dado que a la fecha de presentación de este inventario no se dispone de datos que acrediten la exigibilidad de dichas cuentas, quien suscribe ha decidido ajustar esta partida a 0,00 €.

4.- Efectivos y otros activos líquidos equivalentes: Aparece en la contabilidad por un importe total de **3,13 €**. Esta partida recoge: Tesorería.

Tesorería

El valor neto contable de todas estas partidas asciende a **3,13 €**.

NATURALEZA	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
57200000	Bankia cta.6000197202	3,13	-3,13	0,00
	TOTAL Bancos e instit. de crédito c/c vista	3,13	-3,13	0,00

Se procede a valorar esta partida en 0,00 € dado que el saldo que presenta dicha cuenta en la actualidad asciende a -5,45 €.

2.1. RELACION DE LITIGIOS PENDIENTES

En este apartado nos remitimos a lo expuesto en el punto 1.6.- Procedimientos judiciales.

2.2. RELACIONES A PROMOVER PARA REINTEGRACIÓN DE LA MASA

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

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

B.- INVENTARIO DE LA MASA PASIVA

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

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

En función de lo expuesto a continuación detallamos:

- 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

ACREEDOR	ORIGEN	SOLICITUD CONCURSO	CONTABILIDAD	COMUNICADO ACREEDOR	RECONOCIDO AC	CLASIFICACIÓN	
1	AGENCIA TRIBUTARIA	IMPUESTOS	250,21 €	40,82 €	20,41 €	PRIVILEGIO GENERAL ART 91.4 LC	
	TOTAL				20,41 €	ORDINARIO ART 89.3 LC	
2	ANA MARIA ROSADO DELGADO *	SENTENCIA JUDICIAL PROC.ORDINARIO 2099/10 APELACION 400/2012					
	INTERESES	55.237,48 €	41.606,59 €	50.342,63 €	50.342,63 €	ORDINARIO ART 89.3 LC	
	COSTAS JUDICIALES			5.858,37 €	5.858,37 €	SUBORDINADO ART 92.3 LC	
	COSTAS JUDICIALES			31.902,21 €	31.902,21 €	ORDINARIO ART 89.3 LC	
	TOTAL				16.887,02 €	ORDINARIO ART 89.3 LC	
3	ANDRES BRIOSSO BERRAQUERO	APORTACION SOCIO	248.688,46 €	250.600,87 €	250.600,87 €	SUBORDINADO ART 92.5 LC	
	TOTAL				250.600,87 €		
4	AVUNTAMIENTO DE JEREZ	CALAS VIA PUBLICA, COSTAS PROC ADTIVO, EJECUCIONES SUBSIDIARIAS, INCREMENTO VALOR TERRENO, LICENCIA OBRA MENOR, SANCION INFRACCION TRIBUTARIA, TASA ENTRADA VEHICULO Y ACTA INSPECCION TASA ENTRADA VEHICULO	18.389,50 €	18.389,50 €	29.253,60 €	29.253,60 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1 LC
	INTERESES Y RECARGOS			20.130,88 €	20.130,88 €	PRIVILEGIO GENERAL ART 91.4 LC	
	TOTAL				86.575,15 €	ORDINARIO ART 89.3 LC	
	PRESTAMO HIPOTECARIO 855857747-9		39.188,40 €	31.136,42 €	31.136,42 €	ORDINARIO ART 89.3 LC	
	INTERESES PRESTAMO HIPOTECARIO 855857747-10			3.552,98 €	3.552,96 €	SUBORDINADO ART 92.3 LC	
	PRESTAMO HIPOTECARIO 85-5544318-4		219.974,28 €	268.577,81 €	268.577,81 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1 LC	
	PRESTAMO HIPOTECARIO 85-5608087-9		11.833,06 €	13.961,56 €	13.961,56 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1 LC	
	PRESTAMO HIPOTECARIO 85-5608088-3		9.389,95 €	11.078,95 €	11.078,95 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1 LC	
	PRESTAMO HIPOTECARIO 85-5608089-8		9.389,95 €	11.078,95 €	11.078,95 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1 LC	
	PRESTAMO HIPOTECARIO 85-5608090-4		9.389,94 €	11.078,94 €	11.078,94 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1 LC	

5	CALASUR BANCO SA	PRÉSTAMO HIPOTECARIO 85-5609091-9	122.169,13 €	1.848.112,10 €	144.144,52 €	144.144,52 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1 LC
		PRÉSTAMO HIPOTECARIO 85-5609092-3	128.532,65 €		151.652,67 €	151.652,67 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1 LC
		PRÉSTAMO HIPOTECARIO 85-5609093-8	159.497,05 €		183.467,28 €	183.467,28 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1 LC
		PRÉSTAMO HIPOTECARIO 85-5609094-2	146.330,19 €		172.651,52 €	172.651,52 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1 LC
		PRÉSTAMO HIPOTECARIO 85-5609095-7	130.601,34 €		154.093,47 €	154.093,47 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1 LC
		PRÉSTAMO HIPOTECARIO 85-5609107-4	143.609,78 €		167.075,63 €	167.075,63 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1 LC
		PRÉSTAMO HIPOTECARIO 85-5609108-9	209.527,06 €		243.763,86 €	243.763,86 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1 LC
		PRÉSTAMO HIPOTECARIO 85-5609109-3	132.933,81 €		154.479,91 €	154.479,91 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1 LC
		PRÉSTAMO HIPOTECARIO 85-5609117-1	259.637,29 €		301.620,44 €	301.620,44 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1 LC
		CUENTA CORRIENTE 9162331865		12,15 €	29,70 €	29,70 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
		INTERESES CUENTA CORRIENTE 9162331865			0,09 €	0,09 €	SUBORDINADO ART 92.3 LC
		CUENTA CORRIENTE 9167605845		60,37 €	65,57 €	65,57 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
		INTERESES CUENTA CORRIENTE 9167605845			0,22 €	0,22 €	SUBORDINADO ART 92.3 LC
		CONTRATO MERCANTIL DE AFIANZAMIENTO 7350330602			69.101,79 €	69.101,79 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
INTERESES CONTRATO MERCANTIL DE AFIANZAMIENTO 7350330602			46.633,67 €	46.633,67 €	SUBORDINADO ART 92.3 LC		
TOTAL			2.139.225,93 €				
6	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE ENCARAMADA	CUOTAS DE COMUNIDAD	7.426,33 €	7.426,33 €	15.852,00 €	15.852,00 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
		TOTAL			15.852,00 €		
7	ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA, SL	FACTURAS COMERCIALES			38,78 €	38,78 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
		TOTAL			38,78 €		
8	ENDESA ENERGIA XVII, SL	FACTURAS COMERCIALES			63,88 €	63,88 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
		TOTAL			63,88 €		
9	GONZALEZ RIOS, PEDRO Y RIVERA SÁNCHEZ, ANA *	PROCEDIMIENTO ORDINARIO 1137/2007	37.136,65 €	37.136,65 €	42.950,75 €	42.950,75 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
		COSTAS JUDICIALES	10.936,40 €	10.936,40 €			
		TOTAL			42.950,75 €		
10	TASAS MUNICIPALES		344,34 €	344,34 €			
		TOTAL			172,17 €		PRIVILEGIO GENERAL ART 91.4 LC

AS	ANTICIPADO	PRECIO	PRECIO	PRECIO	PRECIO	PRECIO	PRECIO	PRECIO	PRECIO
11	JOSE LUIS ROMERAL BLANCO	MINUTA HONORARIOS	958,73 €	958,73 €	958,73 €	958,73 €	958,73 €	958,73 €	ORDINARIO ART 99.3 LC
	TOTAL								
12	JUNTA DE ANDALUCÍA	DEUDAS TRIBUTARIAS	1.001,63 €	1.001,63 €	1.001,63 €	1.001,63 €	1.001,63 €	1.001,63 €	PRIVILEGIO GENERAL ART 91.4 LC
		RECARGOS E INTERESES	970,79 €	970,79 €	970,79 €	970,79 €	970,79 €	970,79 €	ORDINARIO ART 99.3 LC
	TOTAL								SUBORDINADO ART 92.3 LC
13	MANUEL LERMA LOPEZ	PRECIO ANTICIPADO CONTRATO COMPAVENTA	22.000,02 €	22.000,02 €	47.999,90 €	47.999,90 €	47.999,90 €	47.999,90 €	ORDINARIO ART 99.3 LC
	TOTAL								

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, y la del letrado y procurador instantes del concurso, los cuales se encuentran pendientes de ser cuantificados.

3.- Resumen

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

CREDITOS CONTRA EL CONCURSO

CREDITOS CON PRIVILEGIO ESPECIAL (ART.90.1 LC)	2.017.959,11 €
CREDITOS CON PRIVILEGIO GENERAL (ART.91.4 LC)	21.325.08 €
CREDITOS ORDINARIOS (ART. 89.3)	328.654,47 €
CREDITOS SUBORDINADOS (ART.92)	324.676,76 €
TOTAL	2.692.615.42 €

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

No se une al presente informe plan de liquidación al no haberse declarado en este procedimiento la apertura de la fase de liquidación.

IV.- EXPOSICIÓN MOTIVADA DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL ACERCA DE LA SITUACIÓN PATRIMONIAL DEL DEUDOR Y DE CUANTOS DATOS Y CIRCUNSTANCIAS PUDIERAN SER RELEVANTES PARA LA ULTERIOR TRAMITACIÓN DEL CONCURSO. APARTADO TERCERO DEL ART. 75 LC

INDICE

1.- CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

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

a.- Que la solicitud de concurso de PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2.005, S.L., viene amparada por la dificultad de hacer frente regularmente a sus obligaciones de pago, consecuencia de la crisis económica y su especial repercusión en el sector inmobiliario, el cual se encuentra en recesión desde el año 2.008, con caídas en los indicadores básicos de su situación, tal como se ha visto en el análisis del sector.

En concreto, una serie de vicisitudes adversas fácilmente identificables en nuestro caso y que se resumen en: paralización de las promociones emprendidas por la concursada para la edificación de viviendas y posterior venta en la c/ San Antón y c/ Álamos de Jerez de la Frontera, imposibilidad de venta de los inmuebles ya construidos en la c/ Zarza nº 16 y c/ Encaramada nº 8 de la referida localidad dada la situación del mercado, así como la resolución de cinco contratos de compraventa suscritos de estas promociones, han provocado que la concursada carezca de liquidez para hacer frente a sus obligaciones de pago y ello pese a que se ha mantenido la empresa durante varios ejercicios esperando que se produjera alguna venta que sirviera para cancelar parte de los créditos.

Los factores que han sido expuestos han conllevado la total y absoluta falta de liquidez de la concursada, que se ha visto imposibilitada a dar cumplimiento a las obligaciones de pago con sus 13 acreedores (véase listado), y en concreto con la entidad bancaria CAJASUR, a pesar de los múltiples intentos de la concursada por saldar la deuda con la misma, llegando incluso a ofrecer la dación en pago de las fincas.

b.- Prueba de todo lo expuesto y que conllevó tanto a la disolución como a la solicitud de concurso de PROMOCIONES Y EDIFICACIONES DE JEREZ 2.005, S.L., es el déficit patrimonial existente entre el pasivo y el activo que ha sido reflejado en el presente informe:

ACTIVO	
TOTAL	1.203.820,77 €

PASIVO	
TOTAL	2.692.615,42 €

DEFICIT	
TOTAL	- 1.488.794,65 €

c.- En virtud de lo expuesto, someto el presente informe a la consideración del Juzgado de lo Mercantil Número 1 de Cádiz 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

Sevilla, 28 de marzo de 2.014.