

# INVERSIONES DALT VILA EIVISSA, S.L.-

CONCURSO ORDINARIO 1057/2013

JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 1 DE PALMA DE MALLORCA



ARTICULO 27 LEY CONCURSAL, S.L.P.

JORGE COBO GARCIA

ADMINISTRADOR CONCURSAL

promociones es mirador@articulo27.es

22/04/2014

c/ Carlos Cañal nº 7  
41001-Sevilla

Tel: 954.29.66.17

Fax: 954.29.67.26

INDICE
--------

<b>I.- <u>NOTAS INTRODUCTORIAS</u></b> .....	<b>5</b>
1.- Introducción.....	6
2.- Objeto y alcance del presente informe.....	6
<b>II.- <u>CONTENIDO DEL INFORME. APARTADO PRIMERO DEL ARTÍCULO 75.1 LC</u></b> .....	<b>8</b>
<b>1.- PRIMERO 1º.- ANÁLISIS DE LOS DATOS Y CIRCUNSTANCIAS DEL DEUDOR EXPRESADOS EN LA MEMORIA (art. 75.1.1º LC)</b> .....	<b>9</b>
1.- INTRODUCCIÓN.....	9
1.- HISTORIA JURÍDICA DEL CONCURSADO.....	10
1.1.- Datos incluidos en la historia jurídica del deudor.....	10
A) Constitución.....	10
B) Modificaciones.....	11
1.2.- Circunstancias Actuales.....	12
1.3.- Verificación en el Registro Mercantil.....	13
1.4.- Grupo de empresas.....	18
1.5.- Negocios jurídicos.....	19
1.6.- Procedimientos judiciales y otros.....	22
2.- HISTORIA ECONÓMICA.....	22
2.1.- Introduccion.....	22
2.2.- Análisis Económico- financiero.....	23
2.3.- Principales causas de la situación actual de la concursada.....	38
2.4.- Conclusiones.....	39
2.5.-Actividad a la que se ha dedicado durante los tres últimos años. Establecimientos de los que es titular.....	40
2.6.- Auditoría de cuentas.....	41

**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).....41**

1.- Introducción.....	41
2.- Estado de la contabilidad del deudor.....	62
3.- Cuentas Anuales, estados financieros, informes y memoria.....	43
4.- Memoria de los cambios significativos operados en el patrimonio con posterioridad a las últimas cuentas anuales formuladas y depositadas y de las operaciones que por su naturaleza, objeto o cuantía excedan del giro del tráfico ordinario del deudor.....	49
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.....	49
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.....	50
7.- Supuesto previsto en el art. 142.1. Primero.....	50
8.- Formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la presentación del concurso.....	50

**3.- PRIMERO 3º MEMORIA DE ACTUACIONES Y DECISIONES DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL (art. 75.1.3º LC).....51**

**III.- DOCUMENTOS A UNIR AL INFORME CONCURSAL. APARTADO SEGUNDO DEL ART. 75 LC.....53**

A. INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA.....	54
B. INVENTARIO DE LA MASA PASIVA.....	68
C. EVALUACION DE LA PROPUESTA DE CONVENIO ANTICIPADA PROPUESTA.....	71

**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.....73**

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

## ÍNDICE DE GRAFICOS Y CUADROS

### **A.- Gráficos**

Gráfico 1.- Estructura del informe.....	7
Gráfico 2.- Distribución del capital social a la fecha de constitución.....	11
Gráfico 3.- Evolución de otros ingresos de explotación .....	25
Gráfico 4.- Evolución de otros gastos de explotación.....	25
Gráfico 5.- Evolución de la dotación para amortizaciones.....	26
Gráfico 6.- Evolución del resultado financiero.....	27
Gráfico 7.- Evolución del desglose de la cuenta de Pérdidas y Ganancias.....	27
Gráfico 8.- Evolución de las masas patrimoniales de activo.....	29
Gráfico 9.- Evolución de la participación de las masas patrimoniales de activo.....	31
Gráfico 10.- Evolución de las masas patrimoniales de pasivo.....	31
Gráfico 11.- Evolución de la participación de las masas patrimoniales de pasivo.....	32
Gráfico 12.- Evolución de las masas patrimoniales de activo.....	32
Gráfico 13.- Evolución de las masas patrimoniales de pasivo.....	33
Gráfico 14.- Evolución del Fondo de Maniobra.....	33
Gráfico 15.- Evolución de los ratios financieros en crecimiento positivo.....	35
Gráfico 16.- Evolución de los ratios financieros en crecimiento negativo.....	36

Gráfico 17.- Evolución de los ratios de rentabilidad de capitales.....	37
Gráfico 18.- Evolución de los ratios de rentabilidad de ventas.....	38

## **B.- Tablas**

Tabla 1.- Cuentas de Pérdidas y Ganancias .....	40
Tabla 2.- Balances de Situación.....	28
Tabla 3.- Masas Patrimoniales Activo .....	29
Tabla 4.- Masas Patrimoniales Pasivo.....	29
Tabla 5.- Ratios financieros.....	34
Tabla 6.- Ratios operativos o de gestión.....	36
Tabla 7.- Evolución fondos propios mercantil años 2010 al 2012.....	40
Tabla 8.- Condiciones para presentación del modelo de CCAA para PYMES..	48

# I.- NOTAS INTRODUCTORIAS

## **INDICE**

1.-INTRODUCCIÓN

2.- OBJETO Y ALCANCE DEL PRESENTE INFORME

## **1.- INTRODUCCION**

A modo de introducción, hemos de exponer que en fecha 16 de diciembre de 2013, el procurador Don Santiago Carrión Ferrer, en nombre de la entidad INVERSIONES DALT VILA EIVISSA, S.L., presentó escrito formulando Solicitud de Concurso Voluntario.

La citada solicitud se turnó al Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Palma de Mallorca que fue registrada con número de autos 1057/2013, dictándose, en fecha 21 de enero, Auto declarando el Concurso Voluntario de la mercantil recogiendo en el mismo, entre otros, los siguientes pronunciamientos:

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

Con fecha 27 de enero de 2014 se publicó en el Boletín Oficial del Estado la declaración de concurso.

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

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

**Primero-** El informe contendrá:

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

2º.- Estado de la contabilidad del deudor y, en su caso, juicio sobre las cuentas, estados financieros, informes y memoria a que se refiere el apartado 3 del artículo 6.

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

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

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

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

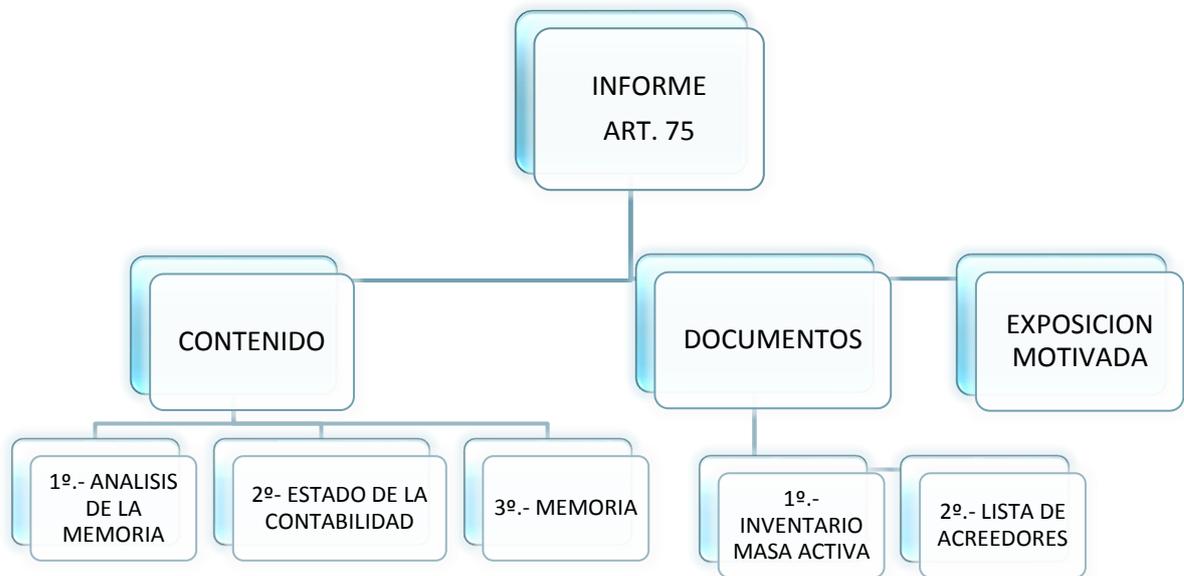
c).- Evaluación, en su caso, de la propuesta anticipada de convenio efectuada por la deudora.

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

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

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

Gráfico 1.- Estructura del Informe.



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

### INDICE

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

# 1.- PRIMERO 1º.- 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 con posterioridad a las últimas cuentas depositadas.

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

2.5.- Auditoría de cuentas

## 1.- HISTORIA JURÍDICA DEL CONCURSADO

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

Junto a la solicitud de declaración de concurso, INVERSIONES DALT VILA EIVISSA, S.L., presentó, como documento nº 2, memoria en la que se resaltan los principales hitos jurídicos y económicos de su historia, entre ellos, los que a continuación se relacionan.

#### **A. Constitución**

Como consta en escritura otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Baleares, Doña María Eugenia Roa Nonide, el día 03 de diciembre de 2002, con el número 4570 de su protocolo, se constituyó la entidad INVERSIONES DALT VILA EIVISSA, S.L., con nacionalidad española, provista de C.I.F. B-57.176.141, e inscrita en el Registro Mercantil de Ibiza, tomo 144, folio 182, hoja núm. IB-6637.

En la referida escritura, se recoge:

a.- Objeto social (artículo 2º de los Estatutos sociales): *“La sociedad tiene por objeto: Compraventa de fincas rústicas y urbanas, promoción, construcción, alquiler y venta de todo tipo de inmuebles, bien por contratación o por cuenta propia y todo el tráfico comercial relacionado con lo dicho.*

*Las actividades enumeradas podrán ser desarrolladas por la sociedad total o parcialmente de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto análogo.*

*Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna de las referidas actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional o autorización, administrativa, o inscripción en Registros Públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente la requerida titulación y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se haya cumplido los requisitos administrativos exigidos”.*

b.- Domicilio social (artículo 3º de los Estatutos Sociales): El domicilio social queda establecido en “calle Abad y Lasierra nº 47, piso 1º de Ibiza”.

c.- Capital social: (artículo 5º de los Estatutos Sociales): El capital social se cifra en DOCE MIL EUROS (12.000,00€) dividido en 12.000 participaciones sociales con valor nominal cada una de ellas de UN EURO, numeradas del 1 al 12000, ambas inclusive.

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

**YOGAR LIMITED**, suscribe 11.900 participaciones sociales, números 1 al 11.900, ambos inclusive, por su valor nominal de 11.900€.

**DON VICENTE GARCIA CARPINTERO RUIZ VALDEPEÑAS**, suscribe 100 participaciones sociales, números 11.901 al 12.000, ambos inclusive, por su valor nominal de 100€.

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



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

d.- Órgano de Administración: Se acuerda asimismo que la representación de la sociedad fuera a través de un administrador único, nombrándose como tal a Don Vicente García Carpintero Ruiz Valdepeñas.

## **B.- Modificaciones**

a) **Domicilio social**, por Escritura pública de fecha 15 de septiembre de 2005 otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Baleares, Doña María Eugenia Roa Nonide, con número 2.884 de su protocolo, se elevó a público el traslado del domicilio social desde su inicial enclave al nuevo domicilio sito en Sant Antoni de Portmany (Ibiza), c/ Isidoro Macabich nº 14 bajos.

**b) Poderes**, mediante escritura pública de fecha 14 de marzo de 2008 otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Baleares, Doña María Eugenia Roa Nonide, con número 776 de su protocolo, se acuerda conferir un poder tan amplio y bastante como en derecho se requiera a favor de Doña Mercedes García Carpintero Castillo.

## **1.2.- CIRCUNSTANCIAS ACTUALES**

**a) Objeto Social**, El objeto social de la concursada es:

*“La sociedad tiene por objeto: Compraventa de fincas rusticas y urbanas, promoción, construcción, alquiler y venta de todo tipo de inmuebles, bien por contratación o por cuenta propia y todo el tráfico comercial relacionado con lo dicho.*

*Las actividades enumeradas podrán ser desarrolladas por la sociedad total o parcialmente de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto análogo.*

*Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna de las referidas actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional o autorización, administrativa, o inscripción en Registros Públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente la requerida titulación y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se haya cumplido los requisitos administrativos exigidos”.*

Es importante resaltar en este apartado que a la fecha, como se desarrollará más adelante, una vez se analicen las circunstancias económicas, la concursada únicamente viene desarrollando únicamente su objeto social en cuanto se refiere a la función de **alquiler**, toda vez que las circunstancias actuales del mercado y del sistema financiero impiden el desarrollo de su objeto social en cuanto a la promoción y construcción.

**b) Domicilio social**, sito en Sant Antoni de Portmany (Ibiza), c/ Isidoro Macabich nº 14 bajos.

**c) Capital Social**, El capital social se cifra en DOCE MIL EUROS (12.000,00€) dividido en 12.000 participaciones sociales con valor nominal cada una de ellas de UN EURO, numeradas del 1 al 12000, ambas inclusive.

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

**YOGAR LIMITED**, suscribe 11.900 participaciones sociales, números 1 al 11.900, ambos inclusive, por su valor nominal de 11.900€.

**DON VICENTE GARCIA CARPINTERO RUIZ VALDEPEÑAS**, suscribe 100 participaciones sociales, números 11.901 al 12.000, ambos inclusive, por su valor nominal de 100€.

**d) Órgano de Administración**, el administrador único es Don Vicente García Carpintero Ruiz Valdepeñas.

**e) Poder**, consta poder conferido a favor de Doña Mercedes García Carpintero Castillo, sin que hasta la fecha se tenga noticia de su revocación.

### 1.3 VERIFICACION EN EL REGISTRO MERCANTIL

Lo expuesto queda reflejado en la información que transcribimos obtenida del Registro Mercantil.

INVERSIONES DALT VILA EIVISSA SL  
INFORMACIÓN MERCANTIL - 08/04/2014

1. Datos identificativos			
<b>Denominación Social:</b> INVERSIONES DALT VILA EIVISSA SL			
NIF: B57176141			
Easy Number: 00003478805244			
Forma jurídica: SOCIEDAD LIMITADA			
Fecha de Constitución: 03/12/2002			
Datos Registrales: Registro EIVISSA. Sección 8. Hoja 6637.			
Última Publicación BORME: 12/09/2011 (Depósito de cuentas anuales)			
Capital suscrito: 12.000,00 €			
Capital desembolsado: 12.000,00 €			
Último depósito de cuentas presentado: <a href="#">2011 (presentado en Agosto de 2012)</a>			
Observaciones: El estado de esta sociedad ha sido obtenido a partir de incidencias Judiciales.			
<b>Localización</b>			
Domicilio Social: C/ ISIDOR MACABICH, 14 BAJOS. -SANT ANTONI DE PORTMANY-			
Domicilio Comercial: C/ ISIDOR MACABICH, 14 BAJOS. , 07820 SANT ANTONI DE PORTMANY (BALEARES)			
<b>Actividad: Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia</b>			
CNAE: 6810 - Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia			
CNAE declarado (BALANCE): 6820 - Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia			
Objeto social: COMPRAVENTA DE FINCAS RUSTICAS Y URBANAS, PROMOCION, CONSTRUCCION, ALQUILER Y VENTA DE TODO TIPO DE INMUEBLES, BIEN POR CONTRATACION O POR CUENTA PROPIA Y TODO EL TRAFICO COMERCIAL RELACIONADO CON LO DICHO			
Fecha de publicación: 15/04/2003			
<b>Resumen cronológico de Actos Mercantiles</b>			
MRI Muy Relevante    RI Relevante    Entre paréntesis le indicamos el número de actos publicados			
<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	
<a href="#">Depósito de cuentas</a> (ejer. 2011)	<a href="#">Depósito de cuentas</a> (ejer. 2010)	<a href="#">Depósito de cuentas</a> (ejer. 2009)	
<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	
<a href="#">Depósito de cuentas</a> (ejer. 2008)	<a href="#">Depósito de cuentas</a> (ejer. 2007)	<a href="#">Depósito de cuentas</a> (ejer. 2006)	
<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	
<a href="#">Depósito de cuentas</a> (ejer. 2005)	<a href="#">Cambio en Domicilio Social</a> (1) <span>RI</span>	<a href="#">Depósito de cuentas</a> (ejer. 2003)	
	<a href="#">Depósito de cuentas</a> (ejer. 2004)		
	<a href="#">Modificaciones Estatutarias</a> (1) <span>RI</span>		
<b>2003</b>			
<a href="#">Constitución</a> (1)			
<a href="#">Depósito de cuentas</a> (ejer. 2002)			
<a href="#">Nombramientos / Reelecciones</a> (1)			
<b>Principales cambios históricos</b>			
Concepto	Publicación	Acto	Fecha
Domicilios Sociales Anteriores	C/ ABAD Y LASIERRA, 47 1°. , 07800 EIVISSA (BALEARES)	<a href="#">Constitución</a>	<a href="#">15/04/2003</a>

## 2. Órganos Sociales

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

Órganos Sociales Activos - Total: 1

Cargo Publicado	Nombre Órgano Social	Versiones publicadas	Fecha Acto	Cargos totales
ADMINISTRADOR UNICO:	<a href="#">VICENTE GARCIA CARPINTERO RUIZ VALDEPEÑAS</a>	1	<a href="#">15/04/2003</a>	<a href="#">10</a>
	<b>Versiones publicadas:</b>			
	GARCIA CARPINTERO RUIZ VALDEPEÑAS VICENTE.			

## 3. Lista de Referencias en el Registro Mercantil

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

**MR** Muy Relevante    **R** Relevante

### Ejercicio 2012

Fecha: 30/08/2012

Publicado por: INVERSIONES DALT VILA EIVISSA SL

#### Depósito de cuentas anuales

Año de depósito: 2.012

Año de ejercicio: 2.011

Mes de depósito: Agosto

### Ejercicio 2011

Fecha: 12/09/2011

#### Sección: Otros actos publicados

Publicado por: INVERSIONES DALT VILA EIVISSA SL

Datos Publicación: Publicada el 12/09/2011 en EIVISSA. Boletín: 173, Referencia: 475758

#### DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

Año de ejercicio: 2.010

Año de depósito: 2.011

Mes de depósito: Agosto

### Ejercicio 2010

Fecha: 24/08/2010

#### Sección: Otros actos publicados

Publicado por: INVERSIONES DALT VILA EIVISSA SL

Datos Publicación: Publicada el 24/08/2010 en EIVISSA. Boletín: 162, Referencia: 353074

**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES**

Año de ejercicio: 2.009

Año de depósito: 2.010

Mes de depósito: Agosto

**Ejercicio 2009**

---

Fecha: 08/09/2009

**Sección: Otros actos publicados**

---

Publicado por: INVERSIONES DALT VILA EIVISSA SL

Datos Publicación: Publicada el 08/09/2009 en EIVISSA. Boletín: 171, Referencia: 339487

**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES**

Año de ejercicio: 2.008

Año de depósito: 2.009

Mes de depósito: Agosto

**Ejercicio 2008**

---

Fecha: 03/09/2008

**Sección: Otros actos publicados**

---

Publicado por: INVERSIONES DALT VILA EIVISSA SL

Datos Publicación: Publicada el 03/09/2008 en EIVISSA. Boletín: 168, Referencia: 392420

**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES**

Año de ejercicio: 2.007

Año de depósito: 2.008

Mes de depósito: Agosto

**Ejercicio 2007**

---

Fecha: 12/09/2007

**Sección: Otros actos publicados**

---

Publicado por: INVERSIONES DALT VILA EIVISSA SL

Datos Publicación: Publicada el 12/09/2007 en EIVISSA. Boletín: 176, Referencia: 455277

**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES**

Año de ejercicio: 2.006

Año de depósito: 2.007

Mes de depósito: Agosto

**Ejercicio 2006**

---

Fecha: 07/08/2006

---

**Sección: Otros actos publicados**

---

Publicado por: INVERSIONES DALT VILA EIVISSA SL

Datos Publicación: Publicada el 07/08/2006 en EIVISSA. Boletín: 149, Referencia: 192222

**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES**

Año de ejercicio: 2.005

Año de depósito: 2.006

Mes de depósito: Julio

**Ejercicio 2005**

---

Fecha: 05/10/2005

**Sección: Actos inscritos**

---

Publicado por: INVERSIONES DALT VILA EIVISSA SL

Datos Registrales: Inscrita el 05/10/2005. Tomo: 144 , Libro: 144, Folio: 184, Sección: 8, Hoja 6637 , Inscripción: 2

Datos Publicación: Publicada el 28/10/2005 en EIVISSA. Boletín: 206, Referencia: 457080

** MODIFICACIONES ESTATUTARIAS**

ARTÍCULO DE LOS ESTATUTOS: REFERENTE AL DOMICILIO SOCIAL, MODIFICADO

** CAMBIO DE DOMICILIO SOCIAL**

Nuevo domicilio social: C/ ISIDOR MACABICH, 14 BAJOS. (SANT ANTONI DE PORTMANY)

Fecha: 13/09/2005

**Sección: Otros actos publicados**

---

Publicado por: INVERSIONES DALT VILA EIVISSA SL

Datos Publicación: Publicada el 13/09/2005 en EIVISSA. Boletín: 174, Referencia: 380210

**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES**

Año de ejercicio: 2.004

Año de depósito: 2.005

Mes de depósito: Agosto

**Ejercicio 2004**

---

Fecha: 29/09/2004

**Sección: Otros actos publicados**

---

Publicado por: INVERSIONES DALT VILA EIVISSA SL

Datos Publicación: Publicada el 29/09/2004 en EIVISSA. Boletín: 189, Referencia: 518544

**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES**

Año de ejercicio: 2.003

Año de depósito: 2.004

Mes de depósito: Agosto

**Ejercicio 2003**

---

Fecha: 16/09/2003

**Sección: Otros actos publicados**

---

Publicado por: INVERSIONES DALT VILA EIVISSA SL

Datos Publicación: Publicada el 16/09/2003 en EIVISSA. Boletín: 175, Referencia: 368580

**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES**

Año de ejercicio: 2.002

Año de depósito: 2.003

Mes de depósito: Agosto

Fecha: 15/04/2003

**Sección: Actos inscritos**

---

Publicado por: INVERSIONES DALT VILA EIVISSA SL

Datos Registrales: Inscrita el 15/04/2003. Tomo: 144 , Libro: 144, Folio: 182, Sección: 8, Hoja 6637 , Inscripción: 1

Datos Publicación: Publicada el 12/05/2003 en EIVISSA. Boletín: 87, Referencia: 189293

**CONSTITUCIÓN**

Comienzo de operaciones: 03/12/2002

Duración: INDEF

Objeto social: COMPRAVENTA DE FINCAS RUSTICAS Y URBANAS, PROMOCION, CONSTRUCCION, ALQUILER Y VENTA DE TODO TIPO DE INMUEBLES, BIEN POR CONTRATACION O POR CUENTA PROPIA Y TODO EL TRAFICO COMERCIAL RELACIONADO CON LO DICHO

Domicilio: C/ ABAD Y LASIERRA, 47 1°. (IBIZA)

Capital Suscrito: 12.000 EUROS

Capital desembolsado: 12.000 EUROS

**NOMBRAMIENTOS**

ADMINISTRADOR UNICO: [VICENTE GARCIA CARPINTERO RUIZ VALDEPEÑAS](#) (Publicado como GARCIA CARPINTERO RUIZ VALDEPEÑAS VICENTE)

**Depósitos de cuentas**

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

**Ejercicios presentados**

---

Ejercicio	Tipo de cuentas anuales	Modelo	Mes y año	Fecha de cierre
2011	Individuales		Agosto 2012	
2010	Individuales		<a href="#">Agosto 2011</a>	
2009	Individuales	Pyme07	<a href="#">Agosto 2010</a>	31/12/2009
2008	Individuales	Pyme07	<a href="#">Agosto 2009</a>	31/12/2008
2007	Individuales		<a href="#">Agosto 2008</a>	
2006	Individuales	Abreviado90	<a href="#">Agosto 2007</a>	31/12/2006
2005	Individuales	Abreviado90	<a href="#">Julio 2006</a>	31/12/2005
2004	Individuales		<a href="#">Agosto 2005</a>	
2003	Individuales		<a href="#">Agosto 2004</a>	
2002	Individuales		<a href="#">Agosto 2003</a>	

## **1.4 GRUPO DE EMPRESAS**

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

A este respecto, entendemos que INVERSIONES DALT VILA EIVISSA, S.L., como asimismo recoge la propia concursada, mantiene vinculaciones importantes, puesto que su composición social es prácticamente idéntica, con las mercantiles RESTAURANTE WOK GRAN CHINA, S.L. e PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L.

En este sentido la propia concursada ha manifestado expresamente *“...aunque no puede considerarse que las diversas sociedades formen un grupo de empresas a efectos mercantiles, según lo establecido en el art. 42.1. del Código de Comercio, sí es cierto que desde un punto de vista societario, operativo financiero han funcionado como una unidad. Tal y como se expone en la memoria adjunta a la solicitud, existe una clara **unidad de toma de decisiones** y se puede ver cómo la gestión de las sociedades se ha ejercido directamente por Vicente Garcia Carpintero Ruiz Valdepeñas y a través de la sociedad **PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L.**”*

Es por ello que la mercantil concursada, en su primer otrosi digo del escrito de solicitud, interesó la declaración conjunta de los concursos de las referidas mercantiles, si bien estimo el Juzgado que no se daban las circunstancias legales exigidas para la acumulación, continuando cada procedimiento su tramitación independiente.

Al margen de lo expuesto, el administrador único de la concursada, resulta asimismo administrador de las siguientes entidades:

**REGISTRO MERCANTIL DE EIVISSA****GARCIA CARPINTERO RUIZ VALDEPEÑAS VICENTE (Administrador-Cargo)**

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

LISTADO DE SOCIEDADES EN LAS QUE FIGURA EL REPRESENTANTE SOCIAL

Sociedades: 1 - 5      Total Sociedades: 5

	DENOMINACIÓN SOCIAL	CIF
<input type="radio"/>	NUEVAS CONSTRUCCIONES IBICENCAS SA	A07276538
<input type="radio"/>	CONSTRUCCIONES BENE GARCI, SOCIEDAD ANONIMA	A07262249
<input type="radio"/>	HABITAT IBIZA SA	A07443468
<input type="radio"/>	CONSTRUCCIONES ES TORRENT 96, SOCIEDAD LIMITADA	B07776495
<input type="radio"/>	INVERSIONES DALT VILA EIVISSA, S.L.	B57176141

**1.5 NEGOCIOS JURÍDICOS**

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

- Préstamos con garantía hipotecaria
- Préstamos no hipotecarios
- Auales
- Contratos de arrendamientos
- Tarjetas de créditos
- Cuentas corrientes

**Préstamos hipotecarios**

a.- Préstamo con garantía hipotecaria 1340227686 concedido por la entidad **BANKIA** a la concursada en fecha 17 de junio de 2004 novado en fecha 08 de julio de 2011, por importe de UN MILLON DOSCIENTOS MIL EUROS (1.200.000,00€). Estando previsto el vencimiento para el 17 de diciembre de 2025.

El referido crédito se encuentra avalado por DON VICENTE GARCIA CARPINTERO RUIZ-VALDEPEÑAS con renuncia expresa de los beneficios de excusión, orden y división.

En garantía del pago del préstamo se constituyó hipoteca que grava las siguientes fincas:

- nº 17687, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Ibiza, propiedad de la concursada que quedó respondiendo de 310.500,00€.

- nº 17688, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Ibiza, propiedad de la concursada que quedó respondiendo de 178.250,00€.

- nº 17689, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Ibiza, propiedad de la concursada que quedó respondiendo de 178.250,00€.

- nº 17690, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Ibiza, propiedad de la concursada que quedó respondiendo de 178.250,00€.

- nº 17691, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Ibiza, propiedad de la concursada que quedó respondiendo de 178.250,00€.

- nº 17692, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Ibiza, propiedad de la concursada que quedó respondiendo de 178.250,00€.

- nº 17693, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Ibiza, propiedad de la concursada que quedó respondiendo de 178.250,00€.

A la fecha de presentación de este informe el importe adeudado, según comunicación recibida, asciende a 1.105.715,51€, sin que nos resulte posible distribuir la responsabilidad entre las fincas descritas, pues la entidad bancaria no ha comunicado de dicho importe cuanto corresponde a cada finca.

b.- Préstamo con garantía hipotecaria nº 13133315638 concedido por la entidad **BANKIA** a la concursada en fecha 07 de agosto de 2009, por importe de CUATROCIENTOS ONCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS (411.385,00€). Estando previsto el vencimiento para el 07 de agosto de 2024.

El referido crédito se encuentra avalado por DON VICENTE GARCIA CARPINTERO RUIZ-VALDEPEÑAS con renuncia expresa de los beneficios de excusión, orden y división.

En garantía del pago del préstamo se constituyó hipoteca que grava las siguientes fincas:

- nº 17690, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Ibiza, propiedad de la concursada que quedó respondiendo de 103.516,00€.

- nº 17691, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Ibiza, propiedad de la concursada que quedó respondiendo de 95.844,41€.

- nº 17692, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Ibiza, propiedad de la concursada que quedó respondiendo de 113.308,06€.

- nº 17693, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Ibiza, propiedad de la concursada que quedó respondiendo de 100.716,53€.

A la fecha de presentación de este informe el importe adeudado, según comunicación recibida, asciende a 483.591,97€ sin que nos resulte posible distribuir la responsabilidad entre las fincas descritas, pues la entidad bancaria no ha comunicado de dicho importe cuanto corresponde a cada finca.

c.- La concursada resulta hipotecante no deudora del préstamo nº 0081.0000.00.807259262455 concedido por la entidad **BANCO SABADELL** a PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L. en fecha 16 de abril de 2010, por importe de TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL EUROS (355.000,00€) estando previsto el vencimiento del mismo para el 30 de abril de 2021.

En garantía del pago del préstamo se constituyó hipoteca que grava la finca nº 17.687, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Ibiza, al tomo 1664, libro 161, folio 133, propiedad de la concursada.

A la fecha de presentación de este informe el importe adeudado, según comunicación recibida, asciende a 316.917,66€.

### **Contratos de arrendamiento**

a.- Contrato de arrendamiento de fecha 17 de enero de 2011 suscrito entre la concursada y **DON JACOBO JOSE TILVE SANSILVESTRE Y DOÑA MARÍA JOSÉ MATA INFANTE**.

El objeto del contrato de arrendamiento es el local comercial sito en la c/ Azara nº 2 de Eivissa (finca registral nº 17.687, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Eivissa, al tomo 161, libro 133, folio 1).

El plazo de duración del referido contrato es de DIEZ AÑOS fijándose la fecha de extinción del contrato para el 17 de enero de 2021, llegada la fecha, sin previo requerimiento, cesará el arrendamiento. Se renuncia expresamente por los arrendatarios a lo establecido en el art. 34 de la LAU.

El importe de la renta mensual se fija en 2.000,00€ más IVA, realizándose el mismo mediante ingreso en cuenta corriente en cuenta corriente abierta a nombre de la concursada en SA NOSTRA.

b.- Contrato de arrendamiento de fecha 17 de enero de 2011 suscrito entre la concursada y **DON RAUL ALIFA SICILIA, DON JORGE VILA VALERO Y DON MARCOS TORRES MARTINEZ**.

El objeto del contrato de arrendamiento es el local comercial sito en la c/ Azara nº 2 de Eivissa (finca registral nº 17.687, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Eivissa, al tomo 161, libro 133, folio 1).

El plazo de duración del referido contrato es de DIEZ AÑOS fijándose la fecha de extinción del contrato para el 17 de enero de 2021, llegada la fecha, sin previo requerimiento, cesará el arrendamiento. Se renuncia expresamente por los arrendatarios a lo establecido en el art. 34 de la LAU.

El importe de la renta mensual se fija en 2.000,00€ más IVA, realizándose el mismo mediante ingreso en cuenta corriente abierta a nombre de la concursada en SA NOSTRA.

### **Cuentas Corrientes**

c.- Contrato de Cuenta Corriente nº 0487-2244-1420-00001873, suscrito entre la concursada y **SA NOSTRA**.

A fecha de cierre de este informe el saldo en cuenta asciende a 12.756,30 Euros.

## **1.6 PROCEDIMIENTOS JUDICIALES Y OTROS**

No nos constan procedimientos judiciales en tramitación.

## **2.- HISTORIA ECONOMICA**

### **2.1.- INTRODUCCION**

El último Boletín Económico de enero de 2014 del Banco de España afirma que, a lo largo de 2013, la economía española siguió una trayectoria de mejora gradual, que le permitió salir de la fase de contracción en la que había recaído a comienzos de 2011. Ello se produjo en un entorno de alivio de las tensiones en los mercados financieros, progresiva normalización de los flujos de financiación externa y mejora de la confianza y del comportamiento del mercado de trabajo. Tras experimentar un pequeño incremento del PIB en el tercer trimestre de 2013 (del 0,1 % en tasa intertrimestral), se estima que la economía creció a una tasa intertrimestral del 0,3 % en el cuarto, lo que se traduce en una tasa de variación nula cuando se compara con el último trimestre de 2012. Por el lado del gasto, la demanda nacional habría registrado un avance similar al de julio-septiembre (0,3 % en tasa intertrimestral) y la demanda exterior neta habría repuntado levemente, con una contribución nula

al producto. Con este cierre del año, y a pesar del perfil de mejoría reseñado, el PIB habría descendido un 1,2 % en el conjunto de 2013, tasa que en gran medida refleja el efecto arrastre derivado del pronunciado retroceso de la actividad al final de 2012.

La traslación de esta mejoría a las condiciones de financiación del sector privado no financiero fue sin embargo limitada, como indica la evolución de los tipos de interés de los créditos concedidos a empresas y familias, que descendieron en pequeña cuantía y solo para determinados tipos de préstamos, con lo que permanecen en niveles muy elevados para la orientación de la política monetaria.

El consumo de las familias mostró signos de recuperación en la segunda mitad de 2013, tras dos años de caídas. Para el cuarto trimestre de 2013 se estima un avance del consumo de cuantía similar al del período julio-septiembre, que implicaría un descenso en su tasa media anual. La suave recuperación del consumo a lo largo del ejercicio se produjo en un contexto de ralentización de la caída de la renta disponible y de una evolución algo más favorable del componente financiero de la riqueza de las familias. Por su parte, la tasa de ahorro se mantuvo en torno a los niveles de cierre de 2012, en contraste con la trayectoria marcadamente descendente seguida por esta variable desde el nivel máximo que alcanzó en 2009, lo que podría ser indicativo del progresivo agotamiento del recurso al ahorro como vía para suavizar la pauta de consumo, utilizada intensivamente en los años previos.

## 2.2.- ANALISIS ECONOMICO-FINANCIERO

En primer lugar, mostraremos las Cuentas Anuales presentadas por la mercantil en el Registro Mercantil correspondientes a los tres ejercicios anteriores al de presentación de la solicitud de concurso voluntario: 2010, 2011 y 2012, así como las operaciones registradas en 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				
3 Trabajos realizados por la empresa para su activo				
4 Aprovisionamientos				
5 Otros ingresos de explotación	89.250,00	81.200,47	79.553,92	50.380,32
6 Gastos de personal				
7 Otros gastos de explotación	-4.809,57	-4.796,50	-9.479,40	-9.618,94
8 Amortización del inmovilizado	-44.362,66	-47.499,26	-47.784,97	-47.784,97
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			531,00	
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12)</b>	<b>40.077,77</b>	<b>28.904,71</b>	<b>22.820,55</b>	<b>-7.023,59</b>
13 Ingresos financieros	0,00	0,29	0,01	0,00
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero				
b) Otros ingresos financieros		0,29	0,01	
14 Gastos financieros	-30.913,01	-28.752,31	-0,90	-1.119,57
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>B) RESULTADO FINANCIERO (13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)</b>	<b>-30.913,01</b>	<b>-28.752,02</b>	<b>-0,89</b>	<b>-1.119,57</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)</b>	<b>9.164,76</b>	<b>152,69</b>	<b>22.819,66</b>	<b>-8.143,16</b>
19 Impuestos sobre beneficios	-2.749,43	-45,81		
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)</b>	<b>6.415,33</b>	<b>106,88</b>	<b>22.819,66</b>	<b>-8.143,16</b>

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

En una primera aproximación sobre la **Cifra de negocios y otros ingresos de explotación**, por entender que su objeto social incluye tanto la promoción y construcción (a la que se refiere la cifra de negocios) como el alquiler de vivienda y local de negocio (a la que se refiere la partida otros ingresos de explotación), podemos apreciar que ningún ejercicio arroja valores en cuanto a la actividad principal de la concursada, la promoción y construcción, dada la situación económica actual del país, centrándose su única actividad en el sector de alquiler de inmuebles.

Siendo a resultas de esta actividad que se obtiene el único flujo de ingresos que presenta la concursada. La evolución de dichos ingresos es claramente descendente aunque de forma muy matizada pues sufre leves decrementos del 2% y 9% en los años 2011 y 2013, respectivamente, con valores alrededor de la horquilla 79-81 mil euros. A partir del año 2013, sin embargo la situación empeora claramente, puesto que las magnitudes absolutas caen hasta los 80 mil euros, es decir, más de un 36% desde el nivel de 2012. Un claro empeoramiento de los recursos de la entidad es manifiesto.

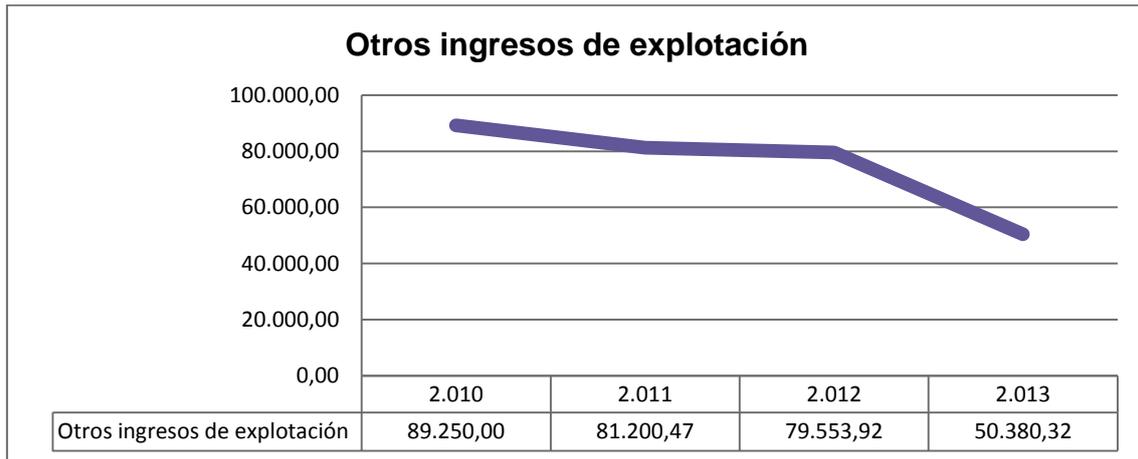


Gráfico 3.- Evolución de otros ingresos de explotación. Periodo 2010-2013.

Una de las partidas de gasto más importante como es la de **Aprovisionamientos** tiene igualmente un comportamiento muy similar al mostrado por los niveles anuales registrados por los ingresos primarios de la concursada, no muestra valores en ninguno de los ejercicios, lo que sin lugar a dudas cuadra lógicamente con el desarrollo de la única actividad de la concursada, toda vez que el arrendamiento de inmuebles no requiere aprovisionamiento alguno.

Tampoco la partida de **Gastos de Personal** presenta cifras en ninguno de los ejercicios de la serie, ya que carece de empleados dados de alta, realizándose las gestiones necesarias inherentes a su actividad por la propia administración societaria.

De igual forma que en el análisis de las partidas de gastos anteriores, podemos manifestar que la correspondiente a **Otros gastos de explotación** tiene una evolución claramente diferenciada en dos periodos claros. Un primer periodo de 2010-2011 en el que las cifras oscilan alrededor de los 4.800€, sin apenas variación; y otro periodo bianual 2012-2013 en donde existe un repunte hasta una horquilla 9.400-9.600 euros, casi el doble de los periodos anteriores.

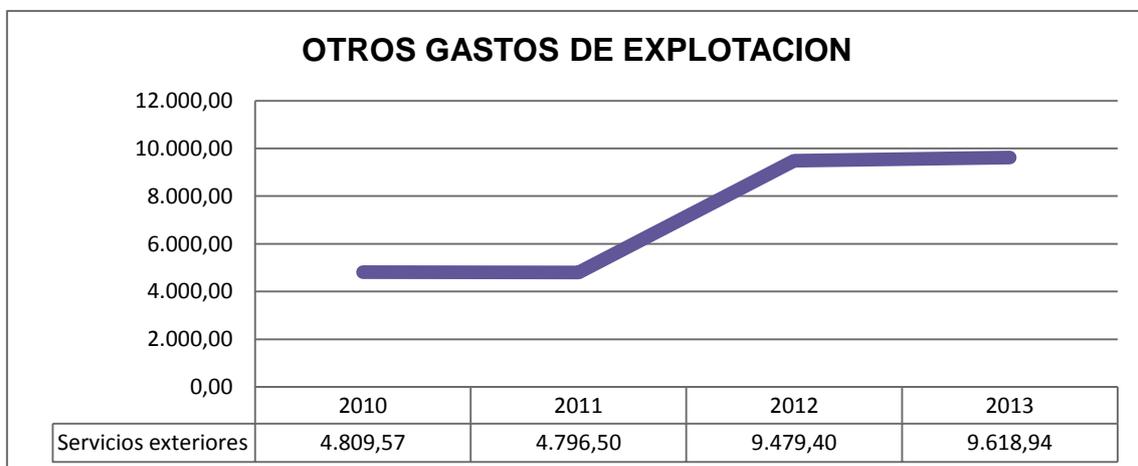


Gráfico 4.- Evolución de otros gastos de explotación. Periodo 2010-2013.

Una de las partidas de gasto que no comporta movimiento de efectivo son las **Amortizaciones**, la que a diferencia de las partidas comentadas anteriormente, presenta valores con una evolución ascendente en el periodo comprendido entre 2010 y 2012, manteniendo la política de dotaciones en el último ejercicio. Su valores presentan por tanto incrementos sucesivos, aunque muy leves hasta 2012, siendo del 7,07% en primer lugar y del 0,6% en el siguiente intervalo, manteniéndose en 2013. En cualquier caso, destacan sobre todas las demás partidas de gastos, debido a la tenencia por parte de la mercantil de activos inmobiliarios, cuyas amortizaciones podrían no tener la necesidad de ser dotadas si se hubiera registrado como Existencias, tal como sería previsible según la naturaleza de su actividad.

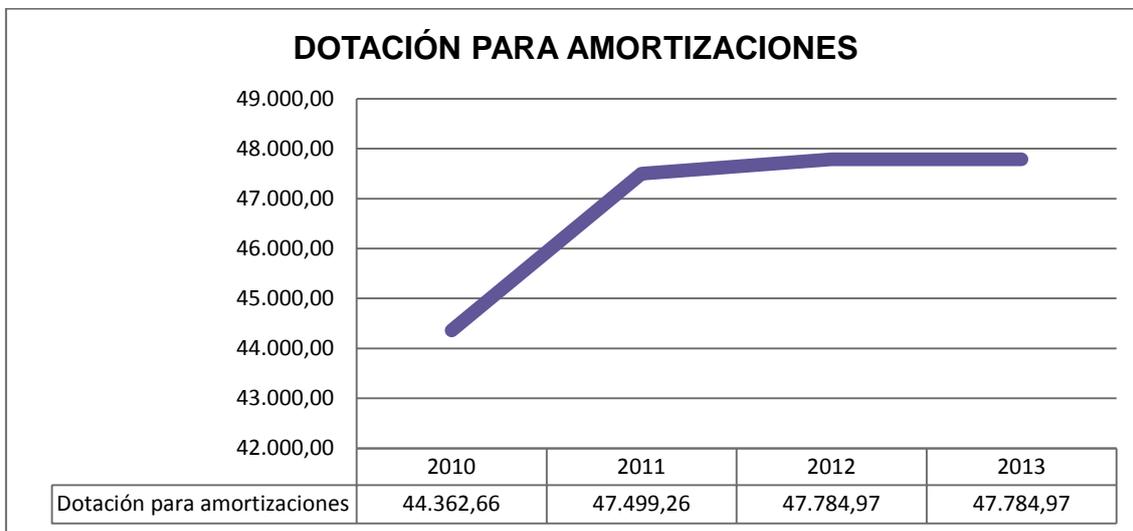


Gráfico 5.- Evolución de la dotación para amortizaciones. Periodo 2010-2013.

En cuanto a la partida de gastos financieros la podemos analizar dentro de la evolución del **Resultado financiero**, pues el importe de los ingresos financieros resulta irrelevante, en comparación a los elevados gastos financieros. Se aprecia una conducta bastante oscilante, que se puede desagregar en una primera etapa descendente, cuyo cambio más brusco se observa entre 2011 y 2012, con un descenso del 99,99%, ocasionando un importe casi nulo en el año 2012. Por último, en 2013 vuelve a incrementarse dichos resultados pero en unos niveles cuantitativamente bajos, aunque represente un 13,75% de las pérdidas de dicho ejercicio, lo que nos permite asegurar que los gastos financieros son relativamente relevantes en sus resultados.

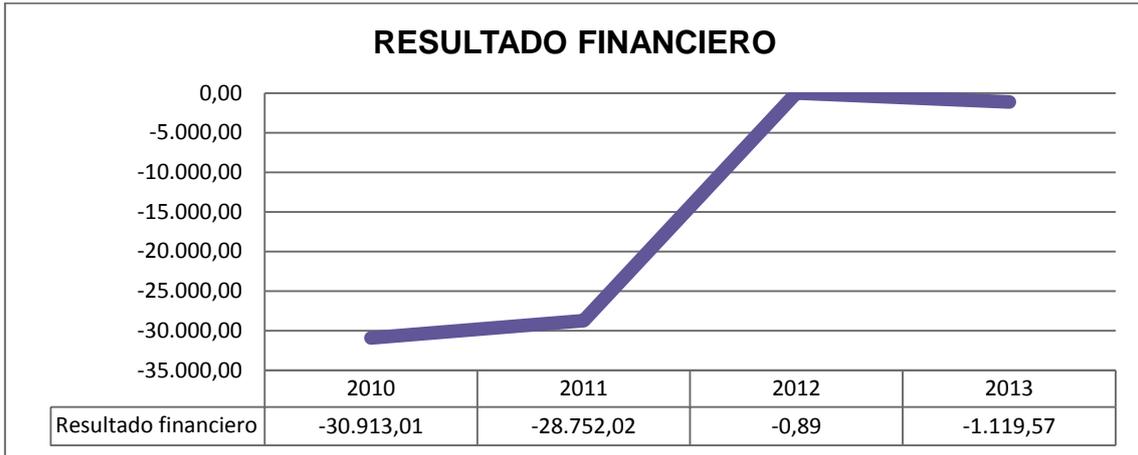


Gráfico 6.- Evolución del resultado financiero. Periodo 2010-2013.

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.

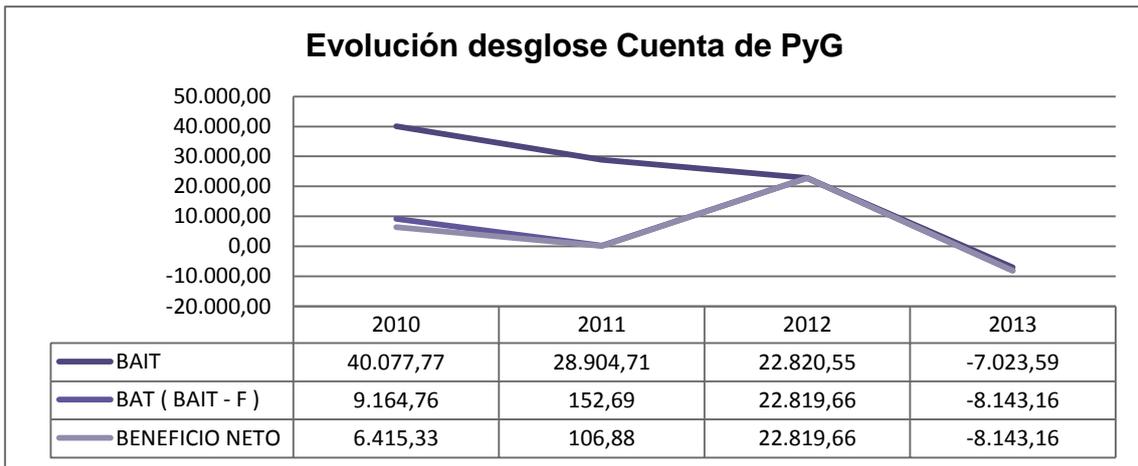


Gráfico 7.- Evolución del desglose de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Periodo 2010-2013.

En el mismo se puede verificar lo expuesto sobre los datos de resultados de los diferentes ejercicios, los denominados "bottom line". Los **BAIT** del periodo comprendido entre 2010 y 2012 son positivos, aunque se observan en paulatino descenso, desembocando en un resultado negativo en el ejercicio 2013. En los ejercicios 2010 y 2011, los **BAT** son bastante menores que los BAIT, puesto que éstos últimos recogen los elevados gastos financieros que marcan la cuantía del salto entre ambas líneas. Por último, el Beneficio Neto tiene una diferencia vertical sobre el BAIT que refleja el importe del Impuesto sobre Sociedades devengado que, como podemos observar, solo existe en los dos primeros ejercicios. En el año 2012, a pesar de ser el ejercicio con un resultado positivo más elevado, no se ha procedido a dotar el gasto relativo al impuesto de sociedades. En el último ejercicio a su vez, la sociedad no ha estimado contabilizar el crédito a favor de la compañía por la futura

compensación fiscal de las bases imponibles negativas en la normativa del Impuesto sobre Sociedades en los restantes ejercicios, ya que la fiscalidad de dicho Impuesto permite compensar pérdidas con beneficios en un plazo máximo de 15 años, lo que, sin duda, habría mejorado esas cifras de Resultado del Ejercicio.

Los **Resultados de Explotación** desde 2010 a 2012 son positivos, pero se observan en continuo descenso, desembocando en un importe negativo muy elevado en 2013, resultando pérdidas por vez primera en la serie de estudio (aunque, una vez descontadas las amortizaciones, los cash flows generados siguen siendo positivos).

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

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
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.535.339,29</b>	<b>1.487.794,22</b>	<b>1.440.009,25</b>	<b>1.392.224,28</b>
I Inmovilizado intangible	514,29			
II Inmovilizado material	1.534.752,12	1.487.767,15	1.439.982,18	1.392.197,21
III Inversiones inmobiliarias				
IV Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo				
V Inversiones financieras a largo plazo				
VI Activos por impuesto diferido	72,88	27,07	27,07	27,07
VII Deudores comerciales no corrientes				
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>30.619,90</b>	<b>38.036,80</b>	<b>55.849,97</b>	<b>73.955,20</b>
I Existencias				
II Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	30.480,00	37.704,39	47.609,82	48.606,76
III Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo			2.000,00	2.000,00
IV Inversiones financieras a corto plazo	205,36	205,36	205,36	305,36
V Periodificaciones a corto plazo				
VI Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-65,46	127,05	6.034,79	23.043,08
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>	<b>1.565.959,19</b>	<b>1.525.831,02</b>	<b>1.495.859,22</b>	<b>1.466.179,48</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>2.010</b>	<b>2.011</b>	<b>2.012</b>	<b>2.013</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>11.536,15</b>	<b>11.643,03</b>	<b>34.462,69</b>	<b>26.319,53</b>
A-1 Fondos propios	11.536,15	11.643,03	34.462,69	26.319,53
I Capital	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
II Prima de emisión				
III Reservas	-3.995,38	-463,85	-356,97	-356,97
IV (Acciones y participaciones en patrimonio propias)				
V Resultados de ejercicios anteriores	-2.883,80			22.819,66
VI Otras aportaciones de socios				
VII Resultado del ejercicio	6.415,33	106,88	22.819,66	-8.143,16
VII (Dividendo a cuenta)				
A-2 Ajustes en patrimonio neto				
A-3 Subvenciones, donaciones y legados recibidos				
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.392.294,11</b>	<b>1.371.243,15</b>	<b>1.371.243,15</b>	<b>1.371.243,15</b>
I Provisiones a largo plazo				
II Deudas a largo plazo	1.392.294,11	1.371.243,15	1.371.243,15	1.371.243,15
III Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo				
IV Pasivos por impuesto diferido				
V Periodificaciones a largo plazo				
VI Acreedores comerciales no corrientes				
VII Deuda con características especiales a largo plazo				
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>162.128,93</b>	<b>142.944,84</b>	<b>90.153,38</b>	<b>68.616,80</b>
I Provisiones a corto plazo				
II Deudas a corto plazo	163.008,67	141.833,54	84.013,45	836,08
III Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo				51.946,42
IV Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-879,74	1.111,30	6.139,93	15.834,30
V Periodificaciones a corto plazo				
VI Deuda con características especiales a corto plazo				
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>	<b>1.565.959,19</b>	<b>1.525.831,02</b>	<b>1.495.859,22</b>	<b>1.466.179,48</b>

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

Los anteriores balances los podemos agrupar en las **masas patrimoniales** más habituales para su subsiguiente análisis de la siguiente forma:

	2010	2011	2012	2013
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	1.535.339,29	1.487.794,22	1.440.009,25	1.392.224,28
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	30.619,90	38.036,80	55.849,97	73.955,20
Existencias	0,00	0,00	0,00	0,00
Realizable	30.685,36	37.909,75	49.815,18	50.912,12
Disponible	-65,46	127,05	6.034,79	23.043,08
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.565.959,19</b>	<b>1.525.831,02</b>	<b>1.495.859,22</b>	<b>1.466.179,48</b>

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

	2010	2011	2012	2013
<b>PATRIMONIO NETO</b>	11.536,15	11.643,03	34.462,69	26.319,53
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	1.392.294,11	1.371.243,15	1.371.243,15	1.371.243,15
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	162.128,93	142.944,84	90.153,38	68.616,80
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.565.959,19</b>	<b>1.525.831,02</b>	<b>1.495.859,22</b>	<b>1.466.179,48</b>

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.

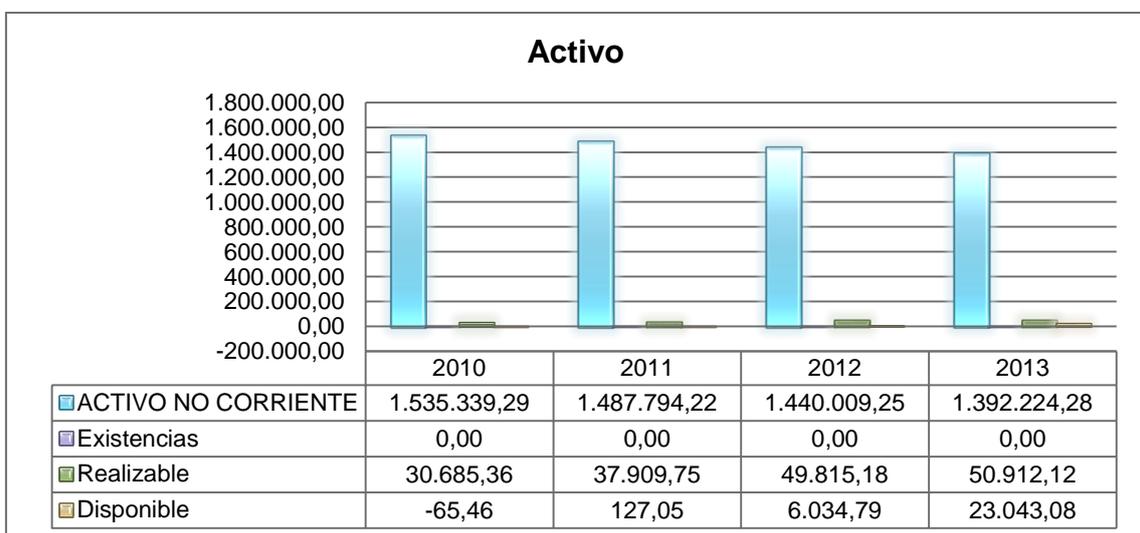


Gráfico 8.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2010-2013.

El **Activo No Corriente** o **Activo Fijo**, inmovilizado que garantiza la actividad a largo plazo, presenta unas cifras de cuantía muy elevada, dando lugar a una importantísima proporción sobre el activo total pues no sale de la

horquilla del 95,9%-98,04%, con lo que resulta con creces la partida principal del activo, dejando a todas las demás reducidas a un 3% de media durante todo el periodo de análisis. En cuanto a su evolución, se observa prácticamente constante salvo dos leves decrementos del 3% que resultan inapreciables. La caída progresiva es motivada principalmente al fondo de amortización que va detrayendo anualmente la depreciación contable para adaptarlo a su valor neto contable.

Dentro del Activo Corriente, encontramos que las **Existencias** arrojan cifras nulas durante toda la serie analizada. La naturaleza de los bienes con los que realiza sus operaciones mercantiles la concursada podría establecer que los activos inmobiliarios pudieran ser encuadrados en esta masa.

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 todos los ejercicios de la serie, presentando aumentos del 23,54%, 31,40% y un escaso 3,58% en el último año. Sus proporciones oscilan sobre 2-3,5% sobre el activo total, las cuales resultan muy pequeñas.

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 forma ascendente durante todos los años en su vertiente cuantitativa, pasando de niveles negativos en 2011 a más de 23.000 euros en 2013, pasando por valores intermedios y ascendente en los años del intervalo interno. La proporción de esta masa ha seguido también una senda creciente en un intervalo que siempre ha estado entre los valores 0-1,5%.

Todas estas observaciones y comentarios se reflejan en el siguiente gráfico.



Gráfico 9.- 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.

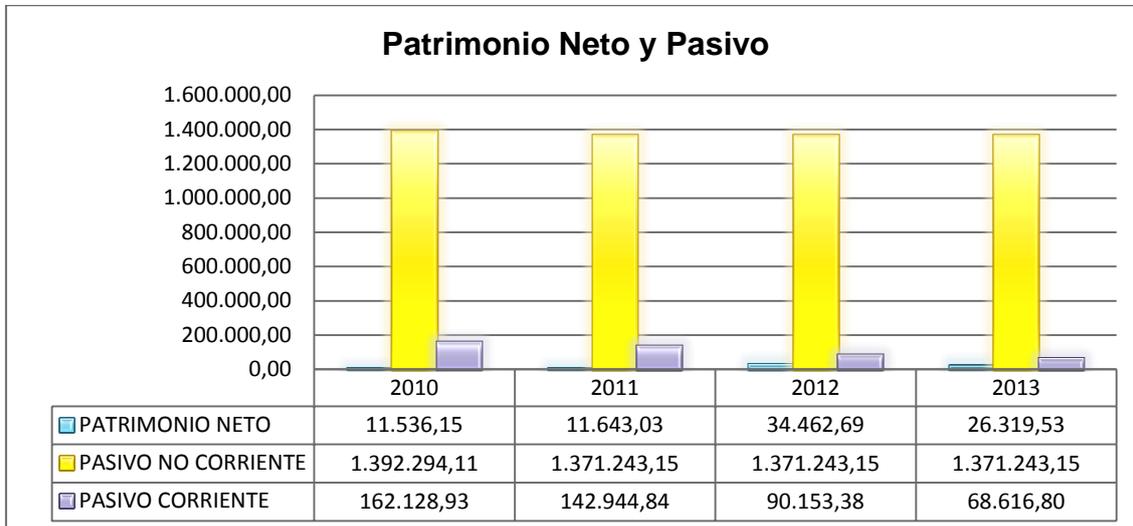


Gráfico 10.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2010-2013.

En cuanto al **Patrimonio Neto** podemos comprobar como mantiene cifras positivas durante todos los ejercicios del periodo de estudio, incluso en progresivo aumento, aunque el último ejercicio disminuya a consecuencia de las pérdidas generadas en dicho ejercicio. Así, se pasa de un valor de 11.500 en 2010 hasta unos 34 mil en 2012; se percibe el decremento en 2013 cuando el montante asciende a unos 26 mil euros. De cualquier forma, en ninguno de los años su proporción supera el 2,3% sobre el total del Pasivo.

El **Pasivo No Corriente** o **Pasivo Fijo** presenta por tanto la partida con mayor proporción respecto al pasivo total, pues durante los 4 ejercicios analizados se encuentran la horquilla del 88%-94%, en detrimento de las otras dos partidas. Los mencionados porcentajes concuerdan con la fuerte relevancia ya comentada del activo fijo, que nos conduce a la necesidad de financiación de dicho inmovilizado, lo que a su vez explica los elevados gastos financieros observados en el análisis de la cuenta de pérdidas y ganancias. Todo se fundamenta en la única existencia de créditos con entidades financieras en esta partida.

Al respecto del **Pasivo No Corriente o a Corto Plazo**, se observa que tiene un comportamiento opuesto a lo comentado acerca del Patrimonio Neto, pues se observa en continuo descenso, dando lugar a un decremento del 60% si comparamos el principio y final de la serie. Sin embargo, la proporción de dicha partida sobre el pasivo global, a pesar de ser superior a las cifras comentadas de los Fondos Propios, pues llega a ser del 10,35% en 2010, se aprecia no relevante al lado de la importancia del pasivo fijo.

Lo expuesto se puede observar en el siguiente gráfico.

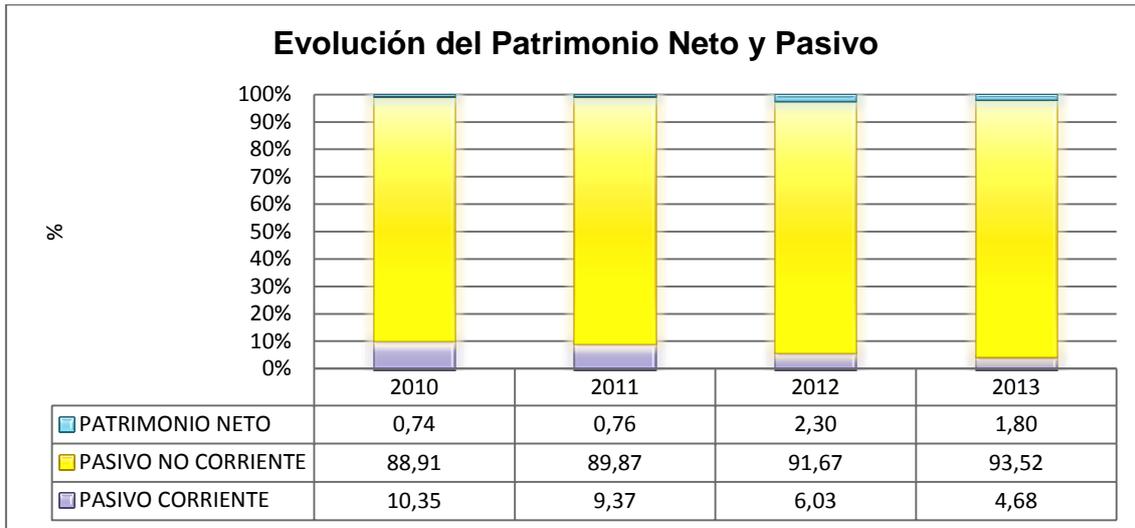


Gráfico 11.- Evolución de la participación de las Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2010-2013.

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.

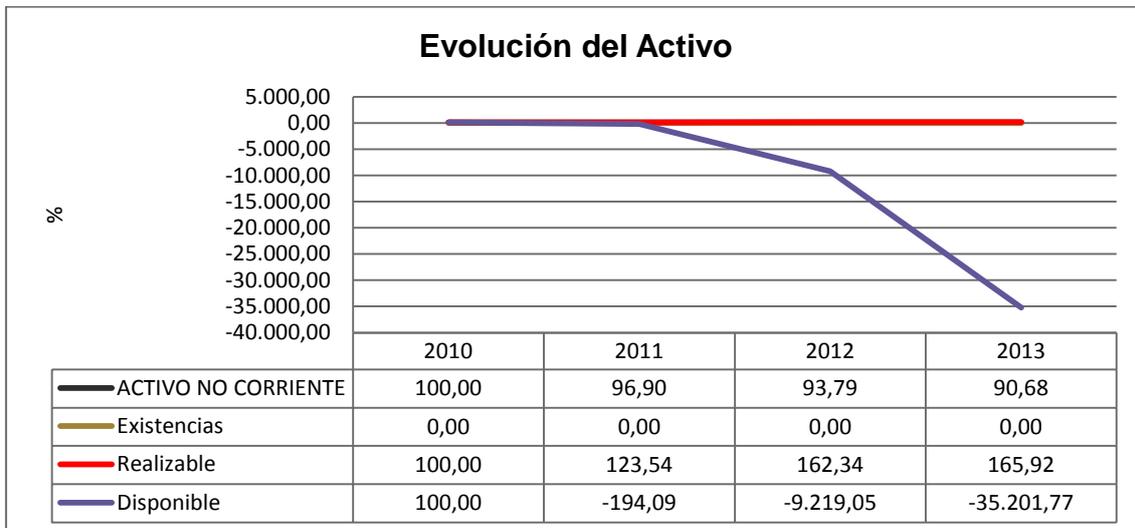


Gráfico 12.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Activo en base 2010. Periodo 2010-2013.

En el anterior gráfico se pueden apreciar las variaciones anuales de las proporciones de las masas patrimoniales de Activo, cuyos comportamientos han sido descritos anteriormente. Asimismo, se puede percibir que el Activo Fijo muestra una leve caída respecto de los valores iniciales de la serie, pero es especialmente manifiesto el descenso del Disponible.

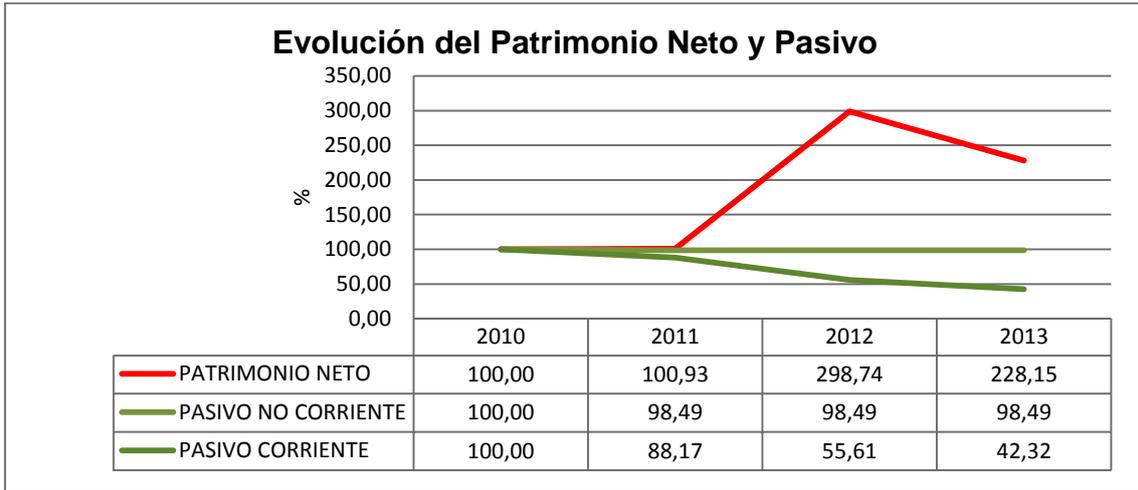


Gráfico 13.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Pasivo en base 2010. Periodo 2010-2013.

De la misma forma podemos advertir la evolución en la participación de los niveles de las diferentes masas patrimoniales del Pasivo. Todas presentan también evoluciones muy similares, tal como se ha referido anteriormente, y el descenso de todas las masas patrimoniales es evidente, excepto el Patrimonio Neto que sube en 2012 para volver a caer en 2013.

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 sustentado 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, en principio, 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:

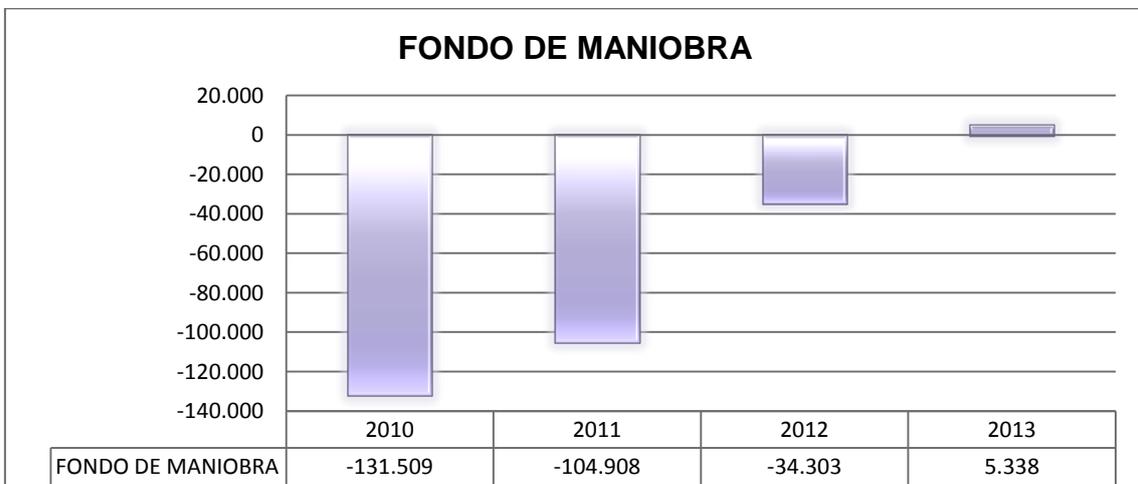


Gráfico 14.- Evolución del Fondo de Maniobra. Periodo 2010-2013.

En dicho cuadro se aprecia que las cifras del Fondo de Maniobra o Capital Circulante son permanentemente negativas en los tres primeros ejercicios de estudio, y en unas cantidades elevadas en 2010 y 2011, que mejoran notablemente a raíz de dicho ejercicio, aunque en el último pasan a cifras positivas de manera tímida. Se produce una mejora en el ciclo corto, básicamente debido al descenso paulatino del Pasivo Circulante.

## **ANALISIS DE LOS RATIOS**

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

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

RATIOS	2010	2011	2012	2013
<b>TESORERÍA</b>	0,19	0,27	0,62	1,08
<b>LIQUIDEZ (TEST ACIDO)</b>	0,19	0,27	0,62	1,08
<b>PRUEBA DEFENSIVA</b>	0,00	0,00	0,07	0,34
<b>AUTONOMÍA</b>	0,01	0,01	0,02	0,02
<b>ENDEUDAMIENTO</b>	0,99	0,99	0,98	0,98
<b>ESTABILIDAD</b>	1,09	1,08	1,02	1,00
<b>RATIO FONDO DE MANIOBRA</b>	-0,81	-0,73	-0,38	0,08

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 en ninguno de los tres primeros ejercicios de la serie se supera ese mínimo necesario para afrontar deudas inmediatamente exigibles, lo que muestra ese tipo de incapacidad de atender sus compromisos de pago a corto plazo en el periodo 2010-2012. En el último año el valor es muy positivo, debido fundamentalmente al incremento del Realizable y la disminución del Pasivo Circulante.

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. Los valores de este ratio coinciden con el anterior dado que el valor de las Existencias es cero.

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 en 2010 y 2011, y, aunque a partir de 2012 sea

ligeramente superior a cero, y superior en 2013, se manifiesta un comportamiento de 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 por debajo de los límites orientativos, pues en ningún ejercicio se alcanza ni el 0,05. 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, manifestando una estructura financiera arriesgada desde el punto de vista de la financiación empresarial.

La **ratio de Estabilidad** nos indica el equilibrio de la estructura de financiación del Inmovilizado y debe tener valores inferiores a la unidad. Ninguno de los ejercicios analizados arroja valores inferiores a la unidad a excepción del año 2013 que es igual a uno, lo que refleja una estructura de financiación del Inmovilizado desequilibrada.

El **Ratio Fondo de Maniobra** muestra la proporción del Fondo de Maniobra sobre el sobre el Pasivo Circulante. Estos valores presentan cifras negativas durante el periodo 2010-2012, aunque sea ligeramente positiva en 2013, lo que pone de manifiesto una relativa mejora en el deteriorado desequilibrio patrimonio-financiero que existe en la concursada.

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

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

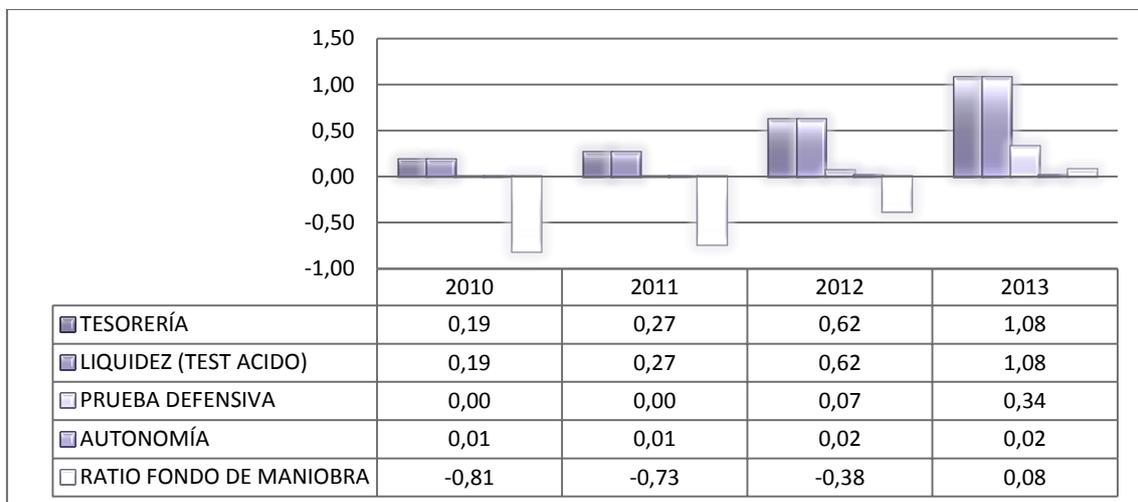


Gráfico 15.- Evolución de los Ratios Financieros de crecimiento positivo. Periodo 2010-2013.

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

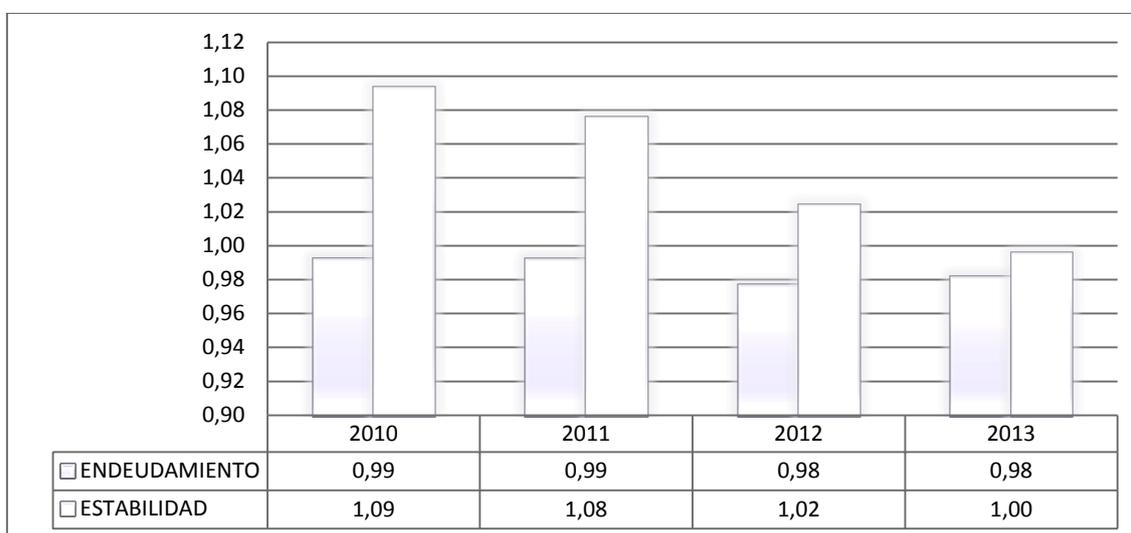


Gráfico 16.- Evolución de los Ratios Financieros de crecimiento negativo. Periodo 2010-2013.

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

	2010	2011	2012	2013
<b>FINANCIERA</b>	-1,56%	-1,88%	1,53%	-0,63%
<b>RECURSOS PROPIOS</b>	55,61%	0,92%	66,22%	-30,94%
<b>GLOBAL</b>	0,41%	0,01%	1,53%	-0,56%
<b>DEL CAPITAL</b>	53,46%	0,89%	190,16%	-67,86%
<b>MARGEN SOBRE VENTAS</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Tabla 6.- 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 2010-2013, excepto en 2012, aunque se aprecia muy baja. En 2013 retorna a valores negativos, lo que muestra las dificultades de mantener una actividad con rentabilidades negativas sostenidas y tan elevadas en el último ejercicio.

La **Rentabilidad de los Recursos Propios** (en inglés, **ROE** o **Return On Equity**) muestra la rentabilidad de los recursos propios únicamente. La serie presenta resultados dispares, pues arroja buenos importes en 2010 y 2012, insuficientes en 2011 y negativos en el último ejercicio, donde se comprueba la pérdida de rentabilidad respecto al año anterior, que tiene el

mejor resultado del periodo. El guarismo del último ejercicio, negativo y absolutamente desproporcionado, ya muestra claramente la dificultad en la viabilidad de la continuidad de las operaciones.

La **Rentabilidad Global** refleja la rentabilidad económica de todos los recursos empleados. La serie muestra resultados insuficientes, incluso negativo en 2013, ratificando la imposibilidad de la mercantil de mantenimiento del negocio.

La **Rentabilidad del Capital** manifiesta la rentabilidad del capital social suscrito por la mercantil. Idéntico comentario a lo expuesto en la ROE, aunque más agravado aún en lo que respecta al ejercicio 2013.

El **Margen sobre las Ventas** indica el porcentaje sobre el margen bruto que la sociedad obtiene en sus ventas. Las cuantías nulas indican la falta de ingresos habituales.

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

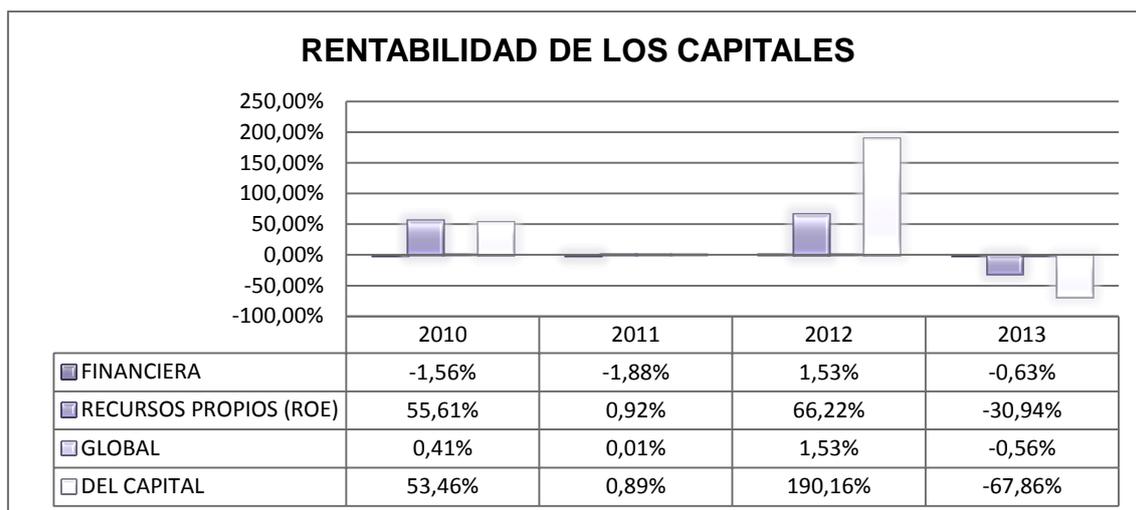


Gráfico 17.- Evolución de los ratios de Rentabilidad de los Capitales. Periodo 2010-2013.

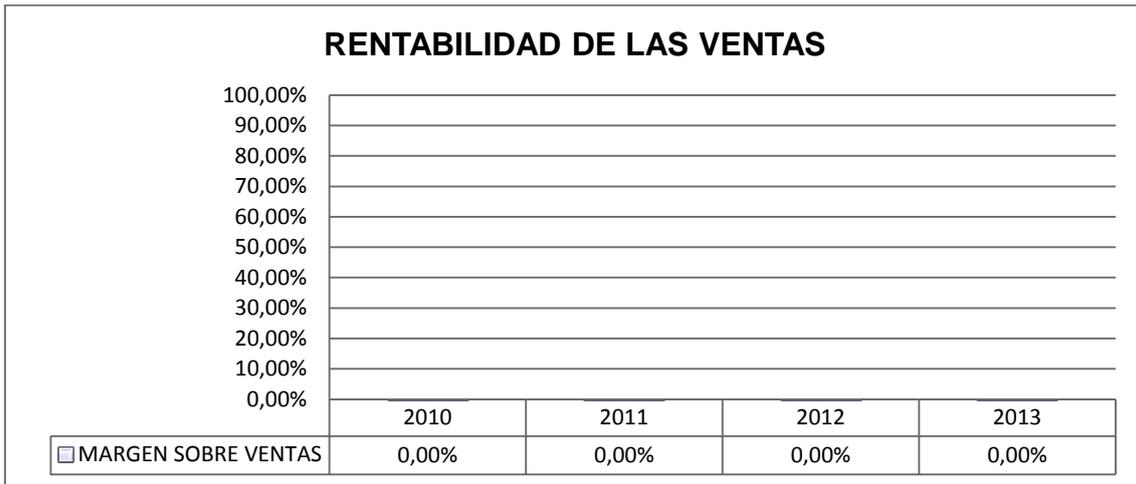


Gráfico 18.- Evolución de los Ratios de Rentabilidad de las Ventas. Periodo 2010-2013.

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

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

- **Cifra de negocio, en la que incluimos, como ya hemos expuesto, los ingresos por alquiler obtenidos por la concursada, por entender que se obtienen a resultas del desarrollo de su objeto social, que viene siendo baja durante todo el periodo estudiado.** De este modo entre 2010-2012, se generan ingresos que oscilan desde los 90.000€ a los 50.000€, considerándose, pues, que la insuficiencia de ingresos es un factor clave en su situación.
- Las **cargas financieras** tan elevadas hacen que a la concursada, dado los escasos ingresos obtenidos durante los últimos ejercicios, le resulte imposible atender las cuotas devengadas.
- Las **dotaciones a la amortización** representan los gastos más elevados de todas las partidas, dado el abundante parque inmobiliario que posee la concursada.
- Los **gastos financieros** reflejan cifras altas en los dos primeros ejercicios, aunque puede que la inexistencia de los mismos en 2012-2013 se deba a que se haya tomado como criterio la contabilización de gastos financieros a su pago y no a su devengo, dado que los intereses financieros del alto nivel de financiación ajena que presenta son altamente improbables que no se hayan devengado.

- Los Resultados de Explotación desde 2010 a 2012 son positivos, pero se observan en continuo descenso, desembocando en **pérdidas en 2013**, a causa, básicamente, de la insuficiencia de ingresos y la política de amortizaciones del Inmovilizado.
- **Excesiva proporción de Activo Fijo** en detrimento del resto de partidas, pues sus porcentajes no salen de la horquilla del 95%-98%, dejando a las demás masas del Activo Circulante sin relevancia alguna. Lo mismo ocurre dentro de las partidas del pasivo respecto al Pasivo No Corriente, que claramente irá ligado al activo fijo antes comentado pues arrojan porcentajes similares.
- **Cifras del Fondo de Maniobra o Capital Circulante permanentemente negativas en los tres primeros ejercicios** de estudio, y en unas cantidades demasiado elevadas en 2010 y 2011, así como un importe positivo muy pequeño en 2013, reflejando un deterioro del ciclo de producción de la empresa desde el punto de vista patrimonial con un leve repunte en 2013.
- **Liquidez deficiente**, manifestada por un ratio de Prueba Defensiva por debajo de los límites o nulas durante todo el periodo de estudio.
- **Estructura financiera desequilibrada y arriesgada** según los datos mostrados por los ratios de Autonomía, Endeudamiento y Estabilidad.
- **Rentabilidades negativas o nulas** en todos los aspectos relevantes en la gran mayoría de los ejercicios presentados, siendo muy importantes en el último ejercicio.

## 2.4 CONCLUSIONES

La ubicación de la concursada en un sector de actividad, el de la construcción, en su faceta de desarrollo inmobiliario y promoción de viviendas, hace que se encuentre en uno de los sectores más castigados por la actual crisis financiera y económica. Según se ha visto en el análisis sectorial, la evolución del sector en donde se encuentra la mercantil ha tenido una muy importante recesión a partir de 2008, con caídas en los indicadores básicos de su situación.

Esto ha hecho que la concursada durante los últimos ejercicios no haya podido desarrollar su objeto social en su vertiente principal, promoción y construcción, puesto que la promoción llevada a cabo por la concursada y denominada "Azara" no ha podido ser vendida, por lo que en la actualidad la

única actividad desarrollada ha sido la del alquiler de los inmuebles de la citada promoción, sin que exista ni haya existido ninguna otra actividad.

Esta falta de ingresos junto a las elevadas cargas financieras soportadas por la concursada, y que le resulta imposible atender, hacen que INVERSIONES DALT VILA, S.L. haya devenido insolvente, sin que pueda atender sus compromisos de pago, y, por consiguiente, se ha visto abocada a solicitar la declaración de concurso.

No obstante lo expuesto los fondos propios de la sociedad, materializados en la partida de Patrimonio Neto, son positivos en los tres ejercicios anteriores a la presentación de la solicitud de concurso 2010-2012 y no se encuentran por debajo del límite establecido en el art. 363.1.d del Real Decreto Legislativo de 2 de julio de 2010 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

	2010	2011	2012
Lím Art. 104.1.e) LSRL: 50% C.S.	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €
Patrimonio Neto	11.536,15 €	11.643,03 €	34.462,69 €
Causa de disolución	NO	NO	NO

Tabla 7.- 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, INVERSIONES DALT VILA EIVISSA, S.L., presentaba la Memoria expresiva de la Historia Jurídico-Económica de la Sociedad y de las causas de la solicitud de declaración del concurso, en la que se recogía la evolución económica de la sociedad desde el ejercicio 2002, año de su constitución. Observamos según la solicitud de concurso, que el domicilio social es calle Isidor Macabich nº 14 bajos, Sant Antoni de Portmany (Ibiza), que coincide con el domicilio que aparece en las Cuentas Anuales.

La actividad de la concursada según su objeto social es:

*"Compraventa de fincas rústicas y urbanas, promoción, construcción, alquiler y venta de todo tipo de inmuebles, bien por contratación o por cuenta propia y todo el tráfico comercial relacionado con lo dicho.*

*Las actividades enumeradas podrán ser también desarrolladas por la Sociedad, total o parciamente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto análogo."*

No obstante, como hemos expuesto a lo largo de este informe, la concursada, no ha podido ejercer su actividad principal de promoción, al no haber podido dar salida a la promoción "AZARA", dedicándose, desde el fin de la obra, únicamente a desarrollar su objeto social en su vertiente de **alquiler**, toda vez que las circunstancias actuales del mercado y del sistema financiero impiden el desarrollo de su objeto social en cuanto a la promoción y construcción.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **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 A3Eco. No obstante, a priori, este software permite cumplir con los requisitos exigidos por la legislación mercantil en materia de llevanza de contabilidad, es decir, llevanza de una contabilidad ordenada y adecuada que permita un seguimiento cronológico de todas sus operaciones, impresión de libro diario, así como la elaboración balances trimestrales, para su transcripción a los libros oficiales.

La mercantil concursada, en el aspecto contable, ha entregado copias de los Libros de Diario, de Mayor o extractos de cuentas auxiliares de los ejercicios 2010, 2011 y 2012, así como las operaciones registradas en 2013 y hasta 31/01/2014. Asimismo, entregó las Cuentas Anuales de los ejercicios 2010 y 2011, pero no del 2012, a pesar de que es uno de los tres ejercicios anteriores que obliga la normativa de concursos de acreedores a presentar en la solicitud de concurso.

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

### **Libro de Diario**

La solicitante ha entregado los Libros de Diario correspondientes a los ejercicios 2010, 2011 y 2012, así como las operaciones registradas en 2013 y hasta 31/01/2014

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

<b>Ejercicio 2012</b>	<b>Fecha de legalización: no consta</b>
<b>Ejercicio 2011</b>	<b>Fecha de legalización: 20/09/2012</b>
<b>Ejercicio 2010</b>	<b>Fecha de legalización: 16/05/2011</b>
<b>Ejercicio 2009</b>	<b>Fecha de legalización: 03/05/2010</b>
<b>Ejercicio 2008</b>	<b>Fecha de legalización: 27/08/2009</b>
<b>Ejercicio 2007</b>	<b>Fecha de legalización: 13/05/2008</b>
<b>Ejercicio 2006</b>	<b>Fecha de legalización: 15/05/2007</b>
<b>Ejercicio 2005</b>	<b>Fecha de legalización: 05/05/2006</b>
<b>Ejercicio 2004</b>	<b>Fecha de legalización: 14/09/2005</b>
<b>Ejercicio 2003</b>	<b>Fecha de legalización: 10/05/2005</b>
<b>Ejercicio 2003</b>	<b>Fecha de legalización: 14/09/2005</b>
<b>Ejercicio 2002</b>	<b>Fecha de legalización: 14/09/2005</b>

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

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

- El Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2013 que se acompaña a la solicitud contenía datos que no se correspondían a la contabilidad facilitada, al haber existido, según nos traslada la concursada un error en la transcripción de los balances, lo que ha sido debidamente contrastado por esta administración, tras las pertinentes aclaraciones.
- Los activos inmobiliarios de la mercantil son producto de su propia construcción y deberían estar encuadrados en el Activo Circulante como Existencias, no como aparece en sus balances como Inmovilizado Material, ya que no se han de clasificar según su naturaleza única y exclusivamente (inmuebles), sino también por su origen y destino (venta) dado el objeto social de la mercantil. La explicación de esto, no es otra que, como hemos venido diciendo, la concursada en estos tres últimos ejercicios no ha mantenido sus inmuebles como existencias (por no resultar posible la venta de los mismos dada la situación del mercado) sino como inversiones, por ser la actividad del alquiler la que actualmente viene desarrollando.
- 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 del Resultado del ejercicio 2013.
- En el ejercicio 2012 no se ha procedido a registrar el probable gasto devengado por el Impuesto sobre Sociedades, tal como indica la 15ª Norma de registro y valoración del Plan General de Contabilidad.
- Los pagos relativos a deudas con entidades de crédito se realizan directamente desde la cuenta del Mayor 170 que única y exclusivamente ha de utilizarse para el registro de la deuda a largo plazo derivadas de ese tipo de deudas, realizando sus correspondientes traspasos temporales por sus importes anuales a cuentas que representan deudas a corto plazo, usualmente del Mayor 520. Este tipo de traspasos tampoco se ha realizado, de manera tal que la concursada no tiene registrado una deuda con entidades de crédito a corto plazo en ningún momento de los periodos analizados.

- Existe una cuenta corriente con entidades vinculadas a nombre de PROMOCIONES ES MIRADOR en la que se producen numerosos movimientos monetarios que están pendientes de valoración al cierre del informe.

### **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 suspensión, 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

INVERSIONES DALT VILA EIVISSA, 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 €	1.565.959,19 €	1.525.831,02 €	1.495.859,22 €	NO	NO	NO
Cifra Negocio Anual	5.700.000 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	NO	NO	NO
Trabajadores	50	0	0	0	NO	NO	N/C

Tabla 8.- 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 dos últimos ejercicios, presentadas con la demanda, cumplen a primera vista, con los principios contables en cuanto a que la información que en ellas se contienen es relevante, comprensible, fiable, comparable y oportuna, y que para ello se han tenido en cuenta las normas de valoración establecidas en el Plan General de Contabilidad, el Código de Comercio, así como las normas de desarrollo que, en materia contable ha establecido el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

No obstante, la concursada no ha presentado a la fecha de elaboración del presente informe las Cuentas Anuales del ejercicio 2012, para lo cual presentó en su solicitud Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias de dicho ejercicio presuntamente cerrado. Esta administración concursal comprobó que los datos referentes a dichos estados contables no se correspondían con los datos que se desprende de la contabilidad que la concursada envió de dicho ejercicio, debido a un error de transcripción de los datos contables de otra sociedad relacionada con la concursada, esto es PROMOCIONES ES MIRADOR SANT JORDI, SL, por lo que hubo que volver a solicitar información consistente a la concursada acerca de dichos estados financieros para adecuar el análisis económico-financiero necesario para la determinación la posición real de la mercantil, datos que fueron debidamente facilitado por la concursada.

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.

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

Ejercicio 2012:	Fecha depósito: <b>no constan</b>	Fecha cierre: 31/12/2012
Ejercicio 2011:	Fecha depósito: <b>20/08/2012</b>	Fecha cierre: 31/12/2011
Ejercicio 2010:	Fecha depósito: <b>19/08/2011</b>	Fecha cierre: 31/12/2010

De conformidad con lo dispuesto en el art. 329 del Reglamento del Registro Mercantil, la concursada ha depositado en el Registro las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2010 y 2011 dentro del plazo legal establecido, pero el ejercicio 2012 no consta como presentado, de conformidad con lo dispuesto en el art. 46 de la Ley Concursal.

## **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 INVERSIONES DALT VILA EIVISSA, 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 la solicitud de concurso al amparo del art. 190 y 191.ter de la Ley Concursal, adjuntando asimismo propuesta del plan de liquidación y oferta vinculante, lo que ha implicado, tanto la tramitación abreviada del concurso como la apertura de la fase de liquidación en el mismo auto de declaración de concurso, al tiempo que se nos concedía plazo de 10 días para emitir informe valorando el plan propuesto.

Transcurrido el plazo otorgado para ello, esta administración presentando el informe requerido, realizando las valoraciones que se han considerado oportunas, estando a la espera de que se provea nuestro escrito.

## 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, de conformidad con lo dispuesto en el art. 46 de la Ley Concursal.

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

Tras ser designado por Auto de fecha 21 de enero de 2013 administrador concursal de la entidad INVERSIONES DALT VILA EIVISSA, S.L. y una vez aceptado el cargo, he procedido a llevar a cabo las siguientes actuaciones en cumplimiento de mis obligaciones que, dado que eran de mera intervención, se han limitado a:

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

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

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

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

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

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

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

3.- Para un mejor control de las actividades económicas de la empresa se han intervenido las cuentas de la concursada, principalmente la que consta abierta a nombre de la misma en SA NOSTRA, en la que se realizan los ingresos por los contratos de alquiler suscritos por la concursada.

4.- Por último, esta administración ha atendido todos y cada uno de los requerimientos efectuados por el Juzgado, en concreto dos que es importante, para la comprensión del presente informe y del concurso en general, poner de relieve:

- a) Informar sobre el plan de liquidación presentado por la concursada junto a la solicitud de concurso, al que se adjuntaba oferta vinculante, lo que ha supuesto la tramitación abreviada del concurso de conformidad con lo dispuesto en el art. 190 y 191.ter. El informe se ha presentado, en el plazo estipulado, haciendo las salvedades que esta administración ha entendido pertinentes.
- b) Valorar la viabilidad de tramitar el presente concurso de forma conjunta a los de PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI, S.L. y RESTAURANTE WOK GRAN CHINA, S.L., según interesó la concursada en su solicitud de concurso. Tramitación conjunta que finalmente no fue acordada por el Juzgado que conoce del concurso.

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

### APARTADO SEGUNDO DEL ART. 75 LC

## **INDICE**

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

## A.- INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA

### 1.- INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA

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

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

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

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

A la fecha de cierre del Inventario de Bienes y derechos de la masa activa de **INVERSIONES DALT VILA EIVISSA, S.L.** se resume en la siguiente tabla:

ACTIVO	VALOR CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
<b>A. ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.440.009,25</b>	<b>1.304.308,54</b>	<b>2.744.317,79</b>
<b>I. Inmovilizado intangible</b>	<b>0,00</b>	<b>200,00</b>	<b>200,00</b>
5. Aplicaciones informáticas	0,00	200,00	200,00
206. Aplicaciones informáticas	2.057,00	-1.857,00	200,00
2816. Amortización acumulada de Aplicaciones informáticas	-2.057,00	2.057,00	
<b>II. Inmovilizado material</b>	<b>1.439.982,18</b>	<b>1.304.108,54</b>	<b>2.744.090,72</b>
<b>1. Terrenos y construcciones</b>	<b>1.317.999,35</b>	<b>1.304.108,54</b>	<b>2.622.107,89</b>
210. Terrenos y bienes naturales	320.494,94	2.301.612,95	
211. Construcciones	1.085.882,90	-1.085.882,90	
2811. Amortización acumulada de Construcciones	-88.378,49	88378,49	
<b>2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material</b>	<b>121.982,83</b>	<b>0,00</b>	<b>121.982,83</b>
215. Otras Instalaciones técnicas	167.073,02	-91.890,15	75.182,87
216. Mobiliario	93.599,96	-46.800,00	46.799,96
2815. Amortización acumulada de otras instalaciones	-91.890,15	91.890,15	
2816. Amortización acumulada de mobiliario	-46.800,00	46.800,00	
<b>VI. Activos por impuesto diferido.</b>	<b>27,07</b>	<b>0,00</b>	<b>27,07</b>
474. Activos por impuesto diferido	27,07	0,00	27,07
<b>B. ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>66.357,82</b>	<b>0,00</b>	<b>66.357,82</b>
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>51.279,54</b>	<b>0,00</b>	<b>51.279,54</b>
<b>1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios</b>	<b>30.480,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30.480,00</b>
430. Clientes	30.480,00	0,00	30.480,00
<b>6. Otros créditos con las Administraciones Públicas.</b>	<b>20.799,54</b>	<b>0,00</b>	<b>20.799,54</b>
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>2.016,62</b>	<b>0,00</b>	<b>2.016,62</b>
<b>5. Otros activos financieros</b>	<b>2.016,62</b>	<b>0,00</b>	<b>2.016,62</b>
552. Cuenta corriente con otras personas y entidades vinculadas	2.000,00	0,00	2.000,00
555. Partidas pendientes de aplicación	16,62	0,00	16,62
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>305,36</b>	<b>0,00</b>	<b>305,36</b>
<b>5. Otros activos financieros</b>	<b>305,36</b>	<b>0,00</b>	<b>305,36</b>
551. Cuenta corriente con socios administradores	100,00	0,00	100,00
565. Fianzas constituidas a corto plazo	205,36	0,00	205,36
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VII. Efectivos y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>12.756,30</b>	<b>0,00</b>	<b>12.756,30</b>
<b>1. Tesorería</b>	<b>12.756,30</b>	<b>0,00</b>	<b>12.756,30</b>
570. Caja, euros	0,00	0,00	0,00
572. Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros	12.756,30	0,00	12.756,30
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>	<b>1.506.367,07</b>	<b>1.304.308,54</b>	<b>2.810.675,61</b>

Teniendo en cuenta los resultados obtenidos, y en base a las valoraciones realizadas de cada uno de los bienes y derechos que configuran la masa activa de la sociedad, concluye esta administración que, el valor asciende a **2.821.116,15 €**.

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

## A) ACTIVO NO CORRIENTE

**1.- Inmovilizado Intangible:** Recogido en la contabilidad por un importe total de **0€**, se compone de las siguientes partidas: Otros activos financieros.

El valor neto contable de todas estas partidas asciende a **0€**.

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
20602006	Aplicaciones Informáticas	0,00	200,00	200,00
	<b>TOTAL Inmovilizado Intangible</b>	<b>0,00</b>	<b>200,00</b>	<b>200,00</b>

Se ha ajustado esta partida a un valor residual de 200€.

**2.- Inmovilizado Material:** Recogido en la contabilidad por un importe total de **1.439.982,18 €**, se compone de las siguientes partidas: Terrenos, Construcciones, Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material y Mobiliario.

### Terrenos y bienes naturales

Recogido en la contabilidad por un importe de **320.494,94€**

### Construcciones

Recogido en la contabilidad por un importe de **997.504,41€**

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
21000001	Suelo CL AZARA 2 PL.BAJ	74.835,59		
21000002	Suelo CL AZARA 2 1º 1ª	42.241,23		
21000003	Suelo CL AZARA 2 1º 2ª	39.645,22		
21000004	Suelo CL AZARA 2 2º 1ª	42.241,23		
21000005	Suelo CL AZARA 2 2º 2ª	39.645,22		
21000006	Suelo CL AZARA 2 3º 1ª	42.241,23		
21000007	Suelo CL AZARA 2 3º 2ª	39.645,22		
	<b>TOTAL Terrenos</b>	<b>320.494,94</b>		
21100001	CL AZARA 2 PL.BAJ	227.357,91		
21100002	CL AZARA 2 1º 1ª	132.395,31		
21100003	CL AZARA 2 1º 2ª	124.320,19		
21100004	CL AZARA 2 2º 1ª	132.395,31		
21100005	CL AZARA 2 2º 2ª	124.320,19		
21100006	CL AZARA 2 3º 1ª	132.395,31		
21100007	CL AZARA 2 3º 2ª	124.320,19		
	<b>TOTAL Construcciones</b>	<b>997.504,41</b>		
	<b>TOTAL INMUEBLES</b>	<b>1.317.999,35</b>	<b>1.304.108,54</b>	<b>2.622.107,89</b>

Las diferentes fincas que componen las anteriores partidas están relacionadas en el siguiente cuadro:

CONJUNTO RESIDENCIAL	LOCALIDAD	Tomo	Libro	Folio	Finca	Superficie	Precio m2	Valor inmueble	Valor actualizado renta	VALOR TOTAL
Calle Azara, Local comercial 1	IBIZA	1664	161	133	17687	115,00	4.947,47	568.959,55	212.687,88	781.647,43
Calle Azara, Vivienda 2	IBIZA	1664	161	136	17688	64,00	4.947,47	316.638,36		316.638,36
Calle Azara, Vivienda 3	IBIZA	1664	161	139	17689	60,00	4.947,47	296.848,46		296.848,46
Calle Azara, Vivienda 4	IBIZA	1664	161	142	17690	64,00	4.947,47	316.638,36		316.638,36
Calle Azara, Vivienda 5	IBIZA	1664	161	145	17691	60,00	4.947,47	296.848,46		296.848,46
Calle Azara, Vivienda 6	IBIZA	1664	161	148	17692	64,00	4.947,47	316.638,36		316.638,36
Calle Azara, Vivienda 7	IBIZA	1664	161	145	17693	60,00	4.947,47	296.848,46		296.848,46

**VALOR AC 2.622.107,89**

A continuación se relacionan los datos registrales, características, valoraciones y cargas de cada finca de este núcleo urbanístico.

a) **Local**

CONJUNTO RESIDENCIAL	Calle Azara, Local comercial 1
LOCALIDAD	IBIZA
Tomo	1664
Libro	161
Folio	133
Finca	17687
Superficie	115,00
Precio m2	4.947,47
Valor inmueble	568.959,55
Valor actualizado renta	212.687,88
Valor Total	781.647,43

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:

- Una HIPOTECA a favor de SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, S.A. - antes a favor de BANKIA, S.A., y anteriormente a favor de CAJA DE AHORROS DE VALENCIA CASTELLON Y ALICANTE BANCAJA-, en garantía de un principal de 270.000,00 Euros (44.924.220 Pesetas), 14.850,00 Euros (2.470.832 Pesetas) de intereses ordinarios, 70.875,00 Euros (11.792.608 Pesetas) de intereses de demora, 40.500,00 Euros (6.738.633 Pesetas) para costas y gastos, y 5.400,00 Euros (898.484 Pesetas) para otros gastos, constituida mediante escritura autorizada por LEON PINA, GERMAN MARIA, notario con residencia en SANT ANTONI DE PORTMANY, el 17/06/04, por plazo que se inicia el 17/06/04 y finaliza el 17/12/25, que motivó la inscripción 2 en fecha 26/08/04. Tasada la finca a efectos de subasta en 592.999,46 Euros (98.666.808 Pesetas). MODIFICADA mediante escritura autorizada por la Notario de Eivissa, doña María Eugenia Roa Nonide, el día 08 de Julio de 2011, número 1479/2011, inscrita en fecha 03 de Enero de 2011.
- Una HIPOTECA a favor de JOSE LOPEZ LUJAN y doña MARIA FELICIDAD SAEZ GONZALEZ, para su sociedad legal de gananciales, en garantía de un principal de 200.000,00 Euros (33.277.200 Pesetas), 174.000,00 Euros (28.951.164 Pesetas) de intereses de demora, y 20.000,00 Euros (3.327.720 Pesetas) para costas y gastos, constituida mediante escritura autorizada por ROA NONIDE, MARIA EUGENIA, notario con residencia en EIVISSA, el 29/05/09, por plazo que finaliza el 25/05/10, que motivó la inscripción 3 en fecha 07/07/09. Tasada la finca a efectos de subasta en 1.127.000,00 Euros (187.517.022 Pesetas). **Los acreedores han comunicado un crédito por importe de 200.000,00 euros de principal y 93.180,76 euros por intereses moratorios.**

- Una HIPOTECA a favor de BANCO DE SABADELL SA, en garantía de un principal de 355.000,00 Euros (59.067.030 Pesetas), 63.900,00 Euros (10.632.065 Pesetas) de intereses ordinarios, 106.500,00 Euros (17.720.109 Pesetas) de intereses de demora, y 35.500,00 Euros (5.906.703 Pesetas) para costas y gastos, constituida mediante escritura autorizada por ROA NONIDE, MARIA EUGENIA, notario con residencia en EIVISSA, el 16/04/10, por plazo que finaliza el 30/04/21, que motivó la inscripción 4 en fecha 07/06/10. Tasada la finca a efectos de subasta en 1.085.460,84 Euros (180.605.487 Pesetas). **La acreedora ha comunicado un crédito por importe de 316.917,66 euros.**

**b) Vivienda**

CONJUNTO RESIDENCIAL	Calle Azara, Vivienda 2
LOCALIDAD	IBIZA
Tomo	1664
Libro	161
Folio	136
Finca	17688
Superficie	64,00
Precio m2	4.947,47
Valor inmueble	316.638,36
Valor actualizado renta	
Valor Total	316.638,36

**Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:**

- Una HIPOTECA a favor de SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, S.A. -antes a favor de BANKIA, S.A., y anteriormente a favor de CAJA DE AHORROS DE VALENCIA CASTELLON Y ALICANTE BANCAJA-, en garantía de un principal de 155.000,00 Euros (25.789.830 Pesetas), 8.525,00 Euros (1.418.441 Pesetas) de intereses ordinarios, 40.687,50 Euros (6.769.830 Pesetas) de intereses de demora, 23.250,00 Euros (3.868.475 Pesetas) para costas y gastos, y 3.100,00 Euros (515.797 Pesetas) para otros gastos, constituida mediante escritura autorizada por LEON PINA, GERMAN MARIA, notario con residencia en SANT ANTONI DE PORTMANY, el 17/06/04, por plazo que se inicia el 17/06/04 y finaliza el 17/12/25, que motivó la inscripción 2 en fecha 25/08/04. Tasada la finca a efectos de subasta en 243.324,00 Euros (40.485.707 Pesetas). MODIFICADA mediante escritura autorizada por la Notario de Eivissa, doña María Eugenia Roa Nonide, el día 08 de Julio de 2011, número 1479/2011, inscrita en fecha 03 de Enero de 2011.
- Una HIPOTECA UNILATERAL -aceptada- a favor de AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, en garantía de un principal de

77.517,94 euros por principal, y 28.366,43 Euros por intereses, constituida en escritura autorizada por doña MARÍA EUGENIA ROA NONIDE, notario de IBIZA, el día 06/08/12, con un plazo de amortización de 30 meses, a contar desde el 6 de Agosto de 2012 con fecha de vencimiento del 22 de Diciembre de 2014, habiéndose tasado la finca, a efectos de subasta, en 281.640 euros.

**c) Vivienda**

CONJUNTO RESIDENCIAL	Calle Azara, Vivienda 3
LOCALIDAD	IBIZA
Tomo	1664
Libro	161
Folio	139
Finca	17689
Superficie	60,00
Precio m2	4.947,47
Valor inmueble	296.848,46
Valor actualizado renta	
Valor Total	296.848,46

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:

- Una HIPOTECA a favor de SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, S.A. -antes a favor de BANKIA, S.A., y anteriormente a favor de CAJA DE AHORROS DE VALENCIA CASTELLON Y ALICANTE BANCAJA-, en garantía de un principal de 155.000,00 Euros (25.789.830 Pesetas), 8.525,00 Euros (1.418.441 Pesetas) de intereses ordinarios, 40.687,50 Euros (6.769.830 Pesetas) de intereses de demora, 23.250,00 Euros (3.868.475 Pesetas) para costas y gastos, y 3.100,00 Euros (515.797 Pesetas) para otros gastos, constituida mediante escritura autorizada por LEON PINA, GERMAN MARIA, notario con residencia en SANT ANTONI DE PORTMANY, el 17/06/04, por plazo que se inicia el 17/06/04 y finaliza el 17/12/25, que motivó la inscripción 2 en fecha 25/08/04. Tasada la finca a efectos de subasta en 243.324,00 Euros (40.485.707 Pesetas). MODIFICADA mediante escritura autorizada por la Notario de Eivissa, doña María Eugenia Roa Nonide, el día 08 de Julio de 2011, número 1479/2011, inscrita en fecha 03 de Enero de 2011.
- Una HIPOTECA UNILATERAL -ACEPTADA- a favor de AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, en garantía de un principal de 72.710,62 euros por principal, y 25.669,29 Euros por intereses, constituida en escritura autorizada por doña MARÍA EUGENIA ROA NONIDE, notario de IBIZA, el día 06/08/12, con un plazo de amortización de 30 meses, a contar desde el 6 de Agosto de 2012 con fecha de vencimiento

del 22 de Diciembre de 2014, habiéndose tasado la finca, a efectos de subasta, en 264.203 euros.

**d) Vivienda**

CONJUNTO RESIDENCIAL	Calle Azara, Vivienda 4
LOCALIDAD	IBIZA
Tomo	1664
Libro	161
Folio	142
Finca	17690
Superficie	64,00
Precio m2	4.947,47
Valor inmueble	316.638,36
Valor actualizado renta	
Valor Total	316.638,36

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:

- Una HIPOTECA a favor de SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, S.A. -antes a favor de BANKIA, S.A., y anteriormente a favor de CAJA DE AHORROS DE VALENCIA CASTELLON Y ALICANTE BANCAJA-, en garantía de un principal de 155.000,00 Euros (25.789.830 Pesetas), 8.525,00 Euros (1.418.441 Pesetas) de intereses ordinarios, 40.687,50 Euros (6.769.830 Pesetas) de intereses de demora, 23.250,00 Euros (3.868.475 Pesetas) para costas y gastos, y 3.100,00 Euros (515.797 Pesetas) para otros gastos, constituida mediante escritura autorizada por LEON PINA, GERMAN MARIA, notario con residencia en SANT ANTONI DE PORTMANY, el 17/06/04, por plazo que se inicia el 17/06/04 y finaliza el 17/12/25, que motivó la inscripción 2 en fecha 25/08/04. Tasada la finca a efectos de subasta en 250.083,00 Euros (41.610.310 Pesetas). MODIFICADA mediante escritura autorizada por la Notario de Eivissa, doña María Eugenia Roa Nonide, el día 08 de Julio de 2011, número 1479/2011, inscrita en fecha 03 de Enero de 2011.
- Una HIPOTECA a favor de SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, S.A. -antes a favor de BANKIA, S.A., y anteriormente a favor de CAJA DE AHORROS DE VALENCIA CASTELLON Y ALICANTE BANCAJA-, en garantía de un principal de 103.516,00 Euros (17.223.613 Pesetas), 10.351,60 Euros (1.722.361 Pesetas) de intereses ordinarios, 34.160,28 Euros (5.683.792 Pesetas) de intereses de demora, 15.527,40 Euros (2.583.542 Pesetas) para costas y gastos, y 2.070,32 Euros (344.472 Pesetas) para otros gastos, constituida mediante escritura autorizada por ROA NONIDE, MARIA EUGENIA, notario con residencia en EIVISSA, el 07/08/09, por plazo que se inicia el 07/08/09 y finaliza el 08/07/2025, que motivó la inscripción 3 en fecha

11/09/09. Tasada la finca a efectos de subasta en 301.924,05 Euros (50.235.935 Pesetas). MODIFICADA mediante escritura autorizada por la Notario de Eivissa, doña María Eugenia Roa Nonide, el día 08 de Julio de 2011, número 1480/2011, en fecha 03 de Enero de 2012.

**e) Vivienda**

CONJUNTO RESIDENCIAL	Calle Azara, Vivienda 5
LOCALIDAD	IBIZA
Tomo	1664
Libro	161
Folio	145
Finca	17691
Superficie	60,00
Precio m2	4.947,47
Valor inmueble	296.848,46
Valor actualizado renta	
Valor Total	296.848,46

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:

- Una HIPOTECA a favor de SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, S.A. - antes a favor de BANKIA, S.A., y anteriormente a favor de CAJA DE AHORROS DE VALENCIA CASTELLON Y ALICANTE BANCAJA-, en garantía de un principal de 155.000,00 Euros (25.789.830 Pesetas), 8.525,00 Euros (1.418.441 Pesetas) de intereses ordinarios, 40.687,50 Euros (6.769.830 Pesetas) de intereses de demora, 23.250,00 Euros (3.868.475 Pesetas) para costas y gastos, y 3.100,00 Euros (515.797 Pesetas) para otros gastos, constituida mediante escritura autorizada por LEON PINA, GERMAN MARIA, notario con residencia en SANT ANTONI DE PORTMANY, el 17/06/04, por plazo que se inicia el 17/06/04 y finaliza el 25/12/25, que motivó la inscripción 2 en fecha 25/08/04. Tasada la finca a efectos de subasta en 231.398,00 Euros (38.501.388 Pesetas). MODIFICADA mediante escritura autorizada por la Notario de Eivissa, doña María Eugenia Roa Nonide, el día 08 de Julio de 2011, número 1479/2011, inscrita en fecha 03 de Enero de 2011.
- Una HIPOTECA a favor de SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, S.A. - antes a favor de BANKIA, S.A., y anteriormente a favor de CAJA DE AHORROS DE VALENCIA CASTELLON Y ALICANTE BANCAJA-, en garantía de un principal de 95.844,41 Euros (15.947.168 Pesetas), 9.584,44 Euros (1.594.717 Pesetas) de intereses ordinarios, 31.628,66 Euros (5.262.566 Pesetas) de intereses de demora, 14.376,66 Euros (2.392.075 Pesetas) para costas y gastos, y 1.916,89 Euros (318.944 Pesetas) para otros gastos, constituida mediante escritura autorizada por

ROA NONIDE, MARIA EUGENIA, notario con residencia en EIVISSA, el 07/08/09, por plazo que se inicia el 07/08/09 y finaliza el 08/07/2025, que motivó la inscripción 3 en fecha 11/09/09. Tasada la finca a efectos de subasta en 292.368,00 Euros (48.645.942 Pesetas). MODIFICADA mediante escritura autorizada por la Notario de Eivissa, doña María Eugenia Roa Nonide, el día 08 de Julio de 2011, número 1480/2011, en fecha 03 de Enero de 2012.

f) **Vivienda**

CONJUNTO RESIDENCIAL	Calle Azara, Vivienda 6
LOCALIDAD	IBIZA
Tomo	1664
Libro	161
Folio	148
Finca	17692
Superficie	64,00
Precio m2	4.947,47
Valor inmueble	316.638,36
Valor actualizado renta	
Valor Total	316.638,36

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:

- Una HIPOTECA a favor de SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, S.A. -antes a favor de BANKIA, S.A., y anteriormente a favor de CAJA DE AHORROS DE VALENCIA CASTELLON Y ALICANTE BANCAJA-, en garantía de un principal de 155.000,00 Euros (25.789.830 Pesetas), 8.525,00 Euros (1.418.441 Pesetas) de intereses ordinarios, 40.687,50 Euros (6.769.830 Pesetas) de intereses de demora, 23.250,00 Euros (3.868.475 Pesetas) para costas y gastos, y 3.100,00 Euros (515.797 Pesetas) para otros gastos, constituida mediante escritura autorizada por LEON PINA, GERMAN MARIA, notario con residencia en SANT ANTONI DE PORTMANY, el 17/06/04, por plazo que se inicia el 17/06/04 y finaliza el 27/12/25, que motivó la inscripción 2 en fecha 25/08/04. Tasada la finca a efectos de subasta en 258.842,00 Euros (43.067.685 Pesetas). MODIFICADA mediante escritura autorizada por la Notario de Eivissa, doña María Eugenia Roa Nonide, el día 08 de Julio de 2011, número 1479/2011, inscrita en fecha 03 de Enero de 2011.
- Una HIPOTECA a favor de SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, S.A. -antes a favor de BANKIA, S.A., y anteriormente a favor de CAJA DE AHORROS DE VALENCIA CASTELLON Y ALICANTE BANCAJA-, en garantía de un principal de 111.308,06 Euros (18.520.103 Pesetas), 11.130,81 Euros (1.852.011 Pesetas) de intereses ordinarios, 36.731,66 Euros (6.111.634

Pesetas) de intereses de demora, 16.696,21 Euros (2.778.016 Pesetas) para costas y gastos, y 2.226,16 Euros (370.402 Pesetas) para otros gastos, constituida mediante escritura autorizada por ROA NONIDE, MARIA EUGENIA, notario con residencia en EIVISSA, el 07/08/09, por plazo que se inicia el 07/08/09 y finaliza el 08/07/2025, que motivó la inscripción 3 en fecha 11/09/09. Tasada la finca a efectos de subasta en 311.664,00 Euros (51.856.526 Pesetas). MODIFICADA mediante escritura autorizada por la Notario de Eivissa, doña María Eugenia Roa Nonide, el día 08 de Julio de 2011, número 1480/2011, en fecha 03 de Enero de 2012.

### g) Vivienda

CONJUNTO RESIDENCIAL	Calle Azara, Vivienda 7
LOCALIDAD	IBIZA
Tomo	1664
Libro	161
Folio	145
Finca	17693
Superficie	60,00
Precio m2	4.947,47
Valor inmueble	296.848,46
Valor actualizado renta	
Valor Total	296.848,46

Cargas anotadas en el Registro de la Propiedad:

- Una Una HIPOTECA a favor de SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, S.A. -antes a favor de BANKIA, S.A., y anteriormente a favor de CAJA DE AHORROS DE VALENCIA CASTELLON Y ALICANTE BANCAJA-, en garantía de un principal de 155.000,00 Euros (25.789.830 Pesetas), 8.525,00 Euros (1.418.441 Pesetas) de intereses ordinarios, 40.687,50 Euros (6.769.830 Pesetas) de intereses de demora, 23.250,00 Euros (3.868.475 Pesetas) para costas y gastos, y 3.100,00 Euros (515.797 Pesetas) para otros gastos, constituida mediante escritura autorizada por LEON PINA, GERMAN MARIA, notario con residencia en SANT ANTONI DE PORTMANY, el 17/06/04, por plazo que se inicia el 17/06/04 y finaliza el 17/12/25, que motivó la inscripción 2 en fecha 25/08/04. Tasada la finca a efectos de subasta en 237.852,00 Euros (39.575.243 Pesetas). MODIFICADA mediante escritura autorizada por la Notario de Eivissa, doña María Eugenia Roa Nonide, el día 08 de Julio de 2011, número 1479/2011, inscrita en fecha 03 de Enero de 2011.
- Una HIPOTECA a favor de SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, S.A. -antes a favor de BANKIA, S.A., y anteriormente a favor de CAJA DE AHORROS DE VALENCIA CASTELLON Y ALICANTE BANCAJA-, en garantía de un

principal de 100.716,53 Euros (16.757.821 Pesetas), 10.071,65 Euros (1.675.782 Pesetas) de intereses ordinarios, 33.236,45 Euros (5.530.080 Pesetas) de intereses de demora, 15.107,48 Euros (2.513.673 Pesetas) para costas y gastos, y 2.014,33 Euros (335.156 Pesetas) para otros gastos, constituida mediante escritura autorizada por ROA NONIDE, MARIA EUGENIA, notario con residencia en EIVISSA, el 07/08/09, por plazo que se inicia el 07/08/09 y finaliza el 08/07/2025, que motivó la inscripción 3 en fecha 11/09/09. Tasada la finca a efectos de subasta en 298.459,00 Euros (49.659.399 Pesetas). MODIFICADA mediante escritura autorizada por la Notario de Eivissa, doña María Eugenia Roa Nonide, el día 08 de Julio de 2011, número 1480/2011, en fecha 03 de Enero de 2012.

**En relación a las fincas descritas 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 el referido inmueble en base a una tasación realizada por TINSA en 2012 sobre la globalidad del núcleo inmobiliario, en función de la participación de su superficie en el total.
- La entidad BANKIA, como sucesora de CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA, en calidad de titular de las garantías hipotecarias número 13400227688 que grava las fincas 17687, 17688, 17690, 17691, 17692 y 17693 del R.P. de Ibiza nº1, y número 1313315638 que grava las fincas 17670, 17691, 17692, y 17693 del R.P. de Ibiza nº1, ha procedido a comunicar ambos créditos de forma conjunta, con un valor total de 1.105.715,51€ y 483.591,97 € respectivamente, sin que haya resultado posible individualizar el principal pendiente de cada una de las hipotecas inscritas sobre las diferentes fincas.
- Entendemos que debe incluirse dentro del valor de los bienes inmuebles una estimación, realizada teniendo en cuenta la fecha de fin de los contratos y las posibilidades de renovación de los mismos, del valor de los derechos de cobro nacidos a favor de la concursada a resultas de los dos contratos de arrendamiento suscritos y que se valoran teniendo en cuenta según el valor neto actualizado de rentas futuras en DOSCIENTOS DOCE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y OCHO CENTIMOS (212.678,88€.)

**Otras Instalaciones Técnicas:**

Recogido en la contabilidad por un importe de **75.182,87€.**

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
21502006	OTRAS INSTALACIONES 06	5.251,16	0,00	5.251,16
21502007	OTRAS INSTALACIONES 07	69.931,71	0,00	69.931,71
	<b>TOTAL Otras Instalaciones</b>	<b>75.182,87</b>	<b>0,00</b>	<b>75.182,87</b>

**Mobiliario:**

Recogido en la contabilidad por un importe de **46.799,96€**.

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
21602006	MOBILIARIO 2006	46.799,96	0,00	46.799,96
	<b>TOTAL Inmovilizado Material</b>	<b>46.799,96</b>	<b>0,00</b>	<b>46.799,96</b>

En cuanto a las partidas de Otras instalaciones Técnicas y Mobiliario no se ha realizado corrección valorativa alguna, dejando como avalúo el valor neto contable, por entender que si se transmite la unidad productiva serán objeto de transmisión por dicho importe, sin perjuicio de que si no se produce la transmisión en bloque las mismas pudieran carecer de valor.

**3.- Activo por impuesto diferido:** Aparece en la contabilidad por un importe total de 27,07€.

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
4745008	Crédito pérdidas 2008	27,07	0,00	27,07
	<b>TOTAL Activo por impuesto diferido</b>	<b>27,07</b>	<b>0,00</b>	<b>27,07</b>

No se ha realizado corrección valorativa alguna.

**B) ACTIVO CORRIENTE**

**1.- Deudores comerciales y otras deudas a cobrar:** Aparece en la contabilidad por un importe total de **51.279,54 €**. Esta partida recoge: Clientes por ventas y prestaciones de servicios y Otros créditos con las Administraciones Públicas.

**Clientes por ventas y prestaciones de servicios**

El valor neto contable de todas estas partidas asciende a **30.480,00€**.

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
430009823	Ibiza Arara Comercial	30.480,00	0,00	30.480,00
	<b>TOTAL Clientes por vtas y prest.servicios</b>	<b>30.480,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30.480,00</b>

Se procede a mantener provisionalmente el valor otorgado por la concursada en la contabilidad, dado que son derechos de cobro a favor de la mercantil, plenamente exigibles.

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

El valor neto contable de todas estas partidas asciende a **20.799,54€**.

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
47300000	H.P RETENC.CAP.INMOBILIARIO	10.507,86	0,00	10.507,86
47300001	H.P RETENC.CAP.MOBILIARIO	10.291,68		10.291,68
	<b>TOTAL Hacienda Pública Retenciones</b>	<b>20.799,54</b>	<b>0,00</b>	<b>20.799,54</b>

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

### **3.- Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo:**

Aparece en la contabilidad por un importe total de **2.016,62€**.

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
55230004	REST.WOK GRAN CHINA	2.000,00	0,00	2.000,00
	<b>TOTAL Inversiones en empresas del grupo</b>	<b>2.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.000,00</b>

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
55502011	P.P.A 2011	16,62	0,00	16,62
	<b>TOTAL Partidas pendientes de aplicación</b>	<b>16,62</b>	<b>0,00</b>	<b>16,62</b>

No se ha realizado corrección valorativa alguna.

**4.- Inversiones financieras a corto plazo:** Aparece en la contabilidad por un importe total de **305,36€**. Esta partida recoge: Otros activos financieros.

### **Otros activos financieros**

El valor neto contable de todas estas partidas asciende a **305,36€**.

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
55100000	Cta.cte. con Socios y Administradores	100,00	0,00	100,00
	<b>TOTAL Cuenta corriente con socios y admtdores</b>	<b>100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100,00</b>

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
56500000	Fianzas Aqualia	205,36	0,00	205,36
	<b>TOTAL Fianzas Constituidas a corto plazo</b>	<b>205,36</b>	<b>0,00</b>	<b>205,36</b>

No se ha realizado corrección valorativa alguna, pendiente de ulteriores comprobaciones.

**5.- Efectivos y otros activos líquidos equivalentes:** Aparece en la contabilidad por un importe total de **23.196,84 €**. Esta partida recoge: Tesorería.

### Tesorería

El valor neto contable de todas estas partidas asciende a **12.756,30 €**.

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
57000000	Caja, euros	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL Caja, euros</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
57200000	SA NOSTRA 1070005105	12.756,30	0,00	12.756,30
	<b>TOTAL Bancos e instit. de crédito c/c vista</b>	<b>12.756,30</b>	<b>0,00</b>	<b>12.756,30</b>

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

### 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:

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

ACREEDOR	ORIGEN	CONTABILIDAD	SOLICITUD CONCURSO	COMUNICADO ACREEDOR	RECONOCIDO AC	CLASIFICACIÓN	
1	AGENCIA TRIBUTARIA	AUTOLIQUIDACION IVA 4T 2013	10.855,41 €	8.146,03 €	1.285,13 €	1.285,13 €	PRIVILEGIO GENERAL ART 91.4 LC
		AUTOLIQUIDACION NO PRESENTADAS			1.285,13 €	1.285,13 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
	TOTAL				2.570,26 €		CONTINGENTE ART 86.3 LC
2	BANCO SABADELL SA	AVANLISTA PRÉSTAMO HIPOTECARIO	315.521,00 €	316.917,66 €			CONTINGENTE ART 87.1 - PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1 LC
	TOTAL			0,00 €			
3	BANCAJA	CUENTA CORRIENTE	32,31 €		32,31 €	32,31 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
	TOTAL						
4	SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SA	PRÉSTAMO HIPOTECARIO 1340227686	951.858,15 €	951.858,15 €	951.858,15 €	951.858,15 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1 LC
		INTERESES ORDINARIOS			143.666,56 €	143.666,58 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1 LC
		INTERESES DE DEMORA			10.190,78 €	10.190,78 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1 LC
		PRÉSTAMO HIPOTECARIO 13133156938	411.385,00 €	411.385,00 €	411.385,00 €	411.385,00 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1 LC
		INTERESES ORDINARIOS			67.771,32 €	67.771,32 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1 LC
		INTERESES DE DEMORA			4.435,65 €	4.435,65 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1 LC
	TOTAL				1.589.307,48 €		
5	DIAGONALGEST, SL	FACTURAS COMERCIALES	2.042,59 €		2.042,59 €	2.042,59 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
	TOTAL						
6	ENDESA ENERGIA SA	FACTURAS COMERCIALES	173,98 €		405,39 €	405,39 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
	TOTAL						
7	LÓPEZ LUJAN, JOSÉ/SAEZ LÓPEZ, FELICIDAD	HIPOTECANTE NO DEUDOR			200.000,00 €	200.000,00 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1.1 LC
					93.180,76 €	93.180,76 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1.1 LC
	TOTAL				293.180,76 €		
8	PROMOCIONES ESMIRADOR DE SANT JORDI, SL	CUENTA ENTIDAD VINCULADA	51.946,42 €	51.946,42 €	51.946,42 €	51.946,42 €	SUBORDINADO ART 92.5 LC
	TOTAL						

9	YOGART LIMITED	SOCIO	120,00 €	120,00 €	120,00 €	SUBORDINADO ART 92.5 LC
	TOTAL				120,00 €	
10	VENTILE INSTALACIONES	FACTURAS COMERCIALES	2.816,66 €	2.816,66 €	2.816,66 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
	TOTAL				2.816,66 €	

**B. Créditos contra la masa vencidos y pendientes de cobro**

A la fecha, que a esta administración le conste, al margen de los honorarios de la administración concursal, que hasta el momento no han sido aprobados y sin perjuicio de que su devengo se produzca desde la aceptación del cargo, no existen créditos contra la masa.

**C.- Resumen total créditos**

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

**CREDITOS CONTRA EL CONCURSO**

CREDITOS CON PRIVILEGIO ESPECIAL (ART.90)	1.882.488,24 €
CREDITOS CON PRIVILEGIO GENERAL (ART.91)	1.285,13 €
CREDITOS ORDINARIOS (ART. 89.3)	6.582,08 €
CREDITOS SUBORDINADOS (ART.92)	52.066,42 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.942.421,87 €</b>

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

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

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

## **INDICE**

1.- CONCLUSIONES

## CONCLUSIONES

Para finalizar el presente informe, he de manifestar que la solicitud de concurso de INVERSIONES DALT VILA EIVISSA, S.L., viene amparada por **la dificultad de hacer frente regularmente, a sus obligaciones de pago para con sus proveedores y entidades bancarias, a resultas de la imposibilidad de dar salida a la promoción ejecutada y no obtener suficientes ingresos del alquiler de la misma para atender regularmente los pagos.**

Al margen de lo expuesto, es digno de mención, la existencia de un superavit entre el activo y el pasivo de la concursada por importe de 238.253,74 €, lo que refuerza la procedencia de la solicitud de concurso presentada por INVERSIONES DALT VILA EIVISSA, S.L.

<b>ACTIVO</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>2.180.675,61 €</b>

<b>PASIVO</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>1.942.421,87 €</b>

<b>DEFICIT</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>238.253,74 €</b>

No obstante este superávit entre el activo y el pasivo, la pésima situación actual del sector inmobiliario en España y la inexistencia de demanda, la concursada carece de recursos financieros para continuar con su actividad, habiéndose producido una insolvencia y una falta de liquidez que ha supuesto que irremediamente se haya visto abocada a la liquidación.

Liquidación que ha sido directamente interesada por INVERSIONES DALT VILA EIVISSA, S.L. en su escrito de solicitud de concurso, al que se ha adjuntado plan de liquidación junto con oferta vinculante, que ha sido objeto de valoración por esta administración recientemente.

En virtud de lo expuesto, someto el presente informe a la consideración del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Palma de Mallorca 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  
Palma de Mallorca, a 10 de abril de 2014