

CAPITAL LEPTIS, S.L.

CONCURSO ABREVIADO 576/2014-NR
JUZGADO DE LO MERCANTIL DE HUELVA



Africa Gotor Sanjaume

ADMINISTRADOR CONCURSAL

capitalleptis@articulo27.es

C/ Gravina, 16, 1º Drcha.

21001Huelva

C/ Carlos Cañal, 7

41001 Sevilla

Teléfono: 954.29.66.17

Fax: 954.29.67.26

INDICE

I.- <u>NOTAS INTRODUCTORIAS</u>	6
1.- Introducción.....	7
2.- Objeto y alcance del presente informe.....	8
II.- <u>CONTENIDO DEL INFORME. APARTADO PRIMERO DEL ARTÍCULO 75.1 LC</u>	11
1.- PRIMERO 1º.- ANÁLISIS DE LOS DATOS Y CIRCUNSTANCIAS DEL DEUDOR EXPRESADOS EN LA MEMORIA (art. 75.1.1º LC)	12
1.- INTRODUCCIÓN.....	12
1.- HISTORIA JURÍDICA DEL CONCURSADO.....	14
1.1.- Datos incluidos en la historia jurídica del deudor.....	14
A) Constitución.....	14
B) Modificaciones.....	16
1.2.- Circunstancias Actuales.....	20
1.3.- Verificación en el Registro Mercantil.....	20
1.4.- Grupo de empresas.....	24
1.5.- Negocios jurídicos.....	44
1.6.- Procedimientos judiciales y otros.....	44
2.- HISTORIA ECONÓMICA.....	46
2.1.- Introducción.....	46

2.2.- Análisis Económico-Financiero.....	55
2.3.- Principales Causas de la situación actual de la concursada.....	78
2.4.- Conclusiones.....	79
2.5.-Actividad a la que se ha dedicado durante los tres últimos años. Establecimientos de los que es titular.....	80
2.6.- Auditoría de cuentas.....	81
2.- PRIMERO 2º.- ESTADO DE LA CONTABILIDAD DEL DEUDOR Y JUICIO SOBRE LAS CUENTAS, ESTADOS FINANCIEROS, INFORMES Y MEMORIA A QUE SE REFIERE EL APARTADO 3 DEL ARTÍCULO 6 LC (ART. 75.1.2º).....	82
1.- Introducción.....	82
2.- Del estado de la contabilidad de la concursada.....	84
Aplicación de los principios contables.....	86
Libro diario.....	89
Libro inventario y cuentas anuales.....	91
Otros libros y registros.....	91
Libro de actas.....	92
Libro de registros de socios.....	92
3.- Cuentas Anuales, estados financieros, informes y memoria	92
4.- Memoria sobre los cambios significativos operados en el patrimonio con posterioridad a las últimas cuentas anuales formuladas y depositadas	95
5.- Estados financieros intermedios elaborados con posterioridad a las últimas cuentas anuales presentadas.....	95

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.....	96
7.- Supuesto previsto en el art. 142.1. Primero.....	96
8.- Formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la presentación del concurso.....	96
3.- PRIMERO 3º MEMORIA DE ACTUACIONES Y DECISIONES DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL (art. 75.1.3º LC).....	97

III.- DOCUMENTOS A UNIR AL INFORME CONCURSAL. APARTADO SEGUNDO DEL ART. 75 LC..... **100**

A. INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA.....	101
B. INVENTARIO DE LA MASA PASIVA.....	111
C. EVALUACION DE LA PROPUESTA DE CONVENIO ANTICIPADA PROPUESTA.....	114
D. VALORACIÓN DE LA EMPRESA EN SU CONJUNTO Y DE LAS UNIDADES PRODUCTIVAS QUE LA INTEGRAN BAJO LA HIPÓTESIS DE CONTINUIDAD DE LAS OPERACIONES Y LIQUIDACIÓN.....	114

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..... **115**

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.....	10
Gráfico 2.- Distribución del capital social a la fecha de constitución.....	16
Gráfico 3.- Distribución del capital social a la fecha del presente informe	19
Gráfico 4.- Evolución de la construcción de viviendas según su calificación.....	49
Gráfico 5.- Evolución de las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de viviendas.....	51
Gráfico 6.- Evolución de las hipotecas urbanas registradas. Periodo 2003-2013.....	52
Gráfico 7.- Evolución del Índice de Precios de Vivienda. Base 2007. Periodo 2007-2014.....	53
Gráfico 8.- Evolución de otros ingresos de explotación. Periodo 2010-2014.....	58
Gráfico 9.- Evolución del resultado financiero. Periodo 2010-2014.....	59
Gráfico 10.- Evolución del desglose de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Periodo 2010-2014.....	60
Gráfico 11.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2011-2014.....	64
Gráfico 12.- Evolución de la participación de las Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2010-2014.....	66
Gráfico 13.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2011-2014.....	67
Gráfico 14.- Evolución de la participación de las Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2010-2014.....	68
Gráfico 15.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Activo en base 2010. Periodo 2010-2014.....	69
Gráfico 16.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Pasivo en base 2010. Periodo 2010-2014.....	70
Gráfico 17.- Evolución del Fondo de Maniobra. Periodo 2010-2014.....	71
Gráfico 18.- Evolución de los Ratios Financieros de crecimiento positivo. Periodo 2010-2014.....	74
Gráfico 19.- Evolución de los Ratios Financieros de crecimiento negativo. Periodo 2010-2014.....	75
Gráfico 20.- Evolución de los ratios de Rentabilidad de los Capitales. Periodo 2010-2014.....	77

B.- Tablas

Tabla 1.- Cuentas de Pérdidas y Ganancias. Periodo 2010-2014.....	56
Tabla 2.- Balances de Situación. Periodo 2010-2014.....	62
Tabla 3.- Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2010-2014.....	63
Tabla 4.- Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2010-2014.....	63
Tabla 5.- Ratios Financieros. Periodo 2010-2014.....	72
Tabla 6.- Ratios Operativos. Periodo 2010-2014.....	75
Tabla 7.- Ratios de Rentabilidad. Periodo 2010-2014.....	76
Tabla 8.- Evolución de condiciones de causas de disolución. Periodo 2010-2014.....	80
Tabla 9.- Condiciones para presentación del modelo de CCAA para PYMES. Periodo 2010-2014.....	93

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 06 de noviembre de 2014 la procuradora Doña María Dolores Quilón Contreras, en nombre de la entidad CAPITAL LEPTIS, S.L., presentó escrito formulando Solicitud de Concurso Voluntario.

La citada solicitud se turnó al Juzgado de lo Mercantil de Huelva que fue registrada con número de autos 576/2014-NR, dictándose, en fecha 16 de diciembre de 2014, Auto declarando el Concurso Voluntario de la mercantil recogiendo, entre otros, los siguientes pronunciamientos:

- El carácter **abreviado** del mismo.
- El nombramiento como Administradora Concursal Única a Africa Gotor Sanjaume, en su condición de letrado.
- Se acordó igualmente que el deudor conserva las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, quedando sometido el ejercicio de estas facultades a la **intervención** del administrador concursal mediante autorización o conformidad.

Con fecha 20 de febrero de 2.015 se publicó en el Boletín Oficial del Estado la declaración de concurso.

Es importante resaltar que quien suscribe intereso la prórroga del plazo para la presentación del presente informe mediante escrito de fecha 13 de

enero del corriente, dado que a tal fecha no había sido publicado en el BOE el auto de declaración del concurso.

Por auto de 06 de marzo de 2.015 se acordó la presentación del informe computando el referido plazo a partir de los cinco días siguientes transcurrido un mes desde la publicación en el BOE de la declaración del concurso en aras de incluir todas las comunicaciones recibidas en plazo y forma según lo establecido en el artículo 85 LC.

2.- OBJETO Y ALCANCE DEL PRESENTE INFORME

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

Primero- El informe contendrá:

1º.- 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.

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.

Si el deudor no hubiese presentado las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración de concurso, serán formuladas por la administración concursal, con los datos que pueda obtener de los libros y documentos del deudor, de la información que éste le facilite y de cuanta otra obtenga en un plazo no superior a quince días.

3º.- Memoria de las principales decisiones y actuaciones de la administración concursal.

Segundo.- Al informe se unirán los siguientes documentos:

1º.- Inventario de la masa activa.

2º.- Lista de acreedores.

3º.- En su caso, el escrito de evaluación de las propuestas de convenio.

4º.- En su caso, el plan de liquidación

5º.- Valoración de la empresa en su conjunto y de las unidades productivas que la integran bajo la hipótesis de continuidad de las operaciones y liquidación.

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

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

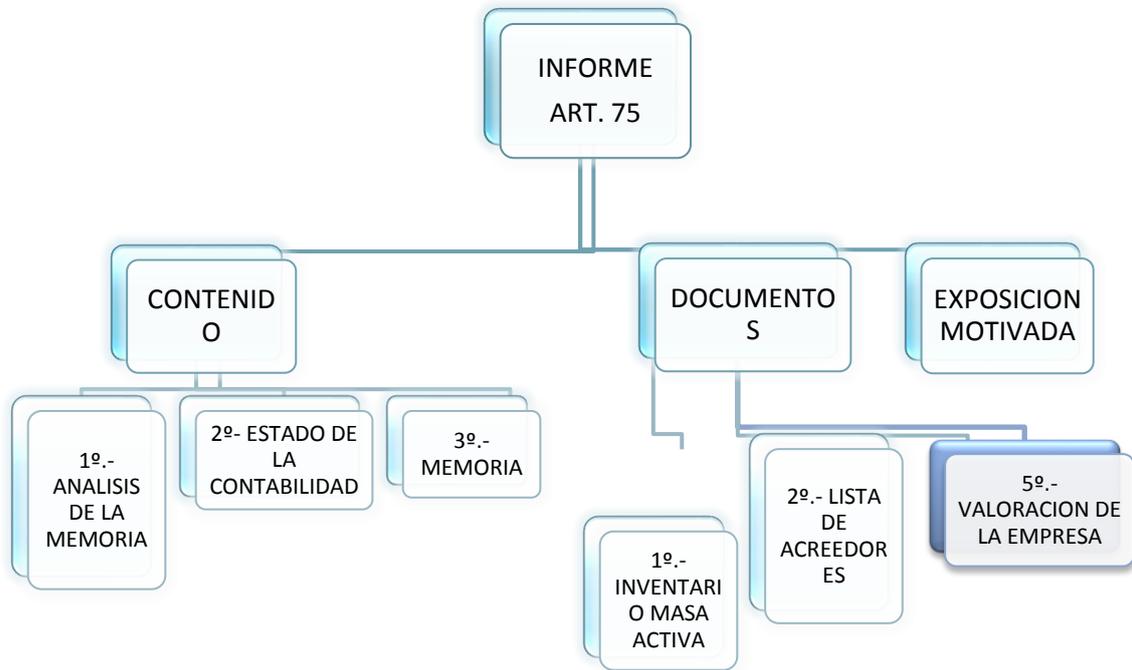


Gráfico 1.- Estructura del Informe.

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

INDICE

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

1.- PRIMERO 1º.- ANÁLISIS DE LOS DATOS Y CIRCUNSTANCIAS DEL DEUDOR EXPRESADOS EN LA MEMORIA A QUE SE REFIERE EL NÚMERO 2º DEL APARTADO 2 DEL ARTÍCULO 6.

1.- INTRODUCCION

Según establece el artículo 75.1.1º de la Ley Concursal, el informe de la Administración Concursal contendrá el análisis de los datos y circunstancias del deudor expresados en la memoria a que se refiere el número 2º del apartado 2 del artículo 6 de la mencionada Ley, esto es, habrá que analizar:

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

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

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

1.-HISTORIA JURÍDICA DEL CONCURSADO

1.1.- Datos incluidos en la historia jurídica del deudor

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

1.2.- Verificación en el Registro Mercantil

1.3.- Grupo de empresas

1.4.- Negocios jurídicos

1.5.- Procedimientos judiciales y otros

2.- HISTORIA ECONÓMICA

2.1.- Introducción

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

2.3.- Conclusiones y comparativa con lo acontecido en el ejercicio 2014.

2.4.-Actividad a la que se ha dedicado durante los tres últimos años.

Establecimientos de los que es titular

2.5.- Auditoría de cuentas

1.- HISTORIA JURÍDICA DEL CONCURSADO

1.1- DATOS INCLUIDOS EN LA HISTORIA JURÍDICA DEL DEUDOR

Junto a la solicitud de declaración de concurso, CAPITAL LEPTIS, S.L. presentó, como documento nº 9, memoria en la que se resaltan los principales hitos jurídicos y económicos de su historia, entre ellos, los que a continuación se relacionan.

A. Constitución

Como consta en escritura otorgada ante el Notario de Sevilla, Don Federico Salazar Martínez, el día 09 de octubre de 2003, con el número 2571 de su protocolo, se constituyó la entidad CAPITAL LEPTIS, S.L., con nacionalidad española, provista de C.I.F. B-21367552, e inscrita en el Registro Mercantil de Huelva, inscripción 1ª, folio 1, tomo 730, hoja núm. H-12741

En la referida escritura, se recoge:

a.- Objeto social (artículo 2º de los Estatutos sociales): “*La sociedad tiene por objeto:*

a).- Promoción y Construcción de todo tipo de edificaciones, ya sea por cuenta propia o ajena, de renta libre o de protección oficial.

b).- Creación, urbanización y parcelación de toda clase de parcelas, manzanas o zonas.”

b.- Domicilio social (artículo 4º de los Estatutos Sociales): *“El domicilio de la sociedad se establece en Lepe (Huelva), calle de La Cruz, 3”.*

c.- Capital social: (artículo 6º de los Estatutos Sociales): *“El capital social es de TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €) representado y dividido en tres mil seis participaciones sociales indivisibles y acumulables de **UN EURO** de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del uno al tres mil seis, ambos inclusive”.*

Las participaciones sociales son asumidas por los socios fundadores en la siguiente forma y proporción:

DON MANUEL SANTANA GONZÁLEZ, asume DOS MIL QUINCE (2015) participaciones sociales, números 1 a 2015, ambos incluidos, por un valor nominal total de DOS MIL QUINCE EUROS (2015,00 €)

DON JOSE JIMENEZ MORA, asume NOVECIENTAS NOVENTA Y UNA (991) participaciones sociales, números 2016 a la 3006, ambas incluidas, por un valor nominal total de NOVECIENTAS NOVENTA Y UN EUROS (991,00 €)

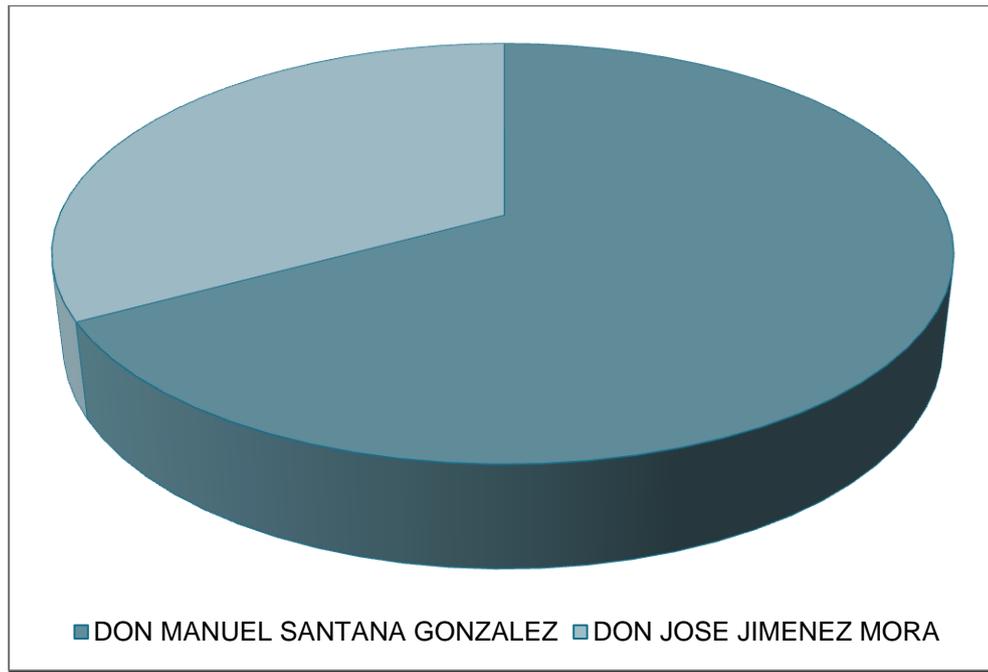


Gráfico 2.- Distribución del capital social a la fecha de constitución.

d.- Administrador Único: Se acuerda designar a la fecha de constitución de la concursada como administrador único a:

- Don Manuel Santana González

B.- Modificaciones

a) Capital social.- Los cambios operados con respecto al capital social de la concursada han sido los siguientes:

- Mediante escritura de **compraventa de participaciones** otorgada ante el Notario de Sevilla, Don Federico Salazar Martínez, el día 9 de octubre de 2003, con el número 2573 de su protocolo, **DON MANUEL SANTANA GONZÁLEZ** vende y transmite NOVECIENTOS NOVENTA Y UNA (991) participaciones sociales a **DON CORNELIS JACOM PRIEM**, por el precio de NOVECIENTOS NOVENTA Y UN EUROS (991,00 €).

- Mediante escritura de **ampliación de capital** otorgada ante el Notario de Sevilla, Don Juan Ramón Calvo Fuentes, el día 03 de mayo de 2005, con el número 740 de su protocolo se eleva a documento público los acuerdos adoptados por Junta General Extraordinaria y Universal de 03 de mayo de 2005 por los que se acuerda por unanimidad proceder a aumentar el capital social en la cifra de SESENTA MIL EUROS (60.000,00 €).

La referida ampliación de capital se llevó a cabo mediante la emisión de SESENTA MIL (60.000) nuevas participaciones sociales, numeradas de la 3007 a la 63.006, ambas inclusive, con un valor nominal de UN EURO (1,00 €) cada una de ellas.

Las nuevas participaciones sociales son asumidas en la siguiente forma y proporción:

- **DON JOSÉ MENDOZA GORDILLO**, asume SESENTA MIL (60.000) participaciones sociales, números 3007 a 63.006, ambas incluidas, por un valor nominal total SESENTA MIL EUROS (60.000,00 €)

➤ Mediante escritura de **compraventa de participaciones** otorgada ante el Notario de Sevilla, Don Juan Ramón Calo Fuentes, el día 03 de mayo de 2005, con el número 741 de su protocolo, y rectificada por Escritura de rectificación complementaria de 07 de abril de 2006 otorgada ante el Notario de Sevilla, Doña Blanca-Eugenia Barreiro Arenas, con el número de su protocolo 485, **DOÑA DOLORES BANDERA RUBIO y DON JOSÉ MENDOZA GORDILLO**, casados en régimen de gananciales, venden y transmiten 60.991 participaciones sociales con la siguiente distribución:

- **MENDOZA & BANDERA, S.L.** adquiere VEINTIUN MIL DOS (21.002) participaciones sociales numeradas de la 2.016 a la 23.017, ambas inclusive.
- **PROPERTY CAPITAL INVESTMENTS B.U. SPAIN, S.L.** adquiere VEINTE MIL ONCE (20.011) participaciones sociales numeradas de la 23.018 a la 43.028 ambas inclusive.
- **LEPTIS INVERSIONES 2.005, S.L.** adquiere DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO (19.978) participaciones sociales numeradas de la 43.029 a la 63.006, ambas inclusive.

En la referida escritura se recoge igualmente que **DON JACOB ADRIANN PRIEM** vende y transmite a **PROPERTY CAPITAL INVESTMENTS B.U. SPAIN, S.L.** NOVECIENTAS NOVENTA Y UNA (991) participaciones sociales de la 1 a la 991, ambas inclusive.

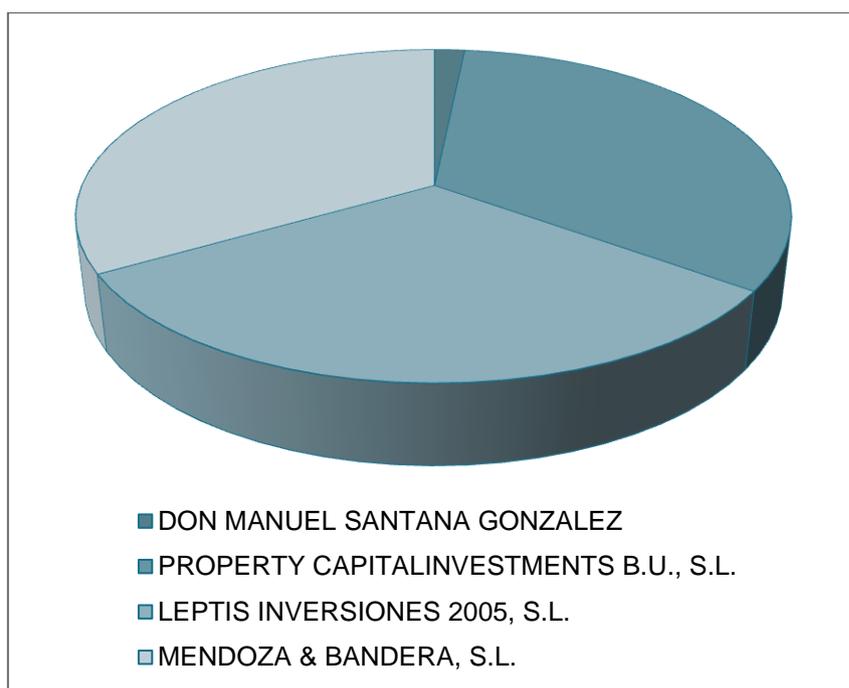


Gráfico 3.- Distribución del capital social a la fecha del presente informe.

b) Órgano de Administración.- Mediante escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada en fecha 31 de enero de 2005 ante el Notario de Lepe, Don Juan Ramón Calvo Fuentes, con el número 145 de su protocolo, se acuerda elevar a público los acuerdos sociales adoptados en la Junta General Extraordinaria y Universal celebrada en fecha 31 de enero de 2005, destacando entre ellos el cese en el cargo de administrador único de DON MANUEL SANTANA GONZALEZ, y el cambio de la forma de administración de la sociedad, nombrándose para tal cargo a tres administradores mancomunados:

- Don Manuel Santana Gonzalez
- Don Jose Mendoza Gordillo
- Don Cornelis Jacom Priem

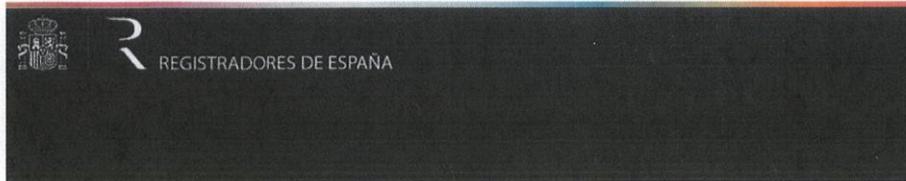
1.2.- CIRCUNSTANCIAS ACTUALES

Al margen de las modificaciones anteriormente descritas no se ha producido alteración alguna de las circunstancias recogidas en la escritura de constitución.

1.3 VERIFICACION EN EL REGISTRO MERCANTIL

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

Registadores Mercantiles de España



Información General Mercantil

Información Mercantil interactiva de los Registros Mercantiles de España

REGISTRO MERCANTIL DE HUELVA

Expedida el día: 20/03/2015 a las 10:50 horas.

ÍNDICE DE EPÍGRAFES SOLICITADOS:

[Datos Generales](#)
[Situaciones Especiales](#)
[Capital Social](#)
[Administradores / cargos](#)
[Inscripciones](#)
[Depósitos](#)
[Libros Legalizados](#)

➤ DATOS GENERALES

[Índice](#)

Denominación : CAPITAL-LEPTIS SL (EN SITUACION CONCURSAL)
Inicio de Operaciones : 09/10/2003
Domicilio Social : C/ CRUZ 3LEPE21-HUELVA
Duración : Indefinida
N.I.F. : B21367552
Datos Registrales : Hoja H-12741 Tomo 730 Folio 1
Objeto Social: Promoción y construcción de edificios
Estructura del órgano: Administradores mancomunados
Último depósito contable: 2013
ASIENTOS DE PRESENTACIÓN VIGENTES: No existen asientos de presentación vigentes
SITUACIONES ESPECIALES: Existen situaciones especiales

➤ CAPITAL SOCIAL

[Índice](#)

Capital suscrito:
 63.006,00 Euros.

➤ ADMINISTRADORES Y CARGOS SOCIALES

[Índice](#)

Nombre: SANTANA GONZALEZ, MANUEL
DNI: 29480654J
Cargo: Administrador mancomunado
Fecha de nombramiento: 31/01/2005
Duración: Indefinida
Inscripción: 2
Fecha inscripción: 05/10/2005
Fecha de la escritura: 31/01/2005
Notario/Certificante: CALVO FUENTES, JUAN RAMON
Residencia: LEPE - HUELVA

Registadores Mercantiles de España

Número de protocolo: 2005/145

Nombre: CORNELIS JACOM PRIEM
 DNI: X04598180
 Cargo: Administrador mancomunado
 Fecha de nombramiento: 31/01/2005
 Duración: Indefinida
 Inscripción: 2
 Fecha inscripción: 05/10/2005
 Fecha de la escritura: 31/01/2005
 Notario/Certificante: CALVO FUENTES, JUAN RAMON
 Residencia: LEPE - HUELVA
 Número de protocolo: 2005/145

Nombre: MENDOZA GORDILLO, JOSE
 DNI: 34051518H
 Cargo: Administrador mancomunado
 Fecha de nombramiento: 31/01/2005
 Duración: Indefinida
 Inscripción: 2
 Fecha inscripción: 05/10/2005
 Fecha de la escritura: 31/01/2005
 Notario/Certificante: CALVO FUENTES, JUAN RAMON
 Residencia: LEPE - HUELVA
 Número de protocolo: 2005/145

Nombre: GOTOR SANJAUME, AFRICA
 DNI: 77586132W
 Cargo: Administrador Concursal
 Fecha de nombramiento: 16/12/2014
 Inscripción: A) - ANOTACIO
 Fecha inscripción: 27/01/2015
 Fecha de la escritura: 29/12/2014
 Notario/Certificante: JUZGADO MERCANTIL DE HUELVA
 Residencia: HUELVA - HUELVA
 Número de protocolo: 2014/576

De conformidad con el artículo 145.1 del Reglamento del Registro Mercantil, el nombramiento de administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

➤ **RELACION DE ACTOS INSCRITOS PUBLICADOS EN EL BORNE**

Índice

Inscripción A) ANOTACIO. Fecha de publicación: 04/02/15. Boletín N°: 23. Referencia N°: 00490482015.

Inscrito en la hoja H-00012741 , tomo 00730 , folio 005 Fecha de inscripción: 27/01/2015

Actos inscritos:

Nombramiento administrador concursal. Auto de declaración de concurso (Ley Concursal). Resolución sobre las facultades de administración (Ley Concursal).

Inscripción 3

Inscrito en la hoja H-00012741 , tomo 00730 , folio 005 Fecha de inscripción: 12/05/2006

Actos inscritos:

Ampliación de capital.

Inscripción 2

Inscrito en la hoja H-00012741 , tomo 00730 , folio 005 Fecha de inscripción: 05/10/2005

Actos inscritos:

Cambio de estructura del órgano administ. Nombramiento de miembro de órgano adm. Nombramiento de miembro de órgano adm. Nombramiento de miembro de órgano adm. Cese de Miembro del Organó de Admón.

Registadores Mercantiles de España

Inscripción 1

Inscrito en la hoja H-00012741 , tomo 00730 , folio 001 Fecha de inscripción: 08/06/2004

Actos inscritos:
Constitución Nominación de miembro de órgano adm..

DEPOSITOS DE CUENTAS ANUALES

[Indice](#)

Ejercicio 2013	Ordinarias. Fecha de depósito: 25/11/2014 Diario: 19/7763 Depósito: Legajo: 3/2014/7620 Fecha de cierre: 31/12/2013
Ejercicio 2012	Ordinarias. Fecha de depósito: 06/05/2014 Diario: 19/571 Depósito: Legajo: 3/2014/1011 Fecha de cierre: 31/12/2012
Ejercicio 2011	Ordinarias. Fecha de depósito: 06/05/2014 Diario: 19/570 Depósito: Legajo: 3/2014/1010 Fecha de cierre: 31/12/2011
Ejercicio 2010	Ordinarias. Fecha de depósito: 06/05/2014 Diario: 19/569 Depósito: Legajo: 3/2014/1009 Fecha de cierre: 31/12/2010
Ejercicio 2009	Ordinarias. Fecha de depósito: 06/05/2014 Diario: 19/568 Depósito: Legajo: 3/2014/1008 Fecha de cierre: 31/12/2009
Ejercicio 2005	Ordinarias. Fecha de depósito: 08/08/2006 Diario: 10/5930 Depósito: Legajo: 3/2006/7524 Fecha de cierre: 31/12/2005
Ejercicio 2004	Ordinarias. Fecha de depósito: 04/08/2005 Diario: 9/7261 Depósito: Legajo: 3/2005/2552 Fecha de cierre: 31/12/2004

LIBROS LEGALIZADOS

[Indice](#)

Ejercicio 2009	Fecha de legalización: 30/04/2010
Ejercicio 2007	Fecha de legalización: 11/06/2008
Ejercicio 2006	Fecha de legalización: 30/04/2007
Ejercicio 2004	Fecha de legalización: 29/04/2005
Ejercicio Variable	Fecha de legalización: 31/07/2007

Esta información se expide con referencia a los datos incorporados al archivo informático del Registro Mercantil y tiene un valor meramente informativo. En caso de discordancia prevalece el contenido de asientos registrales sobre el índice llevado por procedimientos informáticos. La Certificación expedida por el Registrador Mercantil será el único medio para acreditar fehacientemente el contenido de los asientos y demás documentos archivados o depositados en el Registro (Artículo 77 del Reglamento del Registro Mercantil). Queda totalmente prohibida la incorporación de los datos que se contienen en este documento a bases o ficheros informatizados que puedan ser susceptibles de consulta individualizada por personas físicas o jurídicas, y ello aunque se exprese la procedencia de la información (Instrucción DGRN de 17 de febrero de 1998).

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, entiende esta administración que CAPITAL LEPTIS, S.L. no forma parte de un grupo de sociedades ni forma parte del órgano de administración de ninguna otra entidad. No obstante, hemos de poner de manifiesto que sus administradores mancomunados, DON MANUEL SANTANA GÓNZALEZ, DON CORNELIS JACOM PRIEM y DON JOSÉ MENDOZA GORDILLO, sí constan como representantes sociales de otras entidades, según se desprende de la información obtenida a través del Registro Mercantil, la cual transcribimos a continuación:

➤ **DON MANUEL SANTANA GÓNZALEZ**

LISTADO DE LOS REGISTROS MERCANTILES EN LOS QUE FIGURA COMO REPRESENTANTE SOCIAL

REGISTRO MERCANTIL DE HUELVA

SANTANA GONZALEZ MANUEL (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: **Total Sociedades: 4**

	DENOMINACIÓN SOCIAL	NIF
<input type="radio"/>	EMESE LEPE SL	B21379789
<input type="radio"/>	ACADEMIA EFORE SL	B21285572

<input type="radio"/>	CAPITAL-LEPTIS SL	B21367552
<input type="radio"/>	PROPERTY CAPITAL INVESTMENTS B. U. SPAIN SL	B21379623

REGISTRO MERCANTIL DE TOLEDO**SANTANA GONZALEZ MANUEL (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: **Total Sociedades: 1**

<input type="radio"/>	DENOMINACIÓN SOCIAL	NIF
<input type="radio"/>	LEPTIS INVERSIONES 2005 SL	B21392865

➤ **DON CORNELIS JACOM PRIEM**

REGISTRO MERCANTIL DE HUELVA**CORNELIS JACOM PRIEM (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: **Total Sociedades: 2**

<input type="radio"/>	DENOMINACIÓN SOCIAL	NIF
<input type="radio"/>	CAPITAL-LEPTIS SL	B21367552
<input type="radio"/>	PROPERTY CAPITAL INVESTMENTS B. U. SPAIN SL	B21379623

➤ **DON JOSÉ MENDOZA GORDILLO**

REGISTRO MERCANTIL DE HUELVA

MENDOZA GORDILLO JOSE (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: **Total Sociedades: 3**

	DENOMINACIÓN SOCIAL	NIF
<input type="radio"/>	OFERPIX IBERIA SL	B21522164
<input type="radio"/>	CAPITAL-LEPTIS SL	B21367552
<input type="radio"/>	MENDOZA & BANDERA SL	B21392113

De los datos transcritos del Registro Mercantil se advierte que los tres administradores mancomunados son, a su vez, administradores de las socias mayoritarias de la concursada, PROPERTY CAPITAL INVESTMENTS, B.U., S.L., LEPTIS INVERSIONES 2005, S.L. y MEDONZA & BANDERA, S.L. Por tal circunstancia, podría decirse que tales entidades mercantiles conforman un grupo de empresas con la concursada, si bien quien suscribe entiende que no, tal y como hemos expuesto al principio de este apartado, debiéndose resaltar que no ha existido relaciones comerciales entre las partes, no recogiendo en la contabilidad de la concursada cuentas entre ellas.

No obstante, a continuación detallamos la información obtenida en el Registro Mercantil de las socias mayoritarias de la concursada:



Información Mercantil

PROPERTY CAPITAL INVESTMENTS B. U. SPAIN S.L.
Fecha: 27/03/2015

www.axesor.es
902 10 10 33

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

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

PROPERTY CAPITAL INVESTMENTS B. U. SPAIN S.L.
INFORMACIÓN MERCANTIL - 27/03/2015

Tabla de Contenidos

1. Datos identificativos	3
2. Órganos Sociales	3
3. Lista de Referencias en el Registro Mercantil	3
4. Depósitos de cuentas	5

1. Datos identificativos**Denominación Social:** PROPERTY CAPITAL INVESTMENTS B. U. SPAIN S.L.

NIF: B21379623

Forma jurídica: SOCIEDAD LIMITADA

Fecha de Constitución: 09/10/2003

Datos Registrales: Registro HUELVA. Sección 8. Hoja 12954.

Última Publicación BORME: 06/02/2009 (Depósito de cuentas anuales)

Capital suscrito: 3.008,00 €

Capital desembolsado: 3.008,00 €

Último depósito de cuentas publicado: [2007 \(presentado en Diciembre de 2008\)](#)**Localización**

Domicilio Social: C/ EXTREMADURA 13 , 21400 , AYAMONTE (HUELVA)

Domicilio Comercial: C/ EXTREMADURA 13 , 21400 AYAMONTE (HUELVA)

[Ver en mapa](#)**Actividad: Promoción inmobiliaria**

CNAE: 4110 - Promoción inmobiliaria

CNAE declarado (BORME): 4110 - Promoción inmobiliaria

Objeto social: PROMOCION Y CONSTRUCCION DE TODO TIPO DE EDIFICACIONES

Fecha de publicación: 15/09/2004

Resumen cronológico de Actos Mercantiles Muy Relevante Relevante

Entre paréntesis le indicamos el número de actos publicados

2009[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2006, 2007)**2005**[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2003, 2004)**2004**[Constitución](#) (1)[Nombramientos / Reelecciones](#) (1)**2. Órganos Sociales**

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

Órganos Sociales Activos - Total: 2

Cargo Publicado	Nombre Órgano Social	Versiones publicadas	Fecha Acto	Cargos totales
ADMINISTRADOR SOLIDARIO:	MANUEL SANTANA GONZALEZ	2	15/09/2004	16
	Versiones publicadas: SANTANA GONZALEZ MANUEL, MANUEL SANTANA GONZALEZ.			
	CORNELIS JACOM PRIEM	1	15/09/2004	2
	Versiones publicadas: CORNELIS JACOM PRIEM.			

3. Lista de Referencias en el Registro Mercantil

PROPERTY CAPITAL INVESTMENTS B. U. SPAIN S.L.
INFORMACIÓN MERCANTIL - 27/03/2015

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

Muy Relevante Relevante

Ejercicio 2009

Fecha: 06/02/2009

Sección: Otros actos publicados

Publicado por: PROPERTY CAPITAL INVESTMENTS B. U. SPAIN S.L.

Datos Publicación: Publicada el 06/02/2009 en HUELVA. Boletín: 25, Referencia: 57046

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

Año de ejercicio: 2006

Año de depósito: 2008

Mes de depósito: Diciembre

Fecha: 06/02/2009

Sección: Otros actos publicados

Publicado por: PROPERTY CAPITAL INVESTMENTS B. U. SPAIN S.L.

Datos Publicación: Publicada el 06/02/2009 en HUELVA. Boletín: 25, Referencia: 57540

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

Año de ejercicio: 2007

Año de depósito: 2008

Mes de depósito: Diciembre

Ejercicio 2005

Fecha: 12/12/2005

Sección: Otros actos publicados

Publicado por: PROPERTY CAPITAL INVESTMENTS B. U. SPAIN S.L.

Datos Publicación: Publicada el 12/12/2005 en HUELVA. Boletín: 233, Referencia: 1019197

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

Año de ejercicio: 2003

Año de depósito: 2005

Mes de depósito: Octubre

Fecha: 12/12/2005

Sección: Otros actos publicados

Publicado por: PROPERTY CAPITAL INVESTMENTS B. U. SPAIN S.L.

Datos Publicación: Publicada el 12/12/2005 en HUELVA. Boletín: 233, Referencia: 1019998

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

PROPERTY CAPITAL INVESTMENTS B. U. SPAIN S.L.
INFORMACIÓN MERCANTIL - 27/03/2015

Año de ejercicio: 2004
 Año de depósito: 2005
 Mes de depósito: Octubre

Ejercicio 2004**Fecha: 15/09/2004****Sección: Actos inscritos**

Publicado por: PROPERTY CAPITAL INVESTMENTS B. U. SPAIN S.L.

Datos Registrales: Inscrita el 15/09/2004. Tomo: 736 , Folio: 174, Sección: 8, Hoja: 12954 , Inscripción: 1

Datos Publicación: Publicada el 04/10/2004 en HUELVA. Boletín: 192, Referencia: 421224

CONSTITUCIÓN

Comienzo de operaciones: 09/10/2003

Duración: INDEF

Objeto social: PROMOCION Y CONSTRUCCION DE TODO TIPO DE EDIFICACIONES

Domicilio: C/ EXTREMADURA 13 (AYAMONTE)

Capital Suscrito: 3008 EUROS

Capital desembolsado: 3008 EUROS

NOMBRAMIENTOSADMINISTRADOR SOLIDARIO: [MANUEL SANTANA GONZALEZ](#) (Publicado como SANTANA GONZALEZ MANUEL)ADMINISTRADOR SOLIDARIO: [CORNELIS JACOM PRIEM](#) (Publicado como CORNELIS JACOM PRIEM)**4. Depósitos de cuentas**

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

Ejercicios presentados

Ejercicio	Tipo de cuentas anuales	Mes y año
2007	Individuales	Diciembre 2008
2006	Individuales	Diciembre 2008
2004	Individuales	Octubre 2005
2003	Individuales	Octubre 2005

La Sociedad quedará en vigilancia con el servicio "Alertas Activas" de forma gratuita. las novedades le serán enviadas por e-mail.
 Informe realizado el día 27/03/2015 con los datos publicados en BORME desde su primer día de publicación (02/01/1990).
 La información referente a personas físicas únicamente hace referencia a su actividad empresarial o profesional y debe ser usada de modo exclusivo en el marco de la empresa a la que representan o prestan sus servicios.
 El cliente está de acuerdo en que la información suministrada por axesor tiene carácter orientativo y podrá ser un elemento más a tener en cuenta en la adopción de sus decisiones empresariales, pero no podrá tomar las mismas exclusivamente en base a ella y, de hacerlo, libera a axesor de toda la responsabilidad por la falta de adecuación.
 La información contenida en el presente Informe se suministra al cliente en base a una Licencia de Uso otorgada por axesor y regulada por unas Condiciones Generales de Contratación, publicadas en nuestra página web: <http://www.axesor.es/xml2pdf/condiciones.pdf> El presente Informe es para uso exclusivamente interno y personal, no comercial, del cliente, y no podrá ser reproducido, publicado o redistribuido, parcial ni totalmente, sin la expresa autorización de axesor. El cliente será el único responsable de las consecuencias que se pudieran derivar de tales acciones, así como de la salvaguarda de la información suministrada.
 Los datos publicados en el presente Informe se corresponden con la excepción establecida en el artículo 2.3. del Real Decreto 1720/2007, no obstante, en caso de que los mismos sean inexactos o no estén actualizados, el afectado podrá ejercitar sus derechos de rectificación, y cancelación mediante el envío de una comunicación a AXESOR CONOCER PARA DECIDIR S.A. con domicilio en Parque Empresarial San Isidro, c/ Graham Bell s/n Edit. Axesor, 18100 Armilla (Granada), o a través del correo electrónico buguandiente@axesor.es, acreditando debidamente su identidad mediante copia de su Documento Nacional de Identidad y justificación sobre la rectificación que considere necesaria.
 Denos su opinión sobre este producto: informacionempresas@axesor.es

© 2015 AXESOR CONOCER PARA DECIDIR S.A. N.I.F. A18.413.302. Todos los derechos reservados.



Información Mercantil

LEPTIS INVERSIONES 2005 SL

Fecha: 27/03/2015

www.axesor.es
902 10 10 33

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

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

LEPTIS INVERSIONES 2005 SL
INFORMACIÓN MERCANTIL - 27/03/2015

Tabla de Contenidos

1. Datos identificativos	3
2. Órganos Sociales	4
3. Lista de Referencias en el Registro Mercantil	4
4. Depósitos de cuentas	7

1. Datos identificativos

Denominación Social: LEPTIS INVERSIONES 2005 SL

NIF: B21392865

Estado: CIERRE HOJA REGISTRAL

Forma jurídica: SOCIEDAD LIMITADA

Fecha de Constitución: 30/03/2005

Datos Registrales: Registro TOLEDO, Sección 8, Hoja 32762.

Última Publicación BORME: 15/10/2014 (Cierre Provisional de Hoja Registral)

Capital suscrito: 3.006,00 €

Capital desembolsado: 3.006,00 €

Último depósito de cuentas publicado: [2009 \(presentado en Febrero de 2011\)](#)**Localización**

Domicilio Social: C/ REINO UNIDO, 92, 45200, ILLESCAS, SEÑORIO DE ILLESCAS (EL) (TOLEDO)

Domicilio Comercial: C/ REINO UNIDO, 92, 45200 ILLESCAS (TOLEDO)

Actividad: Otros servicios financieros, excepto seguros y fondos de pensiones n.c.o.p.

CNAE: 6499 - Otros servicios financieros, excepto seguros y fondos de pensiones n.c.o.p.

CNAE declarado (BALANCE): 412 - Construcción de edificios

Objeto social: LA ADQUISICION, TENENCIA, DISFRUTE, SUSCRIPCION, ADMINISTRACION, DIRECCION GESTION Y ENAJENACION DE VALORES MOBILIARIOS, ACCIONES O PARTICIPACIONES EN SOCIEDADES Y OTRAS PERSONAS JURIDICAS, NACIONALES O EXTRANJERAS. LA ADQUISICION, TENENCIA, DISFRUTE, SUSCRIPCION Y ENAJENACION DE VALORES MOBILIARIO

Fecha de publicación: 27/04/2005

Resumen cronológico de Actos Mercantiles Muy Relevante Relevante

Entre paréntesis le indicamos el número de actos publicados

2014[Cierre Provisional Hoja Registral](#) (1) **2012**[Crédito Incobrable](#) (1) **2011**[Cambio en Domicilio Social](#) (1) [Depósito de cuentas](#) (ejer. 2008, 2009)**2009**[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2007)**2007**[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2006)**2006**[Cambio en Domicilio Social](#) (1) [Ceses / Dimisiones / Revocaciones](#) (1)[Declaración de Unipersonalidad](#) (1) [Depósito de cuentas](#) (ejer. 2005)[Nombramientos / Reelectiones](#) (1)**2005**[Constitución](#) (1)[Nombramientos / Reelectiones](#) (1)**Principales cambios históricos**

LEPTIS INVERSIONES 2005 SL
INFORMACIÓN MERCANTIL - 27/03/2015

Concepto	Publicación	Acto	Fecha
Domicilios Sociales Anteriores	URB. PINARES DE LEPE, C/ ARTEMISA PARCELA 187. LEPE (HUELVA)	Cambio de Domicilio Social	05/12/2006
	C/ SALAMANCA, 37. . 21440 LEPE (HUELVA)	Constitución	27/04/2005

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
SOCIO UNICO:	MANUEL SANTANA GONZALEZ	2	05/12/2006	16
Versiones publicadas: SANTANA GONZALEZ MANUEL, MANUEL SANTANA GONZALEZ.				
ADMINISTRADOR UNICO:	MANUEL SANTANA GONZALEZ	2	05/12/2006	16
Versiones publicadas: SANTANA GONZALEZ MANUEL, MANUEL SANTANA GONZALEZ.				
Históricos ADMINISTRADOR UNICO	FRANCISCO JOSE SANTANA MORGADO	1	05/12/2006	-
Versiones publicadas: SANTANA MORGADO FRANCISCO JOSE.				

Órganos Sociales Históricos - Total: 1

Nombre Órgano Social	Versiones publicadas	Cargo Publicado	Fecha Baja	Cargos totales
FRANCISCO JOSE SANTANA MORGADO	1	ADMINISTRADOR UNICO	05/12/2006	1
Versiones publicadas: SANTANA MORGADO FRANCISCO JOSE.				

3. Lista de Referencias en el Registro Mercantil

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

Muy Relevante Relevante

Ejercicio 2014

Fecha: 06/10/2014

Sección: Actos inscritos

Publicado por: LEPTIS INVERSIONES 2005 SL

Datos Registrales: Inscrita el 06/10/2014. Tomo: 1522, Folio: 132, Sección: 8, Hoja: 32762, Inscripción: 3/M

Datos Publicación: Publicada el 15/10/2014 en TOLEDO. Boletín: 197, Referencia: 413953

CIERRE PROVISIONAL DE HOJA REGISTRAL

LEPTIS INVERSIONES 2005 SL
INFORMACIÓN MERCANTIL - 27/03/2015**Ejercicio 2012****Fecha:** 09/07/2012**Sección:** Actos inscritos**Publicado por:** LEPTIS INVERSIONES 2005 SL**Datos Registrales:** Inscrita el 09/07/2012. Tomo: 1522 , Folio: 132, Sección: 8, Hoja: 32762 , Inscripción: 3/M**Datos Publicación:** Publicada el 19/07/2012 en TOLEDO. Boletín: 137, Referencia: 306130**MR** CRÉDITO INCOBRABLE**Ejercicio 2011****Fecha:** 23/05/2011**Sección:** Actos inscritos**Publicado por:** LEPTIS INVERSIONES 2005 SL**Datos Registrales:** Inscrita el 23/05/2011. Tomo: 1522 , Folio: 132, Sección: 8, Hoja: 32762 , Inscripción: 2/Y**Datos Publicación:** Publicada el 06/06/2011 en TOLEDO. Boletín: 107, Referencia: 241167**R** CAMBIO DE DOMICILIO SOCIAL**Nuevo domicilio social:** C/ REINO UNIDO, 92. (LLESCAS)**Fecha:** 07/03/2011**Sección:** Otros actos publicados**Publicado por:** LEPTIS INVERSIONES 2005 SL**Datos Publicación:** Publicada el 07/03/2011 en HUELVA. Boletín: 45, Referencia: 93274**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES****Año de ejercicio:** 2008**Año de depósito:** 2011**Mes de depósito:** Febrero**Fecha:** 07/03/2011**Sección:** Otros actos publicados**Publicado por:** LEPTIS INVERSIONES 2005 SL**Datos Publicación:** Publicada el 07/03/2011 en HUELVA. Boletín: 45, Referencia: 93300**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES****Año de ejercicio:** 2009**Año de depósito:** 2011**Mes de depósito:** Febrero**Ejercicio 2009****Fecha:** 16/01/2009

5 de 7

36

Sección: Otros actos publicados

Publicado por: LEPTIS INVERSIONES 2005 SL

Datos Publicación: Publicada el 16/01/2009 en HUELVA. Boletín: 10, Referencia: 26124

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

Año de ejercicio: 2007

Año de depósito: 2008

Mes de depósito: Diciembre

Ejercicio 2007**Fecha: 01/10/2007****Sección: Otros actos publicados**

Publicado por: LEPTIS INVERSIONES 2005 SL

Datos Publicación: Publicada el 01/10/2007 en HUELVA. Boletín: 189, Referencia: 692541

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

Año de ejercicio: 2006

Año de depósito: 2007

Mes de depósito: Agosto

Ejercicio 2006**Fecha: 05/12/2006****Sección: Actos inscritos**

Publicado por: LEPTIS INVERSIONES 2005 SL

Datos Registrales: Inscrita el 05/12/2006. Tomo: 761, Folio: 173, Sección: 8, Hoja: 13696, Inscripción: 2

Datos Publicación: Publicada el 17/01/2007 en HUELVA. Boletín: 12, Referencia: 27955

DECLARACIÓN DE UNIPERSONALIDADSOCIO UNICO: [MANUEL SANTANA GONZALEZ](#) (Publicado como SANTANA GONZALEZ MANUEL)**CAMBIO DE DOMICILIO SOCIAL**

Nuevo domicilio social: URB. PINARES DE LEPE, C/ ARTEMISA PARCELA 187. (LEPE)

CESES/DIMISIONESADMINISTRADOR UNICO: [FRANCISCO JOSE SANTANA MORGADO](#) (Publicado como SANTANA MORGADO FRANCISCO JOSE)**NOMBRAMIENTOS**ADMINISTRADOR UNICO: [MANUEL SANTANA GONZALEZ](#) (Publicado como SANTANA GONZALEZ MANUEL)**Fecha: 25/10/2006****Sección: Otros actos publicados**

Publicado por: LEPTIS INVERSIONES 2005 SL

Datos Publicación: Publicada el 25/10/2006 en HUELVA. Boletín: 204, Referencia: 806809

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

Año de ejercicio: 2005

LEPTIS INVERSIONES 2005 SL
INFORMACIÓN MERCANTIL - 27/03/2015

Año de depósito: 2006

Mes de depósito: Agosto

Ejercicio 2005

Fecha: 27/04/2005

Sección: Actos inscritos

Publicado por: LEPTIS INVERSIONES 2005 SL

Datos Registrales: Inscrita el 27/04/2005. Tomo: 761, Folio: 169, Sección: 8. Hoja: 13696, Inscripción: 1/.

Datos Publicación: Publicada el 25/05/2005 en HUELVA. Boletín: 98, Referencia: 234936

CONSTITUCIÓN

Comienzo de operaciones: 30/03/2005

Duración: INDEF

Objeto social: LA ADQUISICION, TENENCIA, DISFRUTE, SUSCRIPCION, ADMINISTRACION, DIRECCION GESTION Y ENAJENACION DE VALORES MOBILIARIOS, ACCIONES O PARTICIPACIONES EN SOCIEDADES Y OTRAS PERSONAS JURIDICAS, NACIONALES O EXTRANJERAS. LA ADQUISICION, TENENCIA, DISFRUTE, SUSCRIPCION Y ENAJENACION DE VALORES MOBILIARIO

Domicilio: C/ SALAMANCA, 37. (LEPE)

Capital Suscrito: 3006 EUROS

Capital desembolsado: 3006 EUROS

NOMBRAMIENTOSADMINISTRADOR UNICO: [FRANCISCO JOSE SANTANA MORGADO](#) (Publicado como SANTANA MORGADO FRANCISCO JOSE)**4. Depósitos de cuentas**

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

Ejercicios presentados

Ejercicio	Tipo de cuentas anuales	Modelo	Mes y año	Fecha de cierre
2009	Individuales		Febrero 2011	
2008	Individuales		Febrero 2011	
2007	Individuales	Abreviado90	Diciembre 2008	31/12/2007
2006	Individuales	Abreviado90	Agosto 2007	31/12/2006
2005	Individuales		Agosto 2005	

La Sociedad quedará en vigilancia con el servicio "Alertas Activas" de forma gratuita. Las novedades le serán enviadas por e-mail. Informe realizado el día 27/03/2015 con los datos publicados en BORME desde su primer día de publicación (02/01/1990).

La información referente a personas físicas únicamente hace referencia a su actividad empresarial o profesional y debe ser usada de modo exclusivo en el marco de la empresa a la que representan o prestan sus servicios.

El cliente está de acuerdo en que la información suministrada por axesor tiene carácter orientativo y podrá ser un elemento más a tener en cuenta en la adopción de sus decisiones empresariales, pero no podrá tomar las mismas exclusivamente en base a ella y, de hacerlo, libera a axesor de toda la responsabilidad por la falta de adecuación.

La información contenida en el presente Informe se suministra al cliente en base a una Licencia de Uso otorgada por axesor y regulada por unas Condiciones Generales de Contratación, publicadas en nuestra página web: <http://www.axesor.es/xd2pdf/comunicaciones.pdf>. El presente Informe es para uso exclusivamente interno y personal, no comercial, del cliente, y no podrá ser reproducido, publicado o redistribuido, parcial ni totalmente, sin la expresa autorización de axesor. El cliente será el único responsable de las consecuencias que se pudieran derivar de tales acciones, así como de la salvaguarda de la información suministrada.

Los datos publicados en el presente Informe se corresponden con la excepción establecida en el artículo 2.3. del Real Decreto 1720/2007, no obstante, en caso de que los mismos sean inexactos o no estén actualizados, el afectado podrá ejercitar sus derechos de rectificación, y cancelación mediante el envío de una comunicación a AXESOR CONOCER PARA DECIDIR S.A., con domicilio en Parque Empresarial San Isidro, s/ Graham Bell s/n Edif. Axesor, 18100 Armilla (Granada), o a través del correo electrónico tuzoncliente@axesor.es, acreditando debidamente su identidad mediante copia de su Documento Nacional de Identidad y justificación sobre la rectificación que considere necesaria.

Denos su opinión sobre este producto: informacionempresas@axesor.es

© 2015 AXESOR CONOCER PARA DECIDIR S.A. N.I.F. A18.413.302. Todos los derechos reservados.



Información Mercantil

MENDOZA & BANDERA SL

Fecha: 27/03/2015

www.axesor.es
902 10 10 33

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

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

MENDOZA & BANDERA SL
INFORMACIÓN MERCANTIL - 27/03/2015

Tabla de Contenidos

1. Datos identificativos	3
2. Órganos Sociales	3
3. Lista de Referencias en el Registro Mercantil	4
4. Depósitos de cuentas	5

1. Datos identificativos**Denominación Social:** MENDOZA & BANDERA SL**NIF:** B21392113**Forma jurídica:** SOCIEDAD LIMITADA**Fecha de Constitución:** 18/03/2005**Datos Registrales:** Registro HUELVA. Sección 8. Hoja 13752.**Última Publicación BORME:** 05/02/2009 (Depósito de cuentas anuales)**Capital suscrito:** 3.006,00 €**Capital desembolsado:** 3.006,00 €**Último depósito de cuentas publicado:** [2007 \(presentado en Diciembre de 2008\)](#)**Localización****Domicilio Social:** C/ CARLOS CANO 19 , 21400 , AYAMONTE (HUELVA)**Domicilio Comercial:** C/ CARLOS CANO 19 , 21400 AYAMONTE (HUELVA)[Ver en mapa](#)**Actividad:** Otros servicios financieros, excepto seguros y fondos de pensiones n.c.o.p.**CNAE:** 6499 - Otros servicios financieros, excepto seguros y fondos de pensiones n.c.o.p.**CNAE declarado (BORME):** 6499 - Otros servicios financieros, excepto seguros y fondos de pensiones n.c.o.p.**Objeto social:** LA ADQUISICION, TENENCIA, DISFRUTE, SUSCRIPCION, ADMINISTRACION, DIRECCIONGESTION Y ENAJENACION DE VALORES MOBILIARIOS, ACCIONES O PARTICIPACIONES EN SOCIEDADES Y OTRAS PERSONAS JURIDICAS, NACIONALES O EXTRANJERAS. LA ADQUISICION, TENENCIA, DISFRUTE Y ENAJENACION DE VALORES MOBILIARIOS, ACCIONES O**Fecha de publicación:** 18/05/2005**Resumen cronológico de Actos Mercantiles** Muy Relevante Relevante

Entre paréntesis le indicamos el número de actos publicados

2009[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2007)**2008**[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2006)**2006**[Depósito de cuentas](#) (ejer. 2005)**2005**[Constitución](#) (1)[Nombramientos / Reelecciones](#) (1)**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:	JOSE MENDOZA GORDILLO	1	18/05/2005	3
	Versiones publicadas:			
	MENDOZA GORDILLO JOSE.			

3. Lista de Referencias en el Registro Mercantil

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

Muy Relevante Relevante

Ejercicio 2009**Fecha: 06/02/2009****Sección: Otros actos publicados****Publicado por:** MENDOZA & BANDERA SL**Datos Publicación:** Publicada el 06/02/2009 en HUELVA. Boletín: 25, Referencia: 57442**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES****Año de ejercicio:** 2007**Año de depósito:** 2008**Mes de depósito:** Diciembre**Ejercicio 2008****Fecha: 11/01/2008****Sección: Otros actos publicados****Publicado por:** MENDOZA & BANDERA SL**Datos Publicación:** Publicada el 11/01/2008 en HUELVA. Boletín: 7, Referencia: 20420**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES****Año de ejercicio:** 2006**Año de depósito:** 2007**Mes de depósito:** Octubre**Ejercicio 2006****Fecha: 25/10/2006****Sección: Otros actos publicados****Publicado por:** MENDOZA & BANDERA SL**Datos Publicación:** Publicada el 25/10/2006 en HUELVA. Boletín: 204, Referencia: 806846**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES****Año de ejercicio:** 2005**Año de depósito:** 2006**Mes de depósito:** Agosto**Ejercicio 2005****Fecha: 18/05/2005**

MENDOZA & BANDERA SL
INFORMACIÓN MERCANTIL - 27/03/2015**Sección: Actos inscritos**

Publicado por: MENDOZA & BANDERA SL

Datos Registrales: Inscrita el 18/05/2005. Tomo: 763 , Folio: 135. Sección: 8. Hoja: 13752 . Inscripción: 1

Datos Publicación: Publicada el 06/06/2005 en HUELVA. Boletín: 106, Referencia: 252006

CONSTITUCIÓN

Comienzo de operaciones: 18/03/2005

Duración: INDEF

Objeto social: LA ADQUISICION, TENENCIA, DISFRUTE, SUSCRIPCION, ADMINISTRACION, DIRECCIONGESTION Y ENAJENACION DE VALORES MOBILIARIOS, ACCIONES O PARTICIPACIONES EN SOCIEDADES Y OTRAS PERSONAS JURIDICAS, NACIONALES O EXTRANJERAS. LA ADQUISICION, TENENCIA, DISFRUTE Y ENAJENACION DE VALORES MOBILIARIOS, ACCIONES O

Domicilio: C/ CARLOS CANO 19 (AYAMONTE)

Capital Suscrito: 3006 EUROS

Capital desembolsado: 3006 EUROS

NOMBRAMIENTOS

ADMINISTRADOR UNICO: JOSE MENDOZA GORDILLO (Publicado como MENDOZA GORDILLO JOSE)

4. Depósitos de cuentas

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

Ejercicios presentados

Ejercicio	Tipo de cuentas anuales	Mes y año
2007	Individuales	Diciembre 2008
2006	Individuales	Octubre 2007
2005	Individuales	Agosto 2006

La Sociedad quedará en vigilancia con el servicio "Alertas Activas" de forma gratuita, las novedades le serán enviadas por e-mail.

Informe realizado el día 27/03/2015 con los datos publicados en BORME desde su primer día de publicación (02/01/1990).

La información referente a personas físicas únicamente hace referencia a su actividad empresarial o profesional y debe ser usada de modo exclusivo en el marco de la empresa a la que representan o prestan sus servicios.

El cliente está de acuerdo en que la información suministrada por axesor tiene carácter orientativo y podrá ser un elemento más a tener en cuenta en la adopción de sus decisiones empresariales, pero no podrá tomar las mismas exclusivamente en base a ella y, de hacerlo, libera a axesor de toda la responsabilidad por la falta de adecuación.

La información contenida en el presente Informe se suministra al cliente en base a una Licencia de Uso otorgada por axesor y regulada por unas Condiciones Generales de Contratación, publicadas en nuestra página web: <http://www.axesor.es/portal/publicaciones.asp> El presente Informe es para uso exclusivamente interno y personal, no comercial, del cliente, y no podrá ser reproducido, publicado o redistribuido, parcial ni totalmente, sin la expresa autorización de axesor. El cliente será el único responsable de las consecuencias que se pudieran derivar de tales acciones, así como de la salvaguardia de la Información suministrada.Los datos publicados en el presente Informe se corresponden con la excepción establecida en el artículo 2.3. del Real Decreto 1720/2007, no obstante, en caso de que los mismos sean inexactos o no estén actualizados, el afectado podrá ejercitar sus derechos de rectificación, y cancelación mediante el envío de una comunicación a AXESOR CONOCER PARA DECIDIR S.A., con domicilio en Parque Empresarial San Isidro, c/ Graham Bell s/n Edif. Axesor, 18100 Armilla (Granada), o a través del correo electrónico bucondominio@axesor.es, acreditando debidamente su identidad mediante copia de su Documento Nacional de Identidad y justificación sobre la rectificación que considere necesaria.Denos su opinión sobre este producto: informacionmercader@axesor.es

© 2015 AXESOR CONOCER PARA DECIDIR S.A. N.I.F. A18.413.302. Todos los derechos reservados.

1.5 NEGOCIOS JURÍDICOS

De la documentación a la que ha tenido acceso esta administración concursal así como de la adjuntada por la concursada en su solicitud de concurso, no se desprende la existencia de negocios jurídicos vigentes en los que la concursada sea parte.

1.6 PROCEDIMIENTOS JUDICIALES Y OTROS

Según la información a la que ha tenido acceso esta administración concursal, no consta ningún procedimiento judicial en el que la concursada sea parte.

No obstante, de las notas simples de las fincas cuya titularidad ostenta la concursada, se desprenden los siguientes **procedimientos administrativos** frente a la concursada:

- **Expediente nº 2010042150** por importe de 77.934 € a favor del Ayuntamiento de San Bartolomé de la Torre.
Como consecuencia del citado expediente, se ha anotado un embargo en letra “A” a favor del Ayto. de San Bartolomé de la Torre por el importe indicado sobre las fincas nº 3569 y 3567 del Registro de la Propiedad nº 1 de Huelva.
- **Expediente MC 12097** por importe de 76.418,96 € a favor del Estado.
Como consecuencia del citado expediente, se ha anotado un embargo en letra “B” a favor del Estado por el importe indicado

sobre las fincas nº 3569 y 3567 del Registro de la Propiedad nº 1 de Huelva.

- **Expediente MC 12098** por importe de 144.537,32 € a favor del Estado.

Como consecuencia del citado expediente, se ha anotado un embargo en letra “C” a favor del Estado por el importe indicado sobre las fincas nº 3569 y 3567 del Registro de la Propiedad nº 1 de Huelva.

- **Expediente nº 21132307100K** por importe de 71.763,84 € a favor del Estado.

Como consecuencia del citado expediente, se ha anotado un embargo en letra “G” a favor del Estado por el importe indicado sobre las fincas nº 3569 y 3567 del Registro de la Propiedad nº 1 de Huelva.

Se ha procedido a presentar por quien suscribe en los expedientes anteriormente referenciados escrito comunicando la declaración de concurso a los efectos oportunos.

2.- HISTORIA ECONÓMICA DEL CONCURSADO

2.1.- INTRODUCCION

Análisis del Sector. Evolución reciente de la economía española

La economía mundial vive desde 2007 una etapa de acusada inestabilidad. La sucesión de distintas perturbaciones, la retroalimentación de los efectos que se han ido generando entre el sector financiero y el sector real, el rápido deterioro de la situación fiscal en numerosos países, el lento crecimiento económico generalizado, las dificultades que muchos de ellos están mostrando para volver a crear empleo y los efectos de la crisis de deuda soberana en la zona del euro son factores que, sin duda, están provocando que el ritmo de la salida de la recesión esté siendo más lento que lo previsto inicialmente y que siga rodeado de una elevada incertidumbre, especialmente en Europa.

La economía española se ha visto muy afectada por los desarrollos anteriores, pues los desequilibrios que había acumulado en la fase de auge la hacían particularmente vulnerable a cambios en las condiciones macroeconómicas y financieras o en las propias expectativas sobre la continuidad de ese ciclo expansivo.

España entró en recesión en el segundo trimestre de 2008, con lo que la crisis económica cumple ya más de siete años y continúa su curso. A medida que el tiempo pasa se expande su capacidad de deterioro y con ello el grado de pesimismo y angustia de los ciudadanos que la padecen de forma directa, a través del desempleo, o indirecta, mediante el deterioro de rentas que

experimenta su entorno familiar o social. No obstante, los últimos indicadores parecen indicar una cierta estabilización, incluso una leve mejoría de los niveles macroeconómicos.

El último Boletín Económico de octubre de 2014 del Banco de España afirma que la evolución económica y financiera de los últimos meses confirma el escenario de paulatina recuperación que anticipó el informe trimestral de julio, con un crecimiento estimado del PIB del 1,3% y del 2% en 2014 y 2015, respectivamente. No obstante, los riesgos de desviación a la baja en torno a este escenario central se han acentuado en los últimos meses, debido al empeoramiento de las perspectivas de la economía internacional, en particular de la zona del euro.

La tasa de inflación, medida por el ritmo de variación interanual del IPC, registró un valor ligeramente negativo en el promedio del tercer trimestre (-0,3%). Asimismo, el abaratamiento del crudo en los mercados internacionales contribuyó a moderar los precios finales de la energía. Con todo, la inflación subyacente mantuvo un incremento nulo a lo largo del tercer trimestre, lo que indica un cambio más profundo en la dinámica de la inflación en España.

Las condiciones financieras continuaron mejorando a lo largo del tercer trimestre. Así, se produjeron nuevos descensos en las rentabilidades de la deuda pública española y en los diferenciales frente al bono alemán. Las primas de riesgo de los valores de renta fija privados se mantuvieron en niveles moderados, los tipos de interés del mercado interbancario se redujeron en todos los plazos y el coste de la financiación de las entidades de crédito disminuyó. El descenso de los tipos de interés se trasladó al coste de los nuevos créditos concedidos a empresas y familias en casi todos los

segmentos, si bien permanecen en niveles relativamente elevados para el tono de la política monetaria.

A pesar de la mejora de los condicionantes financieros y del mantenimiento de niveles altos de confianza, el ritmo de avance del gasto del sector privado no financiero se redujo levemente en el tercer trimestre. Se estima un aumento del consumo de los hogares algo inferior al observado el trimestre precedente dentro de una trayectoria favorable. Este comportamiento se apoyaría en la creación de empleo y en la fortaleza que aún mantiene el gasto de algunos componentes de consumo duradero, aunque el empleo moderó levemente su ritmo de avance después del verano.

La inversión productiva habría mostrado una desaceleración en el tercer trimestre, como consecuencia de la ralentización de la inversión en bienes de equipo.

La contracción del crédito al sector de hogares hasta agosto fue de magnitud similar a la del trimestre precedente, contribuyendo a un nuevo descenso de su ratio de endeudamiento sobre la renta disponible.

La evolución más reciente de los intercambios de bienes y servicios con el exterior confirma la progresiva disminución de la contribución de la demanda exterior neta al PIB.

Evolución del sector de Promociones inmobiliarias.

Debido a que la actividad principal manifestada por la concursada es la **venta y/o alquiler de edificaciones construidas por la sociedad**, podemos establecer que la misma se encuentra dentro del sector económico de

"**Construcción de edificios**" (División 41 de la CNAE-2009), y, más concretamente, incluido en el siguiente subsector "**Promoción inmobiliaria**" (Clase 411, CNAE-2009).

La crisis financiera internacional, originada por los créditos subprime tras la quiebra de Lehman Brothers en 2007, y la particular burbuja inmobiliaria incubada durante años anteriores en España, ha provocado una severa corrección en el mercado inmobiliario español. En el gráfico siguiente se puede observar la evolución en la construcción de viviendas desde 2000 hasta junio de 2013, último periodo con datos en el Instituto Nacional de Estadística (INE):

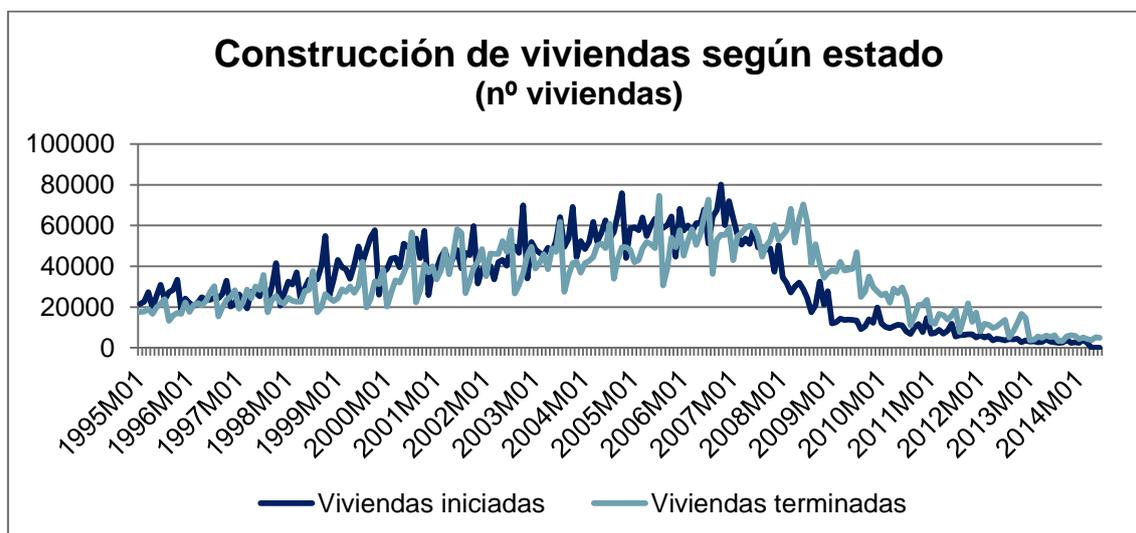


Gráfico 4.- Evolución de la construcción de viviendas según su calificación

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

Según se desprende de los datos expuestos:

- Las viviendas iniciadas pasaron de un máximo de 80.108 unidades en octubre de 2006 a un valor mínimo de 2.226 unidades en

marzo de 2014 (fecha con los últimos valores en el INE), una caída del 97,22% para dicho periodo.

- En el caso de las viviendas terminadas, éstas pasaron de un máximo de 74.672 unidades en julio de 2005 a un valor mínimo de 3.417 unidades en septiembre de 2013, lo cual refleja una caída del 95,42%.
- Se observa que el descenso más acusado de viviendas iniciadas se produce en el periodo 2007-2009 de casi 70.000 unidades, año a partir del cual continúa el descenso pero de manera menos acusada.
- De igual forma se observa en la obra terminada que el descenso más acusado se produce en el periodo 2008-2010 con una disminución de muy similar cuantitativamente a la sufrida por la obra terminada.

Según las cifras más recientes emitidas por el informe del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España referentes al tercer trimestre del ejercicio 2014, los precios de la vivienda mantienen un comportamiento relativamente estable tras un largo periodo de descensos. El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR) presenta una variación prácticamente nula durante el último trimestre, aunque dentro de un cierto tono favorable. En todo caso son cifras que pueden dar lugar a calificar el escenario del precio de la vivienda como estable. Aun así, el descenso acumulado desde los niveles máximos (2007) es del -32,40%.

Las compraventas de vivienda registradas también muestran una evolución favorable, alcanzando en el tercer trimestre las 79.561, con un incremento del 1,40% con respecto al segundo trimestre, distanciándose progresivamente del mínimo histórico (72.560), alcanzado en el cuarto trimestre

de 2013. Las compraventas del tercer trimestre suponen el segundo mejor resultado de los seis últimos trimestres, únicamente superado por un excelente primer trimestre de 2014 con 83.022 compraventas.

Este buen resultado es consecuencia exclusivamente del comportamiento de la vivienda usada, prácticamente duplicando a las compraventas de vivienda nueva. Este número de compraventas usadas suponen un aumento intertrimestral del 8,92%, frente al descenso del -10,36% en vivienda nueva.

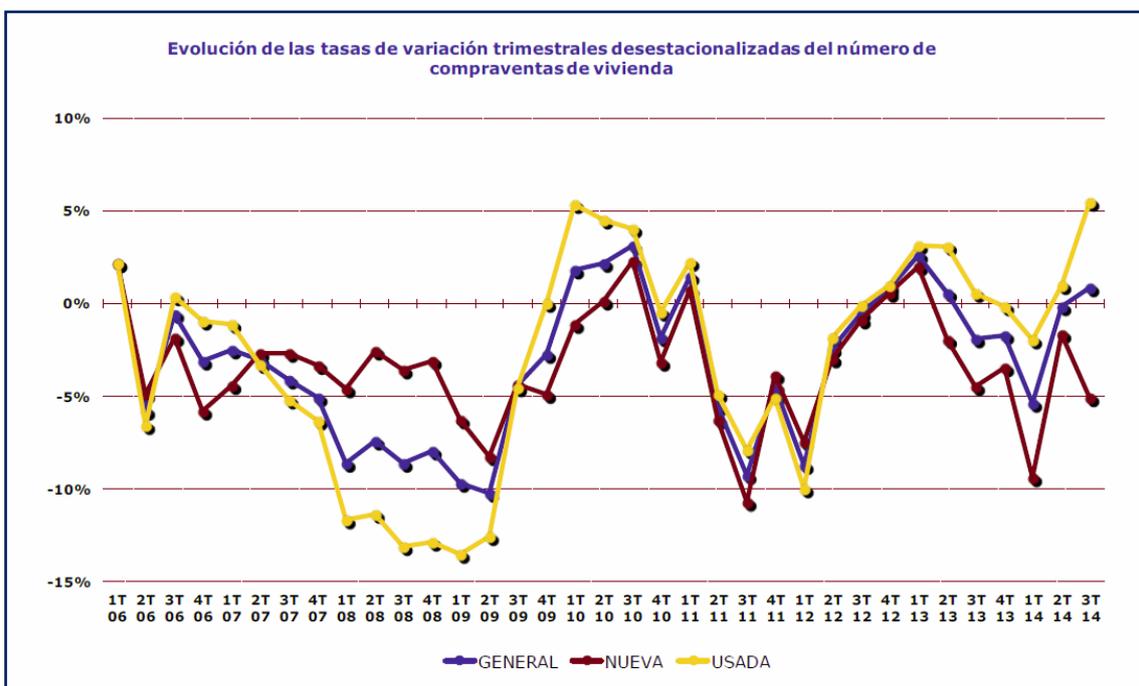


Gráfico 5.- Evolución de las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de viviendas.

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

La evolución de resultados trimestrales e interanuales parecen mostrar claramente la consolidación de un cambio de tendencia, dejando atrás el largo

periodo de constantes descensos del número de compraventas de vivienda, que alcanzaron sus mínimos a finales de 2013, dando paso a un año 2014 caracterizado por la progresiva recuperación de las compraventas de vivienda, todavía en cuantías no muy alejadas de los mínimos históricos, pero con una clara tendencia hacia la recuperación a través de los resultados obtenidos trimestre tras trimestre.

La vivienda usada se ha podido comprobar cómo se ha convertido en el principal baluarte de la recuperación, con una constante y, en determinados periodos, intensa recuperación, alcanzando tasas de crecimiento destacadas, siendo previsible una continuidad en este escenario, que irá acompañado de un constante descenso del número de compraventas de vivienda nueva.

En cuanto a la financiación de la vivienda, podemos observar la evolución seguida por las hipotecas urbanas registradas para el periodo 2003-2013:

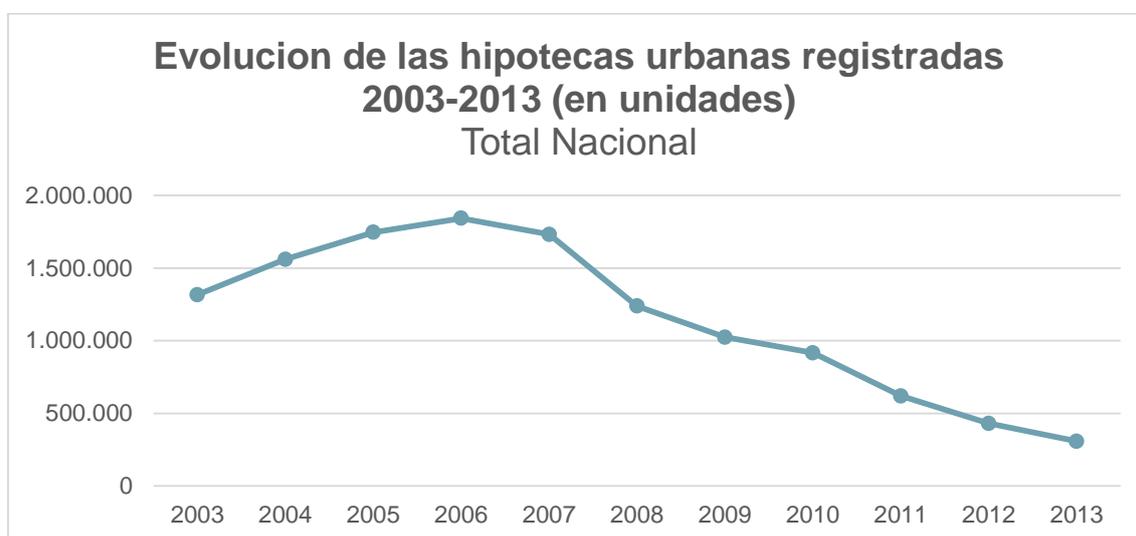


Gráfico 6.- Evolución de las hipotecas urbanas registradas. Periodo 2003-2013

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

Según los datos expuestos, se puede concluir que el número de hipotecas registradas mantuvo una tendencia creciente desde el ejercicio 2003 al 2006, año a partir del cual se inició una tendencia decreciente que no se recupera ni siquiera en el último año con datos (2013). Se observa que la caída más abrupta se produjo en el periodo 2008-2009.

Por último, el siguiente gráfico expone la evolución del precio de la vivienda nueva, por trimestre, desde el primer trimestre de 2007 hasta el segundo trimestre de 2014, según el IPV (Índice de Precios de Vivienda) en el que se aprecia una situación de ligero estancamiento en el último año.

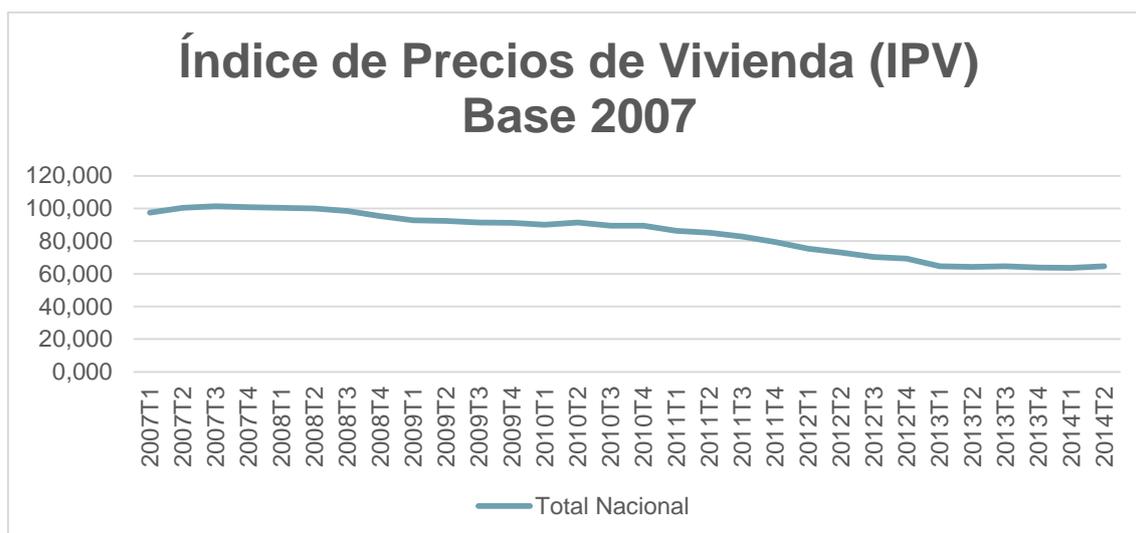


Gráfico 7.- Evolución del Índice de Precios de Vivienda. Base 2007. Periodo 2007-2014.

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

De la tabla anterior se observa que, el precio de la vivienda está tendiendo hacia su punto de equilibrio, continuando su ajuste, a un ritmo

descendente constante. Desde finales de 2012 se percibe una cierta desaceleración en la caída, con valores relativamente estables.

Durante los próximos trimestres, tal y como se viene indicando, el peso relativo de compraventas de vivienda nueva seguirá descendiendo, pudiendo llegar a niveles por debajo del 20% a medio plazo. El cambio de tendencia en la estructura de resultados pasa necesariamente por la reactivación del mercado de vivienda nueva, pero esto cuesta bastante tiempo y en la actual situación económica es difícil que se produzca en el medio plazo. En consecuencia, el mercado inmobiliario español está abocado a ser un mercado inmobiliario fundamentalmente de vivienda usada, en el que en la mayoría de la geografía la única opción residencial será la vivienda usada.

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

Por tanto, el sector en el que se encuentra la concursada se encuentra en una fase de muy lenta recuperación, pendiente de consolidar, y cuya ubicación territorial no supone ninguna ventaja comparativa con respecto a iguales sociedades dedicadas a la misma actividad.

2.2.- ANALISIS ECONOMICO-FINANCIERO

En primer lugar, hemos de advertir que a junto a la solicitud no se aportó por la concursada las “Cuentas anuales y, en su caso, informes de gestión o informes de auditoría correspondientes a los tres últimos ejercicios”, según se estipula en el art. 6.3.1º de la Ley Concursal, aportándose en su lugar una serie de estados financieros anuales de los ejercicios 2010-2013.

Estos asientos financieros coinciden con lo registrado en las Cuentas Anuales depositadas en el Registro Mercantil, cuentas que esta administración ha tenido que solicitar al Registro toda vez que la concursada, a pesar de los requerimientos efectuados, no facilitaba a esta administración las cuentas anuales presentadas al Registro con el sello de entrada.

Igualmente aportaba la concursada un documento específico que refleja una comparativa de los Balances de Situación de los ejercicios 2010-2014, documento que no coincide con los datos reflejados en los estados financieros aportados por la concursada y las cuentas anuales.

Al advertir esta circunstancia, se ha solicitado documentación de tipo contable adicional a la concursada, habiendo recibido información que, en algunos casos, coincide con las Cuentas Anuales depositadas en el Registro Mercantil, mientras que, en otros casos, la información no coincide con lo trasladado al Registro Mercantil.

A la fecha de elaboración del presente informe, y tras requerimiento de quien suscribe, nos encontramos a la espera de que la concursada nos remita explicaciones sobre tales diferencias.

Así pues, a la vista de las discrepancias existente, esta administración, transcribe y analiza los datos reflejados en las cuentas anuales depositadas en el Registro Mercantil para los ejercicios 2010 a 2013, así como un balance facilitado por la concursada relativo al ejercicio 2014.

Teniendo en cuenta lo anterior, 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	2.014
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					
6 Gastos de personal					
7 Otros gastos de explotación	-95.926,06	-267,09			
8 Amortización del inmovilizado					
9 Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras					
10 Excesos de provisiones					
11 Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado					
12 Otros resultados	-429,39		-148.552,25		
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12)	-96.355,45	-267,09	-148.552,25	0,00	0,00
13 Ingresos financieros	2,73	0,00	0,00	0,00	0,00
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero					
b) Otros ingresos financieros	2,73				
14 Gastos financieros	-28,43	-52,33	-5.620,90		
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	0,00
a) Incorporación al activo de gastos financieros					
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores					
c) Resto de ingresos y gastos					
B) RESULTADO FINANCIERO (13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)	-25,70	-52,33	-5.620,90	0,00	0,00
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	-96.381,15	-319,42	-154.173,15	0,00	0,00
19 Impuestos sobre beneficios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	-96.381,15	-319,42	-154.173,15	0,00	0,00

Tabla 1.- Cuentas de Pérdidas y Ganancias. Periodo 2010-2014.

La magnitud básica que mide la actividad de la sociedad es la **Cifra de negocios** y podemos apreciar a simple vista la total inexistencia de la misma durante todos los ejercicios de la serie analizada, reflejando una nula actividad ordinaria manifiesta de la mercantil mantenida a lo largo del tiempo, que con toda probabilidad podría dificultar la generación de ingresos con flujos de cobro futuros. Estos datos reflejan una total inactividad del negocio operativo. No obstante, el levantamiento de cargas que pesan sobre sus activos podría reactivar la actividad de la sociedad.

Una de las partidas de gasto más importante como son los **Aprovisionamientos** presenta al mismo tiempo un comportamiento parejo al observado por los niveles anuales registrados por el volumen de negocio de la concursada, arrojando cifras nulas durante todos los ejercicios, lo cual apoya la absoluta falta de actividad de la sociedad.

Asimismo, la partida de **Gastos de Personal** merece idéntico comentario a la partida anterior, lo cual nos sigue poniendo de manifiesto la inactividad existente en el periodo analizado.

Sin embargo, a diferencia del análisis de las partidas de gastos anteriores, podemos manifestar que la correspondiente a **Otros gastos de explotación**, sí presenta valores en los dos primeros ejercicios de la serie analizada, 2010 y 2011, aunque entre ambos periodos se observa una disminución drástica de un 99,72%, pasando de unos aproximados 96.000 € a unos escasos 267€, debido fundamentalmente a la liquidación de los tributos municipales de urbanización de solares, de lo que parece deducirse que 2010 fue el último ejercicio con gastos relevantes devengados.



Gráfico 8.- Evolución de otros gastos de explotación. Periodo 2010-2014.

Con respecto a la partida de **Otros resultados** se advierte en el ejercicio 2012 un valor negativo de -148.552,25 € debido fundamentalmente a los importes resultantes de las sanciones por Actas de Inspección realizadas a la concursada por la Agencia Tributaria.

En cuanto a la partida de gastos financieros la podemos analizar dentro de la evolución del **Resultado financiero**, pues los ingresos financieros son nulos durante toda la serie. De todos modos, los comentarios resultan escasamente relevantes durante los dos primeros ejercicios, pues dichos ejercicios arrojan cifras poco significativas, aunque se incrementan al año siguiente de forma muy pronunciada y pasarán desde unos escasos 52€, a superar los 5.260€, cifra que, aunque sea la más importante cuantitativamente de todos los ejercicios, y asimismo relevante proporcionalmente, la incidencia en la causa de insolvencia de la sociedad no es excesivamente importante, principalmente a causa de la inactividad puesta de manifiesta en el resto de análisis de las diferentes partidas. De todos, al final de la serie, en los ejercicios

2013 y 2014, estos valores se tornan nulos de nuevo, apoyando el argumento de la inactividad societaria.

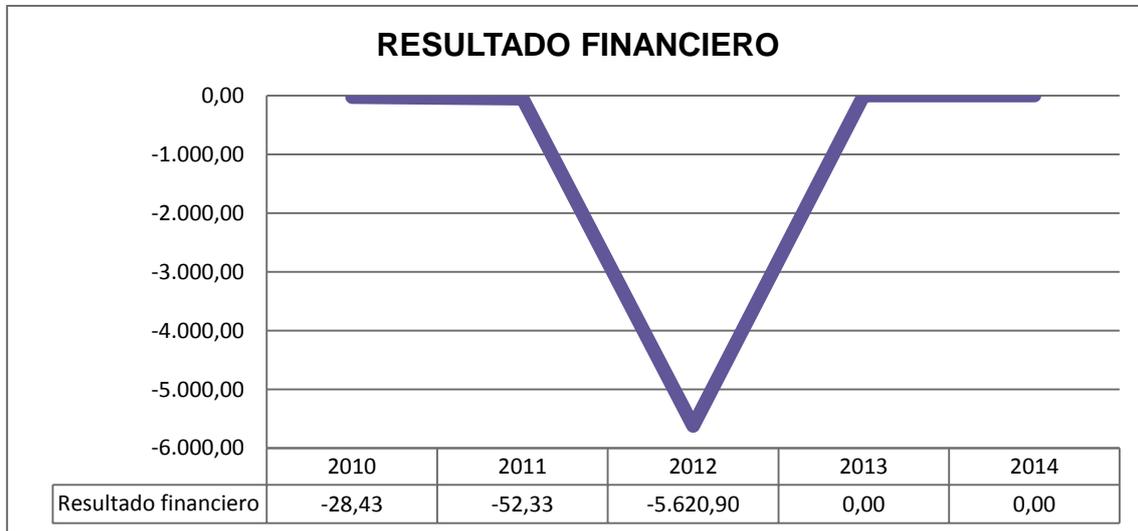


Gráfico 9.- Evolución del resultado financiero. Periodo 2010-2014.

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.

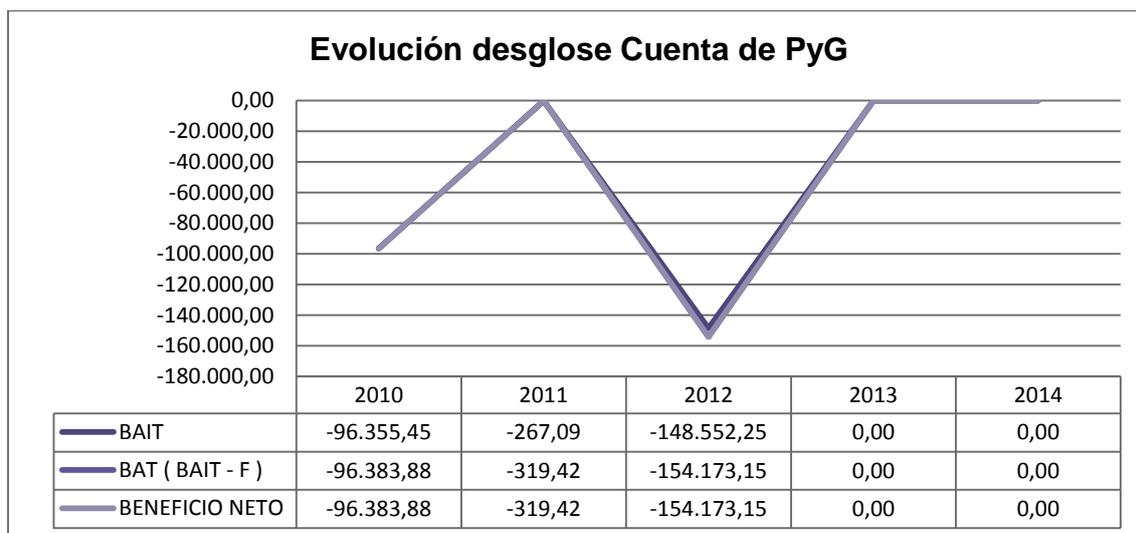


Gráfico 10.- Evolución del desglose de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Periodo 2010-2014.

En dicho gráfico se puede verificar lo expuesto sobre los datos de resultados de los diferentes ejercicios, los denominados "bottom line". Los **BAIT** de los tres primeros ejercicios son negativos y en los ejercicios 2010 y 2012 en unas cifras realmente influyentes; en el ejercicio 2012 se aproxima a unas pérdidas de 149.000€. En dichos ejercicios los **BAT** son incluso menores que los BAIT, puesto que éstos últimos recogen los gastos financieros, que aunque no resultan muy significativos, como es manifestado en comentarios anteriores, marcan la cuantía del salto entre ambas líneas. Por último, el **Beneficio Neto** no tiene diferencia alguna sobre el BAIT por el inexistente importe del Impuesto sobre Sociedades devengado. Aprovechamos la ocasión para comentar que la sociedad no ha estimado contabilizar el crédito a favor de la compañía por la futura compensación fiscal de las bases imponibles negativas en la normativa del Impuesto sobre Sociedades en los restantes ejercicios, ya que la fiscalidad de dicho Impuesto permite compensar pérdidas con beneficios en un plazo máximo de 15 años, lo cual habría mejorado esas cifras de Resultado del Ejercicio, aunque las expectativas reales de devolución de impuestos es muy remota.

Los **Resultados de Explotación** de los tres primeros ejercicios son negativos, presentando unas pérdidas realmente importantes tanto en 2010 como en 2012.

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

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	2.014
A) ACTIVO NO CORRIENTE	1.230.142,76	1.230.142,76	1.230.142,76	1.230.142,76	1.230.142,76
I Inmovilizado intangible					
II Inmovilizado material	1.054.337,30	1.054.337,30	1.054.337,30	1.054.337,30	1.054.337,30
III Inversiones inmobiliarias					
IV Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00
V Inversiones financieras a largo plazo					
VI Activos por impuesto diferido	171.305,46	171.305,46	171.305,46	171.305,46	171.305,46
VII Deudores comerciales no corrientes					
B) ACTIVO CORRIENTE	841,54	522,12	522,12	522,12	522,12
I Existencias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	71,11	71,11	71,11	71,11	71,11
III Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo					
IV Inversiones financieras a corto plazo					
V Periodificaciones a corto plazo					
VI Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	770,43	451,01	451,01	451,01	451,01
TOTAL ACTIVO (A + B)	1.230.984,30	1.230.664,88	1.230.664,88	1.230.664,88	1.230.664,88
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014
A) PATRIMONIO NETO	1.037.300,51	1.036.981,09	840.017,61	840.017,61	840.017,61
A-1) Fondos propios	1.037.300,51	1.036.981,09	840.017,61	840.017,61	840.017,61
I Capital	63.006,00	63.006,00	63.006,00	63.006,00	63.006,00
II Prima de emisión					
III Reservas	13.601,60	13.601,60	-29.188,73	-29.188,73	-29.188,73
IV (Acciones y participaciones en patrimonio propias)					
V Resultados de ejercicios anteriores	1.057.074,06	960.692,91	960.373,49	806.200,34	806.200,34
VI Otras aportaciones de socios					
VII Resultado del ejercicio	-96.381,15	-319,42	-154.173,15		
VII (Dividendo a cuenta)					
A-2) Ajustes en patrimonio neto					
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos					
B) PASIVO NO CORRIENTE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I Provisiones a largo plazo					
II Deudas a largo plazo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo					
IV Pasivos por impuesto diferido					
V Periodificaciones a largo plazo					
VI Acreedores comerciales no corrientes					
VII Deuda con características especiales a largo plazo					
C) PASIVO CORRIENTE	193.683,79	193.683,79	390.647,27	390.647,27	390.647,27
I Provisiones a corto plazo					
II Deudas a corto plazo	307.098,45	307.098,45	307.098,45	307.098,45	307.098,45
III Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo					
IV Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-113.414,66	-113.414,66	83.548,82	83.548,82	83.548,82
V Periodificaciones a corto plazo					
VI Deuda con características especiales a corto plazo					
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	1.230.984,30	1.230.664,88	1.230.664,88	1.230.664,88	1.230.664,88

Tabla 2.- Balances de Situación. Periodo 2010-2014.

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

	2010	2011	2012	2013	2014
ACTIVO NO CORRIENTE	1.230.142,76	1.230.142,76	1.230.142,76	1.230.142,76	1.230.142,76
ACTIVO CORRIENTE	841,54	522,12	522,12	522,12	522,12
Existencias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Realizable	71,11	71,11	71,11	71,11	71,11
Disponible	770,43	451,01	451,01	451,01	451,01
TOTAL ACTIVO	1.230.984,30	1.230.664,88	1.230.664,88	1.230.664,88	1.230.664,88

Tabla 3.- Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2010-2014.

	2010	2011	2012	2013	2014
PATRIMONIO NETO	1.037.300,51	1.036.981,09	840.017,61	840.017,61	840.017,61
PASIVO NO CORRIENTE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PASIVO CORRIENTE	193.683,79	193.683,79	390.647,27	390.647,27	390.647,27
TOTAL PASIVO	1.230.984,30	1.230.664,88	1.230.664,88	1.230.664,88	1.230.664,88

Tabla 4.- Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2010-2014.

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.

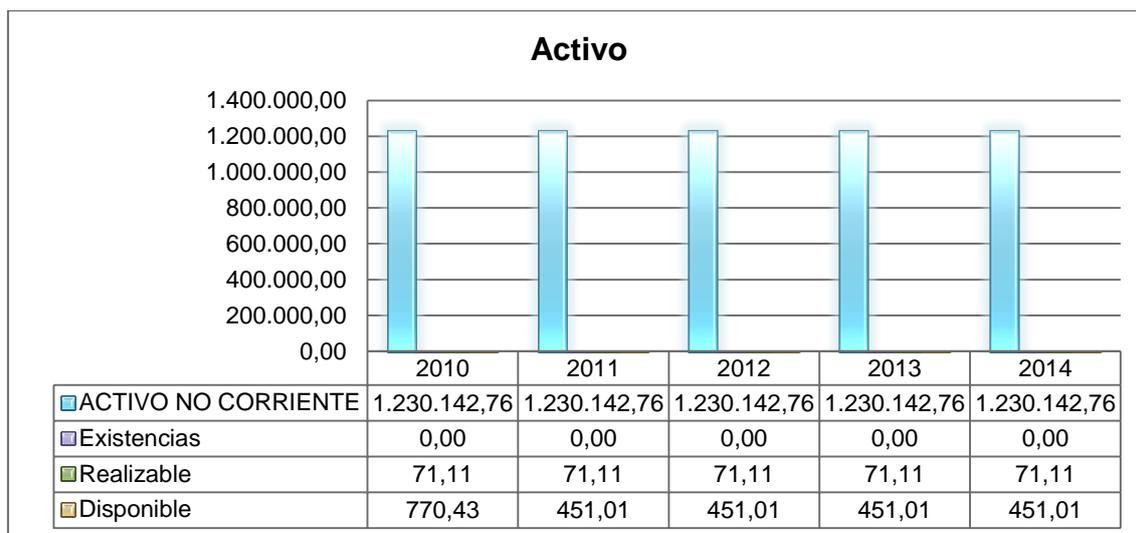


Gráfico 11.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2010-2014.

El **Activo No Corriente** (Activo Fijo), inmovilizado que garantiza la actividad a largo plazo, presenta un ritmo totalmente constante durante toda la serie, pues sus cifras se mantienen invariables y en una cuantía muy elevada. Tanto es así que las proporciones de participación en el Activo total son de un importante 99,93%, dejando al resto de partidas del activo con una representación prácticamente irrelevante sobre este. La explicación es que la mayoría de esta masa está compuesta de unos terrenos con un alto valor de adquisición, sobre los que ha girado su objeto social, los cuales no son amortizables. No obstante, también recoge dos vehículos que son perfectamente amortizables y no lo han sido en ninguno de los ejercicios del periodo de estudio, y se recogen unas amortizaciones acumuladas dotadas en ejercicios anteriores.

Dentro del Activo Corriente, encontramos que las **Existencias** se presentan nulas durante toda la serie, a causa de que la concursada ha decidido recoger los terrenos adquiridos para su promoción y construcción en el Inmovilizado Material, en vez de considerar su registro como stock en

Existencias, tal como aconsejaría el Plan General de Contabilidad específico para promotoras y constructoras.

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 invariable, con una cifra muy reducida, representando un irrelevante 0,006%, sobre el total de activo. Esto se debe a la fuerte importancia ya comentada del Activo Fijo, dejando sin valor alguno la relevancia de los derechos de cobro a favor de la mercantil. No obstante, tras un análisis minucioso de la composición del saldo de la documentación posteriormente facilitada por la concursada se advierte que existe una partida muy importante de Clientes de dudoso cobro por valor de 619.313,82 €, cuya cifra está totalmente provisionada como créditos deteriorados por el mismo importe, lo cual genera que el valor neto sea cero y, por tanto, su registro aparezca inadvertido. Se han solicitado explicaciones a la concursada, en primer lugar, sobre el origen, naturaleza y composición de dicho saldo y, en segundo lugar, las razones que motivaron el deterioro total de dichos créditos a su favor, pero, a la fecha de elaboración del informe, no hemos recibido respuesta al respecto.

La evolución del **Disponible** que es donde se encuentran recogidos los fondos líquidos para atender los compromisos de pago a corto plazo, presenta una evolución casi constante, pues en primer lugar experimenta un leve descenso en 2011, y permanece invariable hasta el final de la serie. Sin embargo, si entramos a analizar su proporción sobre el activo total, encontramos de nuevo una proporción irrelevante, pues se encuentra siempre dentro del intervalo del 0,04% y el 0,06%, lo cual indica el escaso nivel de liquidez par afrontar el cumplimiento de las obligaciones de pago a corto plazo.

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



Gráfico 12.- Evolución de la participación de las Masas Patrimoniales de Activo. Periodo 2010-2014.

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

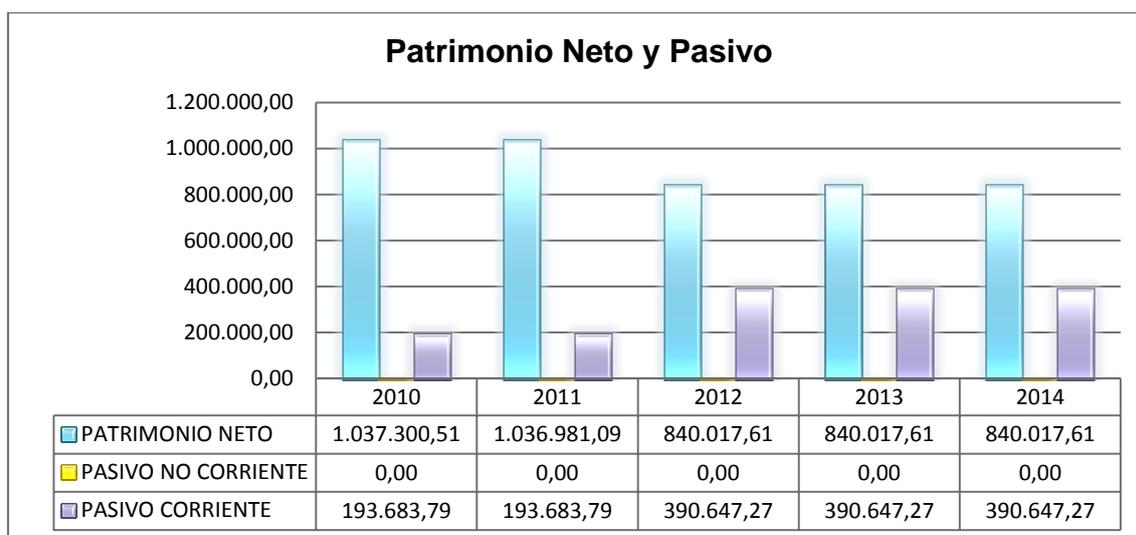


Gráfico 13.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2010-2014.

De dicho gráfico, se puede apreciar a simple vista, gran relevancia del **Patrimonio Neto**, sobre el resto de partidas, pues al pasivo corriente muestra valores mucho más reducidos y el pasivo no corriente es permanentemente nulo. De este modo, en cuanto al Patrimonio Neto podemos comprobar cómo presenta cifras positivas durante toda la serie, y en cuantías bastante elevadas, presentando un valor constante e invariable desde 2012 hasta 2014. Por tanto, los resultados negativos de los ejercicios analizados han erosionado los Fondos Propios de la sociedad, pero no hasta el límite de ponerlo en situación preocupante patrimonialmente hablando, fundamentalmente debido a que la concursada arrastraba beneficios importantes de ejercicios anteriores.

El **Pasivo No Corriente** (Pasivo Fijo) presenta sin embargo una evolución constante de cifras permanentemente nulas. Por tanto, la sociedad no registra ningún tipo de deuda de plazo superior al año.

Al respecto del **Pasivo Corriente** (Pasivo a Corto Plazo) se observa que tiene un comportamiento contrario al Patrimonio Neto, pues es en su mayoría

ascendente, a excepción del último ejercicio que se disminuye, a causa del incremento ya comentado del Patrimonio Neto en el citado periodo. Así se observa que existe un salto importante en 2012, dado que pasa de un importe de 193.683,79€ en 2011 a 390.647,27€ en 2012, debido a la puesta en positivo de la partida de Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, importe que se aprecia más adecuado en consonancia con la naturaleza de su saldo. Este incremento cuantitativo también está correlacionado en su proporción, pues pasa de un peso de un 15,74% a un 31,74€, casi duplicando su importancia relativa. Así pues, se pone de manifiesto el incremento e importancia de las deudas con un plazo de vencimiento menor al año e inmediatamente exigibles, una de las causas principales de la insolvencia de la concursada. La principal partida causante de tal situación es la deuda reconocida en 2012 por la derivación de un expediente de la Agencia Tributaria por importe de 196.963,48€ generados por unas actas de inspección, en base a la cual se ha realizado un embargo preventivo sobre las fincas propiedad de la sociedad que impiden la libre disposición de las mismas.

Lo expuesto se puede observar en el siguiente gráfico.



Gráfico 14.- Evolución de la participación de las Masas Patrimoniales de Pasivo. Periodo 2010-2014.

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.

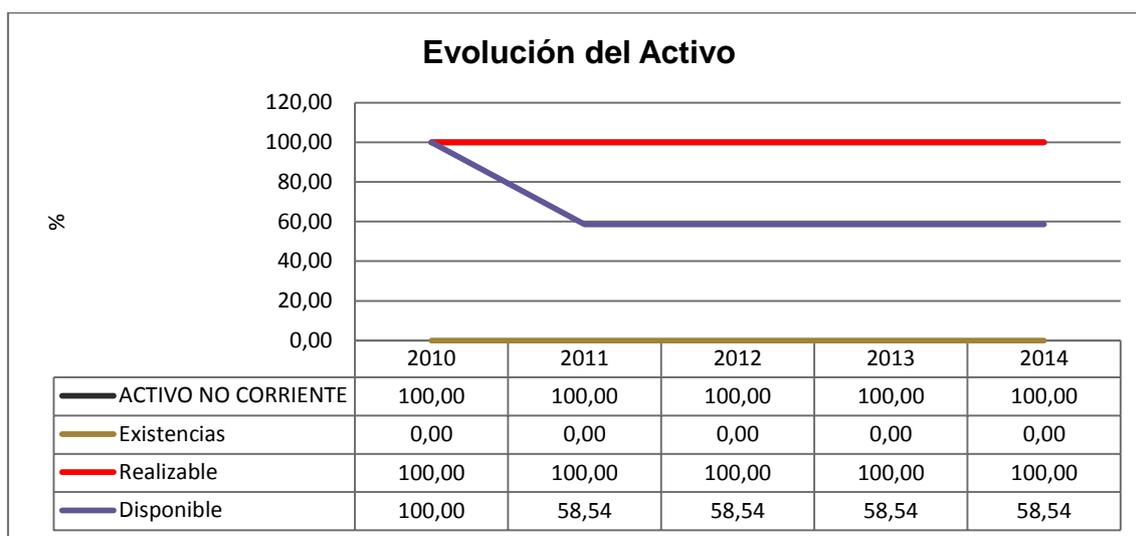


Gráfico 15.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Activo en base 2010. Periodo 2010-2014.

En el anterior gráfico se puede apreciar las variaciones anuales de las proporciones de las masas patrimoniales de Activo, cuyos comportamientos han sido descritos anteriormente. Asimismo, se puede percibir que todas las partidas presentan una evolución plana, excepto el Disponible que baja en 2011 y se mantiene constante hasta el final de la serie de estudio.

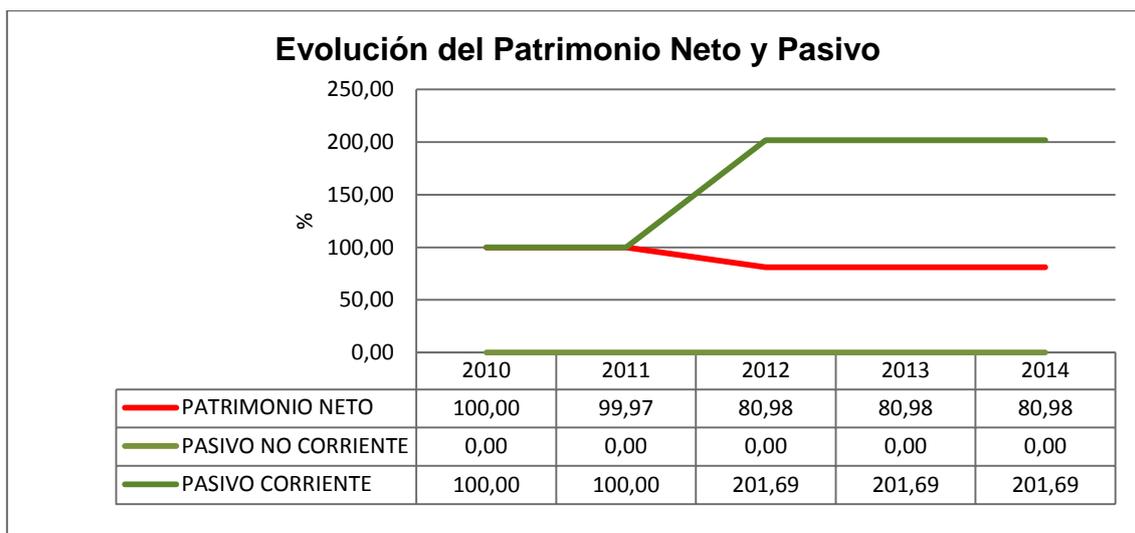


Gráfico 16.- Evolución de las Masas Patrimoniales de Pasivo en base 2010. Periodo 2010-2014.

De la misma forma podemos advertir la evolución en la participación de los niveles de las diferentes masas patrimoniales del Pasivo. El Pasivo Corriente y Patrimonio Neto presentan evoluciones contrarias, tal como se ha referido anteriormente, y la inexistencia del Pasivo No Corriente es evidente.

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

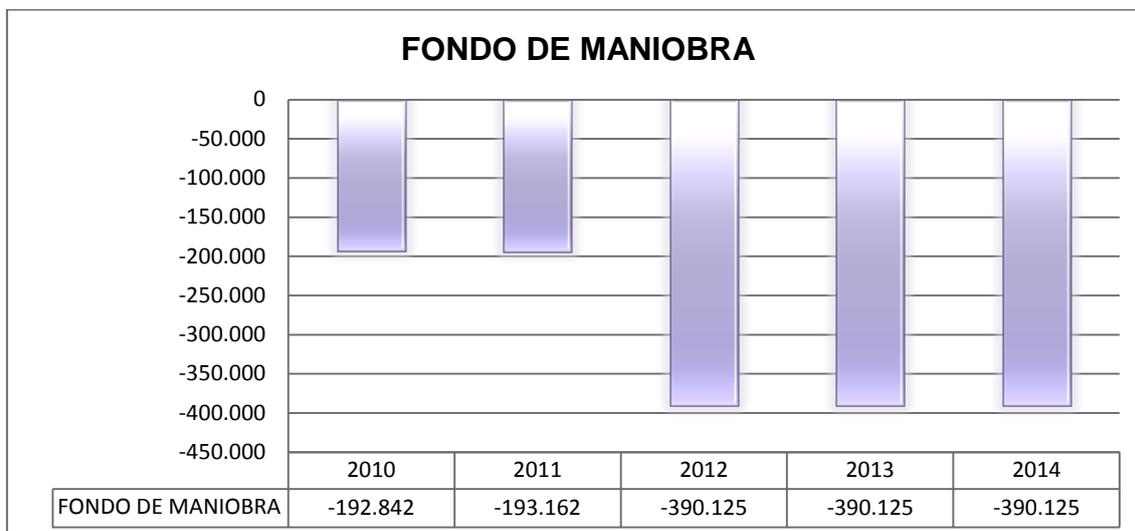


Gráfico 17.- Evolución del Fondo de Maniobra. Periodo 2010-2014.

En dicho cuadro se aprecia que las cifras del Fondo de Maniobra o Capital Circulante son negativas durante todos los ejercicios de estudio, lo cual refleja el deterioro paulatino del ciclo de producción de la empresa, que, desde el punto de vista patrimonial, evidencia la situación absolutamente inadecuada por el mantenimiento de las cifras negativas a lo largo de los ejercicios analizados, así como el desequilibrio en la forma de financiación del ciclo corto.

Todo lo expuesto, ha de ser tenido en cuenta teniendo presente que, dada la falta de actividad de la concursada, las magnitudes analizadas han sufrido escasas variaciones durante los tres ejercicios anteriores a la solicitud de concurso, siendo idénticas las cuentas anuales aportadas ejercicio tras ejercicio.

ANALISIS DE LOS RATIOS

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

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

RATIOS	2010	2011	2012	2013	2014
TESORERÍA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LIQUIDEZ (TEST ACIDO)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRUEBA DEFENSIVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTONOMÍA	0,84	0,84	0,68	0,68	0,68
ENDEUDAMIENTO	0,16	0,16	0,32	0,32	0,32
ESTABILIDAD	1,19	1,19	1,46	1,46	1,46
RATIO FONDO DE MANIOBRA	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00

Tabla 5.- Ratios Financieros. Periodo 2010-2014.

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 lejos de superar ese mínimo para afrontar las deudas inmediatamente exigibles, todas arrojan valores nulos, lo cual muestra una absoluta incapacidad de atender sus compromisos de pago a corto plazo.

El **ratio de Liquidez o Test ácido** refleja la capacidad para hacer frente a las obligaciones a corto basándose en la realización del activo circulante y su valor de referencia es 1,5. Podemos manifestar de nuevo el mantenimiento de resultados nulos, lo cual refleja la nula capacidad real de hacer líquido el circulante con el fin de pagar sus deudas a corto plazo.

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. Los resultados de este ratio abundan en lo expuesto anteriormente, evidenciando 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 encima de los límites orientativos, poniendo de manifiesto, en contra de los comentarios anteriores respecto a la liquidez, una buena posición en la composición de la financiación propia de las inversiones de Activo.

El **ratio de Endeudamiento** ha de ser menor de 0,6 para que nos indique que no existe una estructura financiera arriesgada. Ninguno de los valores se muestran superiores al valor de referencia, lo cual manifiesta una estructura financiera poco arriesgada desde el punto de vista de la financiación empresarial.

El **ratio de Estabilidad** es una cifra que nos indica el equilibrio de la estructura de financiación del Inmovilizado y debe tener valores inferiores a la unidad. Ninguno de los ejercicios se sitúa por debajo de este límite, lo cual refleja una estructura de financiación del Inmovilizado poco equilibrada.

El **Ratio Fondo de Maniobra** muestra la proporción del Fondo de Maniobra sobre el sobre el Pasivo Circulante. Estos valores muestran negativos, reflejando la ineficiencia en la utilización de los capitales propios y pasivos a largo, tal como vimos cuando analizamos la versión patrimonial del análisis cuantitativo del Fondo de Maniobra. Los valores se mantienen a lo

largo del tiempo, poniendo de manifiesto por tanto un deteriorado desequilibrio patrimonio-financiero en relación con el ciclo a corto plazo de la compañía.

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

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

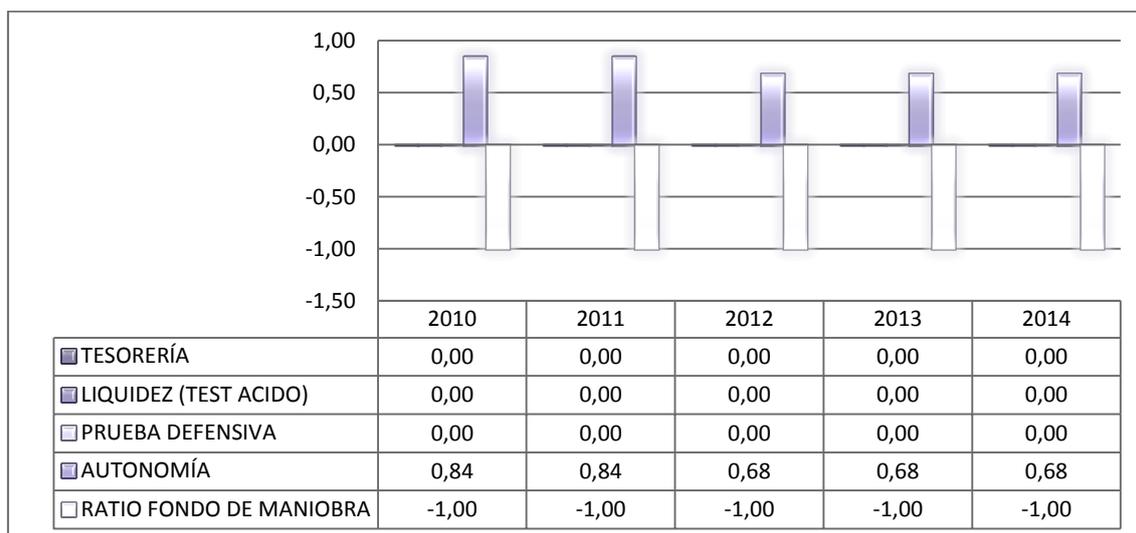


Gráfico 18.- Evolución de los Ratios Financieros de crecimiento positivo. Periodo 2010-2014.

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

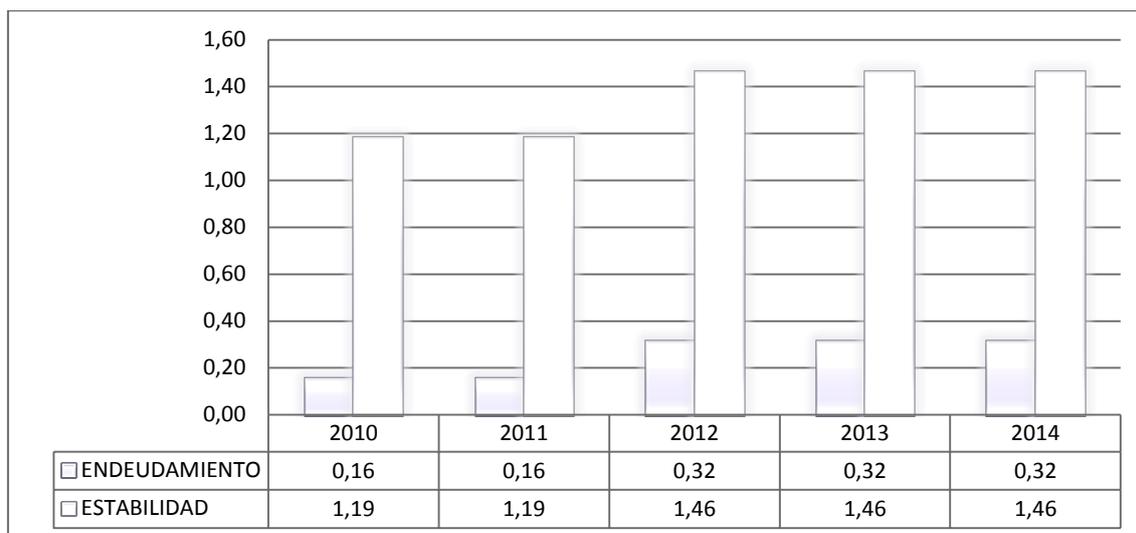


Gráfico 19.- Evolución de los Ratios Financieros de crecimiento negativo. Periodo 2010-2014.

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

RATIOS	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014
EXISTENCIAS EN DÍAS DE COMPRA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DÍAS DE PAGO A PROVEEDORES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DÍAS DE COBRO A CLIENTES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ROTACIÓN DE TESORERÍA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRODUCTIVIDAD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Tabla 6.- Ratios Operativos. Periodo 2010-2014.

El citado cuadro, muestra a simple vista la situación de paralización de la mercantil arrojando valores nulos en todos los casos, y reflejando de nuevo la total inactividad, apoyada en la manifestación de una tesorería insuficiente para cubrir los compromisos de pago, y la nula productividad de los gastos de personal.

Por tanto, todos esos valores nos muestran importantes déficits en la gestión operativa del modelo de negocio, cuya causa principal es la falta de actividad de la sociedad.

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

	2010	2011	2012	2013	2014
FINANCIERA	-7,83%	-0,03%	-12,98%	0,00%	0,00%
RECURSOS PROPIOS	-9,29%	-0,03%	-18,35%	0,00%	0,00%
GLOBAL	-7,83%	-0,03%	-12,53%	0,00%	0,00%
DEL CAPITAL	-152,97%	-0,51%	-244,70%	0,00%	0,00%

Tabla 7.- Ratios de Rentabilidad. Periodo 2010-2014.

La **Rentabilidad Financiera** nos indica la rentabilidad de todos los recursos empleados por la sociedad. Todos los datos de la serie presentan rentabilidades negativas o nulas, lo cual muestra las dificultades de mantener una actividad con rentabilidades negativas sostenidas.

La **Rentabilidad de los Recursos Propios** (en inglés, ROE o Return On Equity) muestra la rentabilidad de los recursos propios únicamente. Las magnitudes reflejadas muestran de nuevo la inviabilidad de la posible continuidad de las operaciones con el mantenimiento de las mismas condiciones.

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

La **Rentabilidad del Capital** manifiesta la rentabilidad del capital social suscrito por la mercantil. Idéntico comentario a lo expuesto en la ROE, aunque mucho más deteriorado, agravando aún más la delicada situación de la mercantil.

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

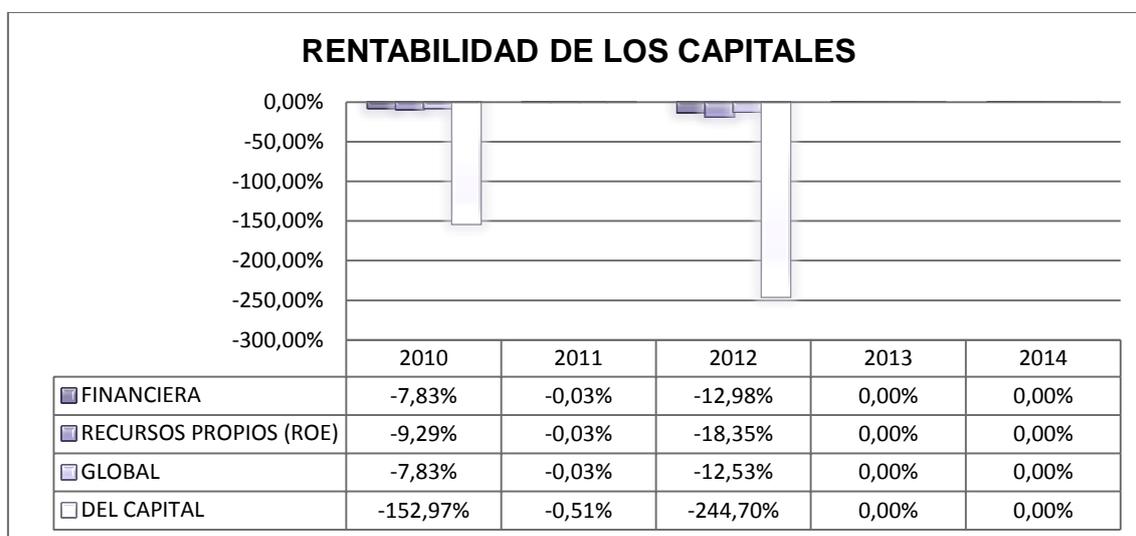


Gráfico 20.- Evolución de los ratios de Rentabilidad de los Capitales. Periodo 2010-2014.

2.3 PRINCIPALES CAUSAS DE LA SITUACION ACTUAL DE LA CONCURSADA

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

- Paralización del sector inmobiliario nacional y endurecimiento de las condiciones que las entidades financieras solicitan para la obtención del crédito por las condiciones impuestas por el mercado.
- Embargo preventivo de la Agencia Tributaria por derivación de créditos por un importe elevado que bloquea la libre disponibilidad de los suelos objeto de su actividad y la búsqueda de financiación necesaria para reanudar la actividad.
- Actuación de la Junta de Compensación, a la cual la concursada le abonó las cantidades correspondientes para que procedieran a urbanizar las fincas adquiridas para poder seguir con la promoción de las mismas, sin que finalmente se haya procedido a lo acordado con la Junta de Compensación.
- Dado que la promoción de las fincas adquiridas es la única actividad desarrollada por la concursada, y que esta no está pudiendo llevarse a cabo por los motivos expuestos, es cuanto menos lógico, dada la falta de actividad, que resulten nulas Cifra de negocios, gastos, etc.

2.4 CONCLUSIONES

La actividad principal de la mercantil consiste en la promoción y construcción de todo tipo de edificaciones, ya sea por cuenta propia o ajena, renta libre o de protección oficial; así como la creación, urbanización y parcelación de toda clase de parcelas, manzanas o zonas. Dicha actividad proporcionó a la concursada altos rendimientos, tras la firma de un contrato de prestación de servicios para la gestión de la promoción y construcción del Parque Dotacional La Cigüeña.

Con los fondos obtenidos y sin acudir a financiación ajena, la concursada adquirió dos parcelas urbanizables de carácter residencial con el fin de promover y construir viviendas. No obstante, a raíz de unas actas de inspección y la consecuente derivación de unos gastos no deducibles por parte de la Agencia Tributaria finaliza en la anotación de un embargo preventivo a favor del Estado por una cantidad inferior al valor de los terrenos, lo cual impide la disposición efectiva de las fincas, así como la obtención de la financiación necesaria para la ejecución de las obras pertinentes.

De este modo, la actividad a la que se ha dedicado la mercantil, durante los últimos tres años, anteriores a la declaración del concurso, se puede resumir en la gestión urbanística de la unidad de actuación a la que pertenecen sus activos invertidos, para así intentar generar las plusvalías correspondientes de suelo urbano consolidado, si bien esas actuaciones han resultado infructuosas pues la junta de compensación mantiene paralizada urbanización de las parcelas de la concursada para que pueda esta desarrollar el proyecto.

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

No obstante lo expuesto, los fondos propios de la sociedad, materializados en la partida de Patrimonio Neto son positivos en toda la serie de estudio 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	2013	2014
Lím Art. 104.1.e) LSRL: 50% C.S.	31.503,00 €	31.503,00 €	31.503,00 €	31.503,00 €	31.503,00 €
Patrimonio Neto	1.037.300,51 €	1.036.981,09 €	840.017,61 €	840.017,61 €	840.017,61 €
Causa de disolución	NO	NO	NO	NO	NO

Tabla 8.- Evolución de condiciones de causas de disolución. Periodo 2010-2014

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, CAPITAL LEPTIS, SL, presentaba la Memoria expresiva de la Historia Jurídico-Económica de la Sociedad y de las causas de la solicitud de declaración del concurso, en la que se recogía la evolución económica de la sociedad desde el ejercicio 2003, año de su constitución. Observamos según la solicitud de concurso, que el domicilio social es C/ CRUZ 3, LEPE (HUELVA), que coincide con el

domicilio que aparece en las Cuentas Anuales.

La actividad de la concursada, según ha podido comprobar esta administración concursal en visita efectuada a las instalaciones, desde su constitución, se ha limitado a la que se reseña en su memoria. Esta es la actividad de:

"a) Promoción y Construcción de todo tipo de edificaciones, ya sea por cuenta propia o ajena, de renta libre o de protección oficial.

b) Creación, urbanización y parcelación de toda clase de parcelas, manzanas o zonas."

La actividad a la que la concursada ha dedicado sus recursos ha sido a la gestión urbanística de la unidad de actuación a la que pertenecen sus activos, para con ello obtener generar las plusvalías pertinentes de suelo urbano consolidado.

2.6.- AUDITORIA DE CUENTAS

La sociedad no ha sometido a auditoría externa las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2010, 2011 2012, ni 2013.

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

Nuestro vigente Código de Comercio establece, a partir del artículo 25 que encabeza el Título III, y hasta el artículo 29 y agrupándolos en tres Secciones, los requisitos a que deben ajustarse los registros contables de los

comerciantes, regulando en la Sección 1ª todo lo relativo a los Libros Oficiales de Contabilidad y su llevanza; en la Sección 2ª las cuentas anuales y en la Sección 3ª la presentación de las cuentas de los grupos de sociedades.

Aplicación de los principios contables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La concursada utilizaba para la llevanza de su contabilidad un sistema mecanizado por ordenador de nombre comercial A3. 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, 2012, 2013 y 2014, no recibiendo ninguna información del ejercicio 2015 aduciendo que la sociedad se encuentra inactiva, a pesar de que no se nos ha remitido documentación que avale tal circunstancia (por ejemplo, modelo 036 de Cese de actividad). Asimismo, el que suscribe ha solicitado copia de las Cuentas Anuales del periodo 2010-2014 al Registro Mercantil, puesto que no le consta que la sociedad haya aportado en la solicitud de concurso las “Cuentas anuales y, en su caso, informes de gestión o informes de auditoría correspondientes a los tres últimos ejercicios”, según se estipula en el art. 6.3.1º de la Ley Concursal, como ya hemos expuesto anteriormente.

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

Libro de Diario

La solicitante ha entregado los Libros de Diario correspondientes a los ejercicios 2010, 2011, 2012, 2013 y 2014, no recibiendo ninguna información del ejercicio 2015.

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

Ejercicio 2013:	Fecha de legalización:	no consta
Ejercicio 2012:	Fecha de legalización:	no consta
Ejercicio 2011:	Fecha de legalización:	no consta
Ejercicio 2010:	Fecha de legalización:	no consta
Ejercicio 2009:	Fecha de legalización:	30/04/2010
Ejercicio 2008:	Fecha de legalización:	no consta
Ejercicio 2007:	Fecha de legalización:	11/06/2008
Ejercicio 2006:	Fecha de legalización:	30/04/2007
Ejercicio 2005:	Fecha de legalización:	no consta
Ejercicio 2004:	Fecha de legalización:	29/04/2005
Ejercicio VARIABLE	Fecha de legalización:	31/07/2007

La concursada ha legalizado en el plazo legal establecido por la legislación mercantil los Libros de Diario de los ejercicios 2004, 2006 y 2009; el resto de los ejercicios consta presentado fuera del periodo legal o no consta como legalizado.

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

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

- En el Activo No Corriente existen dos vehículos que no están totalmente amortizados sobre los cuales no se ha realizado la dotación razonable correspondiente desde, al menos, el ejercicio 2010.
- Las Existencias son nulas durante toda la serie, a causa de que la concursada ha decidido recoger los terrenos adquiridos para su promoción y construcción en el Inmovilizado Material, en vez de considerar su registro como stock en Existencias, tal como aconsejaría el Plan General de Contabilidad específico para promotoras y constructoras.
- Existe una partida muy importante de Clientes de dudoso cobro por valor de 619.313,82€, cuya cifra está totalmente provisionada como créditos deteriorados por el mismo importe, lo cual genera que el valor neto sea cero y, por tanto, su registro aparezca inadvertido. Se ha solicitado explicaciones a la concursada, en primer lugar, explicaciones sobre el origen, naturaleza y composición de dicho saldo y, en segundo lugar, las razones que motivaron el deterioro total de dichos créditos a favor de la concursada, pero, a la fecha de elaboración del informe, no hemos recibido respuesta al respecto

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

IVA obligatorios, con el fin de realizar oportunas comprobaciones, que esta Administración Concursal considera necesarias.

Libro de Inventarios y Cuentas Anuales

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

No podemos emitir opinión si la suspensa, cumple pues, lo que al efecto establece el art. 28.1 del Código de Comercio "... Al menos trimestralmente se transcribirán con sumas y saldo y los balances de comprobación...", al recibir los balances de sumas y saldos por operaciones acumuladas anuales 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

CAPITAL LEPTIS, SL 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, 2012, 2013 y 2014.

PYME: Requisitos		Ejercicios					Cumplimiento				
	Límite	2010	2011	2012	2013	2014	2010	2011	2012	2013	2014
Activo	2.850.000 €	1.230.984,30 €	1.230.664,88 €	1.230.664,88 €	1.230.664,88 €	1.230.664,88 €	NO	NO	NO	NO	NO
Cifra Negocio Anual	5.700.000 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	NO	NO	NO	NO	NO
Trabajadores	50	0	0	0	0	0	NO	NO	NO	NO	NO

Tabla 9.- Condiciones para presentación del modelo de CCAA para PYMES. Periodo 2010-2014.

A.-CUENTAS ANUALES Y MEMORIA.

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

Las cuentas anuales de los tres últimos ejercicios, aunque no presentadas con la demanda, cumplen a primera vista, con los principios contables en cuanto a que la información que en ellas se contienen es relevante, comprensible, fiable, comparable y oportuna, y que para ello se han tenido en cuenta las normas de valoración establecidas en el Plan General de Contabilidad, el Código de Comercio, así como las normas de desarrollo que, en materia contable ha establecido el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

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

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

Ejercicio 2013	:	Fecha de depósito	:	25/11/2014	Fecha de cierre	:	31/12/2013
Ejercicio 2012	:	Fecha de depósito	:	06/05/2014	Fecha de cierre	:	31/12/2012
Ejercicio 2011	:	Fecha de depósito	:	06/05/2014	Fecha de cierre	:	31/12/2011

De conformidad con lo dispuesto en el art. 329 del Reglamento del Registro Mercantil, la concursada no ha depositado en el Registro las cuentas anuales correspondientes a los tres ejercicios anteriores dentro del plazo legal establecido.

B.- INFORME DE AUDITORIA / INFORME DE GESTION

Esta administración ha de dejar expuesto que la concursada no tiene obligación legal de someter su contabilidad a 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, con las limitaciones al alcance mencionadas con anterioridad.

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 CAPITAL LEPTIS, SL 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 no ha solicitado la apertura de la fase liquidación con su solicitud de concurso al amparo del art. 142.1. de la Ley Concursal.

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

La concursada ha presentado las cuentas anuales del ejercicio 2.013, aunque fuera del plazo legalmente establecido.

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

Tras ser designado por Auto de fecha 16 de diciembre de 2.014 administradora concursal de la entidad CAPITAL LEPTIS, 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 CAPITAL LEPTIS, S.L., a los efectos de comunicarles la declaración del concurso y el deber que tienen de comunicar sus créditos en la forma establecida en el art. 85 LC.

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

Las comunicaciones a los acreedores se han llevado a cabo preferentemente mediante correo electrónico, 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 con la concursada, muestra de ello es la reunión celebrada con la concursada en fecha 08 de enero de 2.015, 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.- Esta administración ha atendido todos y cada uno de los requerimientos efectuados por el Juzgado. En concreto, se remitió en el plazo de 15 días desde la aceptación del cargo al Juzgado que conoce del concurso Inventario de bienes y derechos de la concursada, dando así cumplimiento a lo estipulado en la legislación vigente.

4.- Se ha procedido a la apertura de una cuenta corriente a nombre de la concursada en la entidad BANKINTER.

5.- Como adelantamos en la introducción de este informe, hemos de exponer que dado que no se había publicado en el BOE el auto declarando el concurso a la fecha de un mes a contar desde la aceptación al cargo de esta administración concursal, se tuvo que solicitar prórroga para la presentación del presente informe en aras de incluir la totalidad de los créditos comunicados por los acreedores según lo establecido en el artículo 85 LC.

6.- Para terminar, y a la vista de la situación en la que se encuentra la concursada, una vez presentado el presente informe, se va a solicitar a la mayor brevedad la apertura de la fase de liquidación.

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 el art. 82 LC, esta administración concursal ha elaborado un inventario de los bienes y derechos del deudor, en el que se relacionan y valoran todos y cada uno de los bienes y derechos que conforman la masa activa a la fecha de cierre, esto es, el día anterior a la emisión del informe, teniendo en cuenta lo siguiente:

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

- b) Que el avalúo de los mismos se realizará con arreglo al su valor de mercado, teniendo en cuenta los derechos, gravámenes o cargas de naturaleza perpetua, temporal o redimible que directamente les afecten e influyan en su valor, así como las garantías reales y las

trabas o embargos que garanticen o aseguren deudas no incluidas en la masa pasiva.

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

ACTIVO	VALOR CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
A. ACTIVO NO CORRIENTE	1.058.837,30	-64.687,58	994.149,72
I. Inmovilizado intangible	0,00	0,00	0,00
II. Inmovilizado material	1.054.337,30	-64.687,58	989.649,72
1. Terrenos y construcciones	979.649,72	0,00	979.649,72
210. Terrenos y bienes naturales	979.649,72	0,00	979.649,72
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	74.687,58	-64.687,58	10.000,00
218. Elementos de transporte	74.687,58	-64.687,58	10.000,00
III. Inversiones inmobiliarias	0,00	0,00	0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	4.500,00	0,00	4.500,00
1. Instrumentos de patrimonio	4.500,00	0,00	4.500,00
240. Participaciones a largo plazo en partes vinculadas	4.500,00	0,00	4.500,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	0,00	0,00	0,00
VI. Activos por impuesto diferido.	0,00	0,00	0,00
VII. Deudas comerciales no corrientes	0,00	0,00	0,00
B. ACTIVO CORRIENTE	206.566,16	619.313,82	825.879,98
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.	0,00	0,00	0,00
II. Existencias	0,00	0,00	0,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	206.566,16	619.313,82	825.879,98
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0,00	619.313,82	619.313,82
436. Clientes de dudoso cobro	619.313,82	0,00	619.313,82
490. Deterioro de valor de crédito por operaciones comerciales	-619.313,82	619.313,82	0,00
3. Deudores varios.	206.566,16	0,00	206.566,16
449. Deudores por operaciones en común	206.566,16	0,00	206.566,16
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0,00	0,00	0,00
V. Inversiones financieras a corto plazo	0,00	0,00	0,00
VI. Periodificaciones a corto plazo	0,00	0,00	0,00
VII. Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	0,00	0,00	0,00
TOTAL ACTIVO (A+B)	1.265.403,46	554.626,24	1.820.029,70

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

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

A) INMUEBLES**I. Fincas urbanas en San Bartolomé de las Torres (Huelva). Solar “Hoyo de los Hornos”.**

CARACTERÍSTICAS	FICHA	NOTA SIMPLE	TASACIÓN	VALOR DE MERCADO
Finca urbana de uso residencial en San Bartolomé de las Torres (Huelva)	3569	SÍ	NO	979.649,72€
Finca urbana de uso comercial en San Bartolomé de las Torres (Huelva)	3567	SÍ	NO	

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

a) Parcela urbana

NATURALEZA	Inmueble
CARACTERÍSTICAS	Finca urbana de uso residencial
LOCALIDAD	San Bartolomé de las Torres (Huelva)
RGTRO. PROP.	HUELVA Nº 1
FINCA Nº	3569
TOMO	2413
LIBRO	46
FOLIO	160
% TITUL.	100,00%

Valor de Mercado	979.649,72€
-------------------------	-------------

CARGAS:

- Un EMBARGO a favor de AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE LA TORRE, expediente número 2010042150 para responder de 67.934,07€ de importe global. Anotado con la letra A de fecha 10/01/2011. Con esta misma fecha se expide certificación de cargas.
- EMBARGO CAUTELAR a favor del Estado (expte. MC12097) por importe de 66.418,96 €. Anotado con la letra B, de fecha 02/05/2012. El acuerdo de adopción de medida cautelar -12/04/2012- embargo letra B, se PRORROGA hasta un plazo de seis meses más, por la anotación letra D de fecha 16/10/2012. CONVERTIDO en embargo definitivo con el alcance de un importe de 42.790,33€. Anotado con la letra F de fecha 18/10/2012.
- EMBARGO CAUTELAR a favor del ESTADO (expte. MC12098) por importe de 144.537,32 €. Anotado con la letra C., de fecha 02/05/2012.- El acuerdo de adopción de medida cautelar -12/04/2012- embargo letra C, se PRORROGA hasta un plazo de seis meses más, por la anotación letra D. Huelva a 16/10/2012.
- Un EMBARGO a favor de ESTADO ESPAÑOL, expediente número 211323307100K para responder de 61.763,84 € de importe global. Anotado con la letra G de fecha 17/09/2013. Con esta misma fecha se expide certificación de cargas.
- Un EMBARGO a favor de ESTADO ESPAÑOL, expediente número 211423308285N para responder de 178.864,32 € de Importe Global. Anotado con la letra H de fecha 16/09/2014. Con esta misma fecha se expide certificación de cargas.

- A la fecha, según comunicación de acreedores relacionados con los asientos reflejados en el Registro de la Propiedad, se adeudan las siguientes cantidades:
 - El AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE LA TORRE ha comunicado créditos por valor de 90.207,70 €
 - La AGENCIA TRIBUTARIA ha comunicado créditos por valor de 196.963,00 €

VALORACIÓN:

- Valor contable: 979.649,72€
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse provisionalmente al Valor de adquisición, al no existir garantías constituidas en aseguramiento de los créditos que gocen de privilegio especial.

PRIVILEGIO ESPECIAL:

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, no existe créditos con privilegio especial.

b) **Parcela urbana**

NATURALEZA	Inmueble
CARACTERÍSTICAS	Finca urbana de uso comercial
LOCALIDAD	San Bartolomé de las Torres (Huelva)
RGTRO. PROP.	HUELVA Nº 1
FINCA Nº	3567

TOMO	2413
LIBRO	46
FOLIO	156
% TITUL.	100,00%
Valor de Mercado	(incluido en el valor de la finca anterior)

CARGAS:

- Un EMBARGO a favor de AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE LA TORRE, expediente número 2010042150 para responder de 67.934,07 € de Importe Global. Anotado con la letra A de fecha 10/01/2011. Con esta misma fecha se expide certificación de cargas.
- EMBARGO CAUTELAR a favor del Estado (expte. MC12097), por importe de 76.418,96 €. Anotado con la letra B., de fecha 02/05/2012. El acuerdo de adopción de medida cautelar -12/04/2012- embargo letra B, se PRORROGA hasta un plazo de seis meses más, por la anotación letra D de fecha 16/10/2012. CONVERTIDO en embargo definitivo, con el alcance de un importe de 42.790,33 €. Anotado con la letra F de fecha dieciocho de Octubre de dos mil doce.
- EMBARGO CAUTELAR a favor del ESTADO (expte MC12098), por importe de 144.537,32 €. Anotado con la letra C., de fecha 02/05/2012.- El acuerdo de adopción de medida cautelar -12/04/2012- embargo letra C, se PRORROGA hasta un plazo de seis meses más, por la anotación letra D. Huelva a 16/10/2012.
- Un EMBARGO a favor de ESTADO ESPAÑOL, expediente número 211323307100K para responder de 61.763,84 € de importe global. Anotado con la letra G de fecha 17/09/2013. Con esta misma fecha se expide certificación de cargas.
- Un EMBARGO a favor de ESTADO ESPAÑOL, expediente número 211423308285N para responder de 178.864,32 € de importe global.

Anotado con la letra H de fecha 16/09/2014. Con esta misma fecha se expide certificación de cargas.

- A la fecha, según comunicación de acreedores relacionados con los asientos reflejados en el Registro de la Propiedad, se adeudan las siguientes cantidades:
 - El AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE LA TORRE ha comunicado créditos por valor de 90.207,70 €
 - La AGENCIA TRIBUTARIA ha comunicado créditos por valor de 196.963,00 €

VALORACIÓN:

- Valor contable: está incluido de manera conjunta con la finca 3569 anterior
- Valor de Mercado: el Valor de Mercado entendemos ha de equipararse provisionalmente al Valor de adquisición, al no existir garantías constituidas en aseguramiento de los créditos que gocen de privilegio especial.

PRIVILEGIO ESPECIAL:

A los efectos del art. 94.5. LC, en relación con el art. 90.3 LC, no existe créditos con privilegio especial.

B) ELEMENTOS DE TRANSPORTE

El valor neto contable de todas estas partidas asciende a **74.687,58€**.

CUENTA CONTAB.	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
2180000001	VEHÍCULO Q7 3.0 TDI 233CV	35.315,03	-30.315,03	5.000,00
2180000002	VEHÍCULO Q7 3.0 TDI 233CV Q.TIP 6V NEGR	39.372,55	-34.372,55	5.000,00
	TOTAL Elementos de transporte	74.687,58	-64.687,58	10.000,00

Estos vehículos son valorados en 5.000,00 € cada uno, como valor residual de mercado moderado.

A la fecha de emisión del presente informe, nos encontramos a la espera de que la concursada nos indique la ubicación exacta de los vehículos reseñados.

C) PARTICIPACIONES A LARGO PLAZO EN ENTIDADES VINCULADAS

El valor contable de estas partidas, que coincide con el valor de adquisición, asciende a **4.500,00€**.

CUENTA CONTAB.	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
2404000001	PARTICIPACIONES ANDALUCIA PROJ	4.500,00	0,00	4.500,00
	TOTAL Participación a l/p en partes vinculadas	4.500,00	0,00	4.500,00

Según manifiesta la concursada estas participaciones no tienen valor de mercado actual, aunque el que suscribe la mantiene en el inventario al objeto de ulteriores análisis sobre su valor real de mercado.

D) DEUDORES POR OPERACIONES EN COMÚN

El valor contable de estas partidas asciende a **206.566,16€**.

CUENTA CONTAB.	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
4190000001	ACREEDORES JUNTA COMPENSACION	206.566,16	0,00	206.566,16
	TOTAL Participación a l/p en partes vinculadas	206.566,16	0,00	206.566,16

Esta partida aparece en el balance de la sociedad y esta Administración Concursal está a la espera de recibir su respuesta acerca de la naturaleza, origen y evolución hasta concluir con el saldo transcrito.

E) CLIENTES DE DUDOSO COBRO

El valor contable de estas partidas, tras aplicarle el deterioro contabilizado por la sociedad, asciende a **0,00€**.

CUENTA CONTAB.	DESCRIPCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	CORRECCIÓN	VALOR ESTIMADO AC
4360000000	CLIENTES DE DUDOSO COBRO	0,00	619.313,82	619.313,82
	TOTAL Participación a l/p en partes vinculadas	0,00	619.313,82	619.313,82

En relación a esta partida, la que suscribe observa que se ha registrado un deterioro contable de manera que, tras su aplicación, el resultado neto resultaría nulo. No obstante, se ha solicitado a la concursada explicación sobre la composición de esta partida y las causas de la operación de dotación del deterioro, sin que hasta la fecha se nos haya trasladado tales explicaciones. Por tal motivo, hasta que no se conozca el origen y la naturaleza de tal partida, se ha de indicar que el importe de la cuenta de clientes de dudoso cobro asciende a 619.313,82 €, sin perjuicio de que una vez se nos trasladen las aclaraciones oportunas, la misma sea modificada.

2.- PROCEDIMIENTOS JUDICIALES ABIERTOS Y ACCIONES DE REINTEGRACION

a) Procedimientos judiciales abiertos.

Ver Punto II.1.2.5.- Procedimiento Judiciales y otros. (Pág. 44)

b) Acciones de reintegración

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

Una vez analizada la contabilidad de los dos años anteriores a la fecha de declaración del concurso se ha podido comprobar que no existen actos perjudiciales para la masa activa en los que quepa interponer acción de reintegración alguna, sin perjuicio de que esta administración concursal se reserve el derecho a ejercitar la misma con posterioridad para el caso que corresponda.

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.

A la vista de lo expuesto a continuación detallamos:

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

A) Créditos Contra la Masa

A la fecha, que a esta administración le conste, al margen de los honorarios de la administración concursal, fijados por auto de fecha 10 de marzo de 2.015 en la suma de 6.988,28 €, únicamente nos constan los honorarios del letrado de la concursada, los cuales entendemos que han de ser

cuantificados conforme al criterio establecido en el auto por el que se fijan los honorarios de esta administración concursal.

B) Créditos Concursales

ACREEDOR	ORIGEN	SOLICITUD	CONTABILIDA D	COMUNICAD O ACREEDOR	RECONOCID O AC	CLASIFICACION
1.-AGENCIA TRIBUTARIA	LIQUIDACIONES	196.963,0 0 €	196.963,48 €	16.270,33 €	16.270,33 €	PRIVILEGIO GENERAL ART 91.4 LC (PÚBLICO)
	RECARGOS			16.270,34 €	16.270,34 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
	INTERESES			37.789,41 €	37.789,41 €	SUBORDINAD O ART 92 LC
	MULTAS			21.687,89 €	21.687,89 €	SUBORDINAD O ART 92 LC
	ACTOS RECURRIDOS EN VIA ADMINISTRATIV A			148.852,25 €	148.852,25 €	SUBORDINAD O ART 92 LC
TOTAL					240.870,22 €	CONTINGENTE ART 87 LC
2.- AYUNTAMIENT O DE LEPE	I.V.T.M / I.A.E.	2.853,80 €	2.853,80 €	3.231,38 €	1.242,41 €	PRIVILEGIO GENERAL ART 91.2 LC (PÚBLICO)
					1.242,41 €	ORDINARIO ART 89.3 LC
					746,56 €	SUBORDINAD O ART 92.3 LC
TOTAL					3.231,38 €	
3.- AYUNTAMIENT O DE SAN	I.B.I.	90.207,70 €	90.207,70 €	2.067,20 €	2.067,20 €	PRIVILEGIO ESPECIAL ART 90.1.1 LC

BARTOLOME DE LA TORRE	CUOTAS URBANIZACION DE LA UE-16			62.647,19 €	31.323,60 €	(PÚBLICO) PRIVILEGIO GENERAL ART 91.4 LC
	RECARGOS Y DEMORA			29.027,83 €	29.027,83 €	(PÚBLICO) ORDINARIO ART 89.3 LC SUBORDINAD O ART 92 LC
	TOTAL				93.742,22 €	
4.-DIRECCION GENERAL DE TRÁFICO	SANCION DE TRÁFICO	90,00 €	90,00 €		90,00 €	SUBORIDNAD O ART 92.4 LC
TOTAL					90,00 €	
5.-MENDOZA GORDILLO, JOSE	SOCIO		5.000,00 €		5.000,00 €	SUBORDINAD O ART 92 LC
TOTAL					5.000,00 €	
6.-SANTANA GONZALEZ, MANUEL	SOCIO		7.280,00 €		7.280,00 €	SUBORDINAD O ART 92 LC
TOTAL					7.280,00 €	

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

CREDITOS CONTRA EL CONCURSO

CREDITO CON PRIVILEGIO ESPECIAL (ART.90.1 LC) PÚBLICO	2.067,20€
CREDITOS CON PRIVILEGIO GENERAL (ART.91.2 LC) PÚBLICO	1.242,41€
CREDITOS CON PRIVILEGIO GENERAL (ART.91.4 LC)	45.593,93€

PÚBLICO	
CREDITOS ORDINARIOS (ART. 89.3 LC)	48.836,34€
CREDITOS SUBORDINADOS (ART.92 LC)	250.473,94€
TOTAL	350.213,82€

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 de convenio.

D.- VALORACIÓN DE LA EMPRESA EN SU CONJUNTO Y DE LAS UNIDADES PRODUCTIVAS QUE LA INTEGRAN BAJO LA HIPÓTESIS DE CONTINUIDAD DE LAS OPERACIONES Y LIQUIDACIÓN.

La valoración de la empresa en su conjunto como tal no puede realizarse puesto que, dado que la concursada carece de actividad, al entender de quien suscribe, ni procede la venta de la unidad productiva ni nos planteamos la continuidad de la actividad de la concursada, por lo que la valoración de los bienes que integran el activo ha de efectuarse de forma individualizada para su venta, en fase de liquidación, según se ha relacionado en el inventario de bienes y derechos.

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, hemos de manifestar que la solicitud de concurso de CAPITAL LEPTIS, S.L., viene provocada por **la imposibilidad de desarrollar el proyecto de explotación urbanístico para el cual se constituyó la concursada a raíz los embargos trabados sobre las fincas de su propiedad, en su mayoría, a favor de la Agencia Tributaria, toda vez que los referidos embargos han impedido a la concursada obtener financiación necesaria para el desarrollo de su actividad promotora.**

Ello unido a la crisis del sector, ha provocado que la concursada se haya visto abocada al cese de su actividad en aras de no generar más gastos de los que ya venía soportando.

PRIMERO.- Al margen de lo expuesto, es digno de mención, la existencia de un superávit entre el activo y el pasivo de la concursada por importe de 653.935,90 €, lo que refuerza la procedencia de la solicitud de concurso presentada por CAPITAL LEPTIS, S.L.

ACTIVO	
TOTAL	1.004.149,72€

PASIVO	
TOTAL	350.213,82€

SUPERAVIT	
TOTAL	653.935,90 €

SEGUNDO.- Es importante en las conclusiones, de cara a conocer la situación de la concursada, recoger que, a la fecha, la concursada carece de actividad, toda vez que ha cerrado sus instalaciones, a resultas de la imposibilidad, dada la falta de liquidez de continuar con su actividad, por lo que procede, dado el cese en su actividad empresarial, **LA APERTURA DE LA FASE DE LIQUIDACIÓN**, que será interesado a la mayor brevedad.

TERCERO.- Asimismo, es destacable resaltar que quien suscribe interés la prórroga del plazo para la presentación del presente informe, toda vez que en el transcurso de un mes desde la aceptación al cargo de esta administración concursal, no había sido publicado en el BOE el auto de declaración del concurso, por lo que en aras de incluir en el presente informe la totalidad de los créditos comunicados por los acreedores en el plazo establecido en el artículo 85 LC, se procedió a solicitar la citada prórroga.

Por todo lo expuesto, y trascurrido el plazo de la prórroga concedida se presenta el presente y se somete a la consideración del Juzgado de lo Mercantil de Huelva 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

Huelva, a 30 de marzo de 2015.